

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PERBUATAN MENJAMINKAN
KEBENDAAN ORANG LAIN SEBAGAI AGUNAN HUTANG
ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NO. 1803K/Pdt/2009**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Ilmu Hukum*

Oleh:

AULIA FIRDAUS
NPM: 1206200076



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2017**

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM TERHADAP PERBUATAN MENJAMINKAN KEBENDAAN ORANG LAIN SEBAGAI AGUNAN HUTANG ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 1803K/Pdt/2009

**AULIA FIRDAUS
NPM: 1206200076**

Kegiatan pinjam meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam meminjam uang sebagai suatu alat yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomian dan untuk meningkatkan taraf kehidupan. Sehingga dalam hal ini banyak masyarakat yang bergantung pada lembaga jaminan untuk mendapatkan dana pinjaman dengan menjaminkan hak kebendaan baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Seiring berkembangnya lembaga jaminan banyak masyarakat yang menyalahgunakan hak kebendaan untuk mendapatkan fasilitas kredit dengan cara menjaminkan kebendaan milik orang lain kepada lembaga penjamin. Tujuan penelitian ini untuk menjelaskan kedudukan hak jaminan kebendaan sebagai agunan hutang, bentuk-bentuk jaminan kebendaan dalam sistem hukum Indonesia, akibat hukum terhadap perbuatan menjaminkan kebendaan orang lain sebagai agunan hutang (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1803K/Pdt/2009).

Metode penelitian merupakan salah satu faktor suatu permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat penelitian ilmiah. Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif yang mengarah pada penelitian *Yuridis Normatif* yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengidentifikasi norma, peraturan perundang-undangan dan sebagainya. Dilakukan sesuai dengan logika, yuridis.

Kedudukan hak jaminan sebagai agunan hutang yang dilakukan tanpa persetujuan pemilik benda sangat tidak dibenarkan dalam hal pengajuan hutang/kredit. Lembaga jaminan di Indonesia seperti fidusia, gadai, hak tanggungan, hipotek sudah mengatur sedemikian rupa aturan-aturan benda dan hak-hak kebendaan yang dapat dijadikan sebagai objek jaminan/agunan hutang. Perbuatan menjaminkan kebendaan orang lain sebagai agunan hutang tanpa sepengetahuan pemilik benda merupakan perbuatan melawan hukum dan dapat dimintai pertanggungjawabannya.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Jaminan Kebendaan, Agunan Hutang.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikumWr.Wb

Pertama sekali penulis mengucapkan syukur kehadiran Allah SWT, Tuhan semesta alam yang maha pengasih lagi penyayang, karena atas rahmat dan karunianya sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa/i yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, skripsi ini disusun dengan berjudul: **“Akibat Hukum Terhadap Perbuatan Menjaminkan Kebendaan Orang Lain Sebagai Agunan Hutang (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 1803k/Pdt/2009)”**

Secara khusus dengan rasa hormat yang setinggi-tingginya penulis ucapkan terimakasih yang setulusnya kepada Ayahanda **Syahdani** dan Ibunda **Yusmita** yang telah mengasuh dan membesarkan penulis dengan penuh kasih sayang.

Terima kasih kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak **Dr. Agussani, M.AP** atas kesempatan dan fasilitas yang telah diberikan kami untuk mengikuti dan menyelesaikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu **Ida Hanifah, SH., MH** atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak **Faisal, SH., M. Hum**, dan Wakil Dekan III Bapak **Zainuddin, SH., MH**

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Ibu **Atika Rahmi, SH., MH** selaku Kepala jurusan Hukum Perdata, Bapak **Mukhlis Ibrahim, SH., MH** selaku Dosen Penasehat Akademik, Ibu **Ida Nadirah, SH., MH** selaku Pembimbing I serta Ibu **Nur Hilmiyah, SH., MH** selaku Pembimbing II, yang telah dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini selesai.

Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Terima kasih kepada seluruh rekan-rekan kelas 1B-1 sampai 5B-1 dan rekan-rekan kelas Bagian Hukum Perdata yang telah bersama-sama belajar dan berjuang dalam meraih gelar sarjana dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Tiada gedung yang paling indah dan kokoh kecuali persahabatan, dalam kesempatan ini tidak lupa penulis haturkan terima kasih kepada sahabat-sahabat yang telah berperan, terutama kakanda **Teuku Afriadi, Ibrahim, Ismail** Begitu juga sahabat-sahabatku Bung **David, Tio, Kurniawan, Edo, Tomi, Sefri, Rizki**, dan lainnya yang tidak termuat namanya dalam tulisan ini. Serta kepada seluruh rekan juang Bung dan Sarinah **Komisariat Gerakan Mahasiswa Nasional Indonesia (GMNI) Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara** yang telah bersama-sama membangun kekeluargaan dengan tujuan yang sama dalam keluarga Marhaenis. Semoga persahabatan dan kekeluargaan yang kita bangun tidak hanya sampai di sini, semoga kelak kita semua menjadi orang yang sukses.

Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan perannya, untuk semuanya terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami. Tiada orang yang tak bersalah kecuali Illahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk perbaikan dan kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga semuanya mendapat balasan atas kebaikannya. Amin.

Medan, Maret 2017
Penulis,

AULIA FIRDAUS
NPM: 1206200076

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	4
2. Faedah Penelitian	5
B. Tujuan Penelitian	5
C. Metode Penelitian	6
1. Sifat Penelitian	6
2. Sumber data	6
3. Alat Pengumpul data	7
4. Analisis data	7
D. Defenisi Operasional	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Akibat Hukum	9
B. Jaminan Kebendaan	11
C. Agunan Hutang	19

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hak Jaminan Kebendaan Sebagai Agunan Hutang.....	23
B. Bentuk-bentuk Jaminan Kebendaan Dalam Sistem Hukum Indonesia	33
C. Akibat Hukum Terhadap Perbuatan Menjaminkan Kebendaan Orang lain Sebagai Agunan Hutang (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 1803k/Pdt/2009)	56

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	75
B. Saran	76

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan perekonomian Indonesia dibidang hukum yang meminta perhatian serius dalam pembinaan hukumnya diantaranya ialah lembaga jaminan, karena perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut.

Pembinaan hukum terhadap bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekuensi logis dan merupakan perwujudan tanggung jawab dari pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang dagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.

Hukum jaminan tergolong bidang hukum yang secara populer disebut *The Economic Law* (Hukum Ekonomi) yang mempunyai fungsi menunjang kemajuan ekonomi dan kemajuan pembangunan pada umumnya. Sehingga bidang hukum demikian pengaturannya dalam Undang Undang perlu diprioritaskan.¹

Pembangunan ekonomi termasuk didalamnya politik ekonomi dari suatu negara, memegang peranan penting dalam penentuan dan cara-cara pemberian kesempatan pemberian kredit oleh lembaga kredit. Sesuai dengan pertumbuhan ekonomi yang ada, menentukan jumlah pemberian fasilitas kredit dan kredit

¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. *Hukum Jaminanan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, halaman 1

investasi dalam kehidupan perusahaan dan pertanian serta keadaan pertumbuhan ekonomi demikian menentukan kemungkinan pemberian kredit dengan benda-benda bergerak dan tidak bergerak sebagai jaminan.²

Kegiatan pinjam meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam meminjam uang sebagai suatu alat yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomian dan untuk meningkatkan taraf kehidupan. Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang bersedia meminjamkan uang kepada yang memerlukan. Sebaliknya pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut.³

Secara umum dapat dikatakan bahwa pihak peminjam meminjam uang kepada pihak pemberi pinjaman untuk membiayai kebutuhan yang berkaitan dengan kehidupan sehari-hari atau untuk memenuhi keperluan dana guna pembiayaan kegiatan usahanya. Sehingga dalam hal ini banyak masyarakat yang bergantung pada lembaga jaminan untuk mendapatkan dana pinjaman dengan menjaminkan hak kebendaan baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak.⁴

Namun seiring berkembangnya lembaga jaminan banyak masyarakat yang menyalahgunakan hak kebendaan untuk mendapatkan fasilitas kredit dengan cara menjaminkan kebendaan milik orang lain kepada lembaga penjamin, sehingga kegiatan tersebut merugikan bagi pemilik benda jaminan. Seperti kasus

² *Ibid.*, Halaman 2

³ Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada halaman 1

⁴ Academia, "Hukum Jaminan dan Pemberian Kredit" Melalui www.academia.edu diakses Selasa 03 Mei 2016 Pukul 04.31 wib

yang terjadi di Kabupaten Kuningan, Jawa Barat yang melibatkan antara penggugat Ny HJ. Henny Rosdiana melawan tergugat. Antara lain ialah tergugat I : Lim Teddy Lukman, tergugat II : Ny Lanny, tergugat III : PT. Astra Sedaya Finance, tergugat IV : PT. Bank BNI Tbk, dan tergugat V : Edi Haryadi, SH. Dimana duduk perkaranya sebagai berikut :

Penggugat adalah pemilik kendaraan beroda 4 (empat) berupa mobil, merk type Isuzu TBR 45 PRIC, jenis micro/minibus, tahun pembuatan 1996 warna abu-abu kuning, Rangka/NIK No. MHCTBR 54BTC00334, Mesin No. E003334 bahan bakar solar, Nomor polisi B-1582-ZM, STNK No. 0382/4/MU/200 1 BKPB No. 4611450.

Tergugat I, adalah pemilik kendaraan roda 4 (empat) berupa mobil, merk Toyota, type Kijang Super, model minibus, tahun pembuatan 2002, warna cokelat metalik, Mesin No. 7K-04 73007, Rangka/NIK No. MHFHKF 8320045462, bahan bakar bensin, No. BPKB : C No. 1262112, Nomor Polisi D-1070-FT. Pada tanggal 22 September 2004, antara tergugat I dengan penggugat telah terjadi kesepakatan tukar tambah kendaraan antara kendaraan milik tergugat I dengan kendaraan milik penggugat dengan tambahan uang sebesar Rp. 92.000.000,- (Sembilan puluh dua juta rupiah) dari penggugat kepada tergugat I yang pembayarannya dilakukan dalam 4 (empat) kali angsuran dan pada saat itu pula dibuatlah surat perjanjian sewa beli kendaraan antara penggugat dan tergugat I, kemudian kendaraan milik penggugat diserahkan kepada tergugat I berikut surat-surat lengkap, dan kendaraan milik tergugat I diserahkan kepada penggugat tanpa

BPKB, sehingga kendaraan Isuzu jadi milik tergugat I dan kendaraan Kijang Super jadi milik penggugat.

Namun setelah pembayaran angsuran telah dilunaskan oleh penggugat yang langsung meminta BPKB kendaraanya tidak langsung diberikan oleh tergugat I dan tergugat I berjanji untuk memberikannya 2 (dua) minggu setelah hari pelunasan. Setelah lewat waktu dua minggu yang dijanjikan tergugat I tidak ada kabar untuk menyerahkan BPKB kendaraan bermotor tersebut yang kemudian disusul oleh penggugat dengan mendatangi rumah tergugat I berulang kali namun tidak pernah jumpa dengan tergugat I maupun tergugat II (istrinya), khawatir akan keadaan tersebut sebagai wujud tindak penipuan akhirnya penggugat melaporkan tergugat I ke polisi.

Beberapa hari setelah melaporkan kasus tersebut ke kepolisian penggugat terkejut didatangi oleh kolektor dari tergugat III yang memberikatakannya bahwa tergugat I dengan persetujuan istrinya (tergugat II) telah menggadaikan BPKB kendaraan tersebut kepada tergugat III dan tergugat IV berdasarkan surat perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia yang dibuat oleh tergugat V.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik dan terdorong untuk membahas dan mengangkat judul : **Akibat Hukum Terhadap Perbuatan Menjaminkan Kebendaan Orang Lain Sebagai Agunan Hutang (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1803K/PDT/2009).**

1. Rumusan Masalah

Maka adapun rumusan masalah dari penelitian ini antara lain :

- a. Bagaimana kedudukan hak jaminan kebendaan sebagai agunan hutang ?

- b. Bagaimana bentuk-bentuk jaminan kebendaan dalam sistem hukum Indonesia ?
- c. Bagaimana akibat hukum terhadap perbuatan menjaminkan kebendaan orang lain sebagai agunan hutang (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1803K/Pdt/2009) ?

2. Faedah Penelitian

Adapun yang menjadi suatu harapan dan tujuan penulis dari hasil penelitian ini yaitu agar dapat memberikan manfaat bagi semua pihak antara lain :

a. Secara Teoritis

Penelitian ini berfaedah untuk menambah ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya mengenai akibat hukum perdata terhadap perbuatan menjaminkan kebendaan orang lain sebagai agunan hutang.

b. Secara Praktis

Penelitian ini dapat memberikan faedah sebagai bahan dalam hukum perdata. Serta dapat memberikan faedah untuk debitur, kreditur, bank atau masyarakat pada umumnya untuk mencegah terjadinya kebendaan milik orang lain dijadikan sebagai agunan hutang.

B. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kedudukan hak jaminan kebendaan sebagai agunan hutang
2. Untuk mengetahui bentuk-bentuk jaminan kebendaan dalam sistem hukum Indonesia

3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap perbuatan menjaminkan kebendaan orang lain sebagai agunan hutang (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1803K/Pdt/2009)

C. Metode Penelitian

Penelitian yang baik diperlukan ketelitian dan kecermatan memfokuskan pada penelitian ini, metode yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yang mengarah kepada penelitian *Yuridis Normatif* yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengidentifikasi norma, peraturan perundang undangan dan sebagainya. Dilakukan sesuai dengan logika, yuridis.

2. Sumber data

Sumber data yang digunakan oleh penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan atau studi literatur dan bahan-bahan hukum lain yang berkaitan dengan pembahasan ini, yang terdiri dari :

- a) Bahan hukum primer, berupa bahan hukum yang meliputi peraturan perundang undangan yang berhubungan dengan materi penelitian ini, yaitu Undang Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Undang Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Undang Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia, Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Agraria, Undang Undang No. 15 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, Undang Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman, Undang Undang No.

15 Tahun 1992 Tentang Penerbangan, Undang Undang No. 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran, Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan peraturan perundangan lainnya.

- b) Bahan hukum sekunder adalah berupa buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah yang terkait dengan objek penelitian ini.
- c) Bahan hukum tersier adalah berupa kamus dan bahan lain yang memberikan penjelasan tentang bahan primer dan bahan sekunder diatas.

3. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan adalah melalui studi dokumentasi atau melalui penelusuran literatur dan penelusuran kepustakaan.

4. Analisis Data

Data yang terkumpul dapat dijadikan acuan pokok dalam melakukan analisis dan pemecah masalah. Untuk mengelolah data yang ada, peneliti ini menggunakan analisis kualitatif.

D. Definisi Operasional

Defenisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara defenisi/konsep khusus yang akan diteliti.⁵

Didalam penelitian ini yang menjadi defenisi operasional adalah :

1. Akibat hukum sebagaimana perbuatan yang dilakukan dalam perkara No. 1803k/Pdt/2009 di Mahkamah Agung, perbuatan menjaminkan kebendaan

⁵ Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2014, "Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum", Medan: FH.Umsu halaman 5

milik orang lain sebagai agunan hutang tanpa sepengetahuan pemilik atas benda.

2. Jaminan kebendaan dalam perkara *a quo* yakni jaminan fidusia. Lembaga jaminan atas benda bergerak, baik berwujud ataupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan sebagai agunan pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan utama terhadap kreditur lain.
3. Agunan Hutang dalam perkara *a quo* adalah sebuah hak kepemilikan (BPKB) kendaraan bermotor, hak yang diperoleh kreditur (berpiutang) untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur (berutang) akan memenuhi kewajibannya kepada kreditur dan didasarkan pada perjanjian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum. Lebih jelas lagi bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.⁶

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian jual-beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Begitu sebaliknya subyek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang tetapi di samping itu dia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang. Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subyek hukum terhadap obyek hukum menimbulkan akibat hukum.

⁶ Hukum Perdata. Melalui <http://binatangpoerba.wordpress.com> diakses Selasa 03 Mei 2016 Pukul 05.30 wib

Akibat hukum itu dapat berwujud:

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.

Contoh usia menjadi 21 tahun, akibat hukumnya berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum atau dengan adanya pengampunan, lenyaplah kecakapan melakukan tindakan hukum.

2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subyek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.

Contoh A mengadakan perjanjian jual beli dengan B, maka lahirlah hubungan hukum antara A dan B. Setelah dibayar lunas, hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.

3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Contoh Seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut ialah mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.

4. Akibat hukum yang timbul karena adanya kejadian-kejadian darurat oleh hukum yang bersangkutan telah diakui atau dianggap sebagai akibat hukum, meskipun dalam keadaan yang wajar tindakan-tindakan tersebut mungkin terlarang menurut hukum.

Misalnya dalam keadaan kebakaran dimana seseorang sudah terkepung api, orang tersebut merusak dan menjebol tembok, jendela, pintu dan lain-lain untuk jalan keluar menyelamatkan diri.⁷

Perbuatan hukum itu merupakan perbuatan yang akibat diatur oleh hukum, baik yang dilakukan satu pihak saja (bersegi satu) maupun yang dilakukan dua pihak (bersegi dua). Apabila akibat hukumnya (*rechtsgevolg*) timbul karena satu pihak saja, misalnya membuat surat wasiat diatur dalam Pasal 875 KUH Perdata, maka perbuatan itu adalah perbuatan hukum satu pihak. Kemudian apabila akibat hukumnya timbul karena perbuatan dua pihak, seperti jual beli, tukar menukar maka perbuatan itu adalah perbuatan hukum dua pihak.

Perbuatan menjaminkan kebendaan milik penggugat yang dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II tanpa adanya perintah penggugat sebagaimana perbuatan yang telah dilakukan dalam perkara *a quo* merupakan perbuatan hukum dan memiliki akibat hukum yang dapat dimintai pertanggungjawabannya.

B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kebendaan

Jaminan adalah suatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima

⁷ Ahmad Rifa. "Akibat Hukum" Melalui <http://ahmad-rifai-uin.blogspot.co.id> diakses pada 03 Mei 2016 Pukul 01.00 wib

jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas/kredit.⁸ Azas hukum jaminan:

1. Asas *publicitet* adalah asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotik harus didaftarkan.
2. Asas *specialitet* adalah bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hak hipotik hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.
3. Asas tak dapat dibagi-bagi adalah asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotik dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
4. Asas *inbezittstelling* yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
5. Asas horizontal yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan.⁹

Bentuk hukum jaminan terdiri dari 2 (dua) yaitu:

1. Jaminan umum yaitu jaminan dari pihak debitur yang terjadi atau timbul dari undang-undang, yaitu bahwa setiap barang bergerak ataupun tidak bergerak milik debitur menjadi tanggungan utangnya kepada kreditur. Maka apabila debitur wanprestasi maka kreditur dapat meminta pengadilan untuk menyita dan melelang seluruh harta debitur.

⁸ "Jaminan Kebendaan" Melalui <http://earsun.blogspot.com/Jaminan> diakses pada 17 Januari 2017, pukul 22.03 Wib.

⁹ Salim HS. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers halaman 09

2. Jaminan khusus yaitu bahwa setiap jaminan utang yang bersifat *kontraktual*, yaitu yang terbit dari perjanjian tertentu, baik yang khusus ditujukan terhadap benda-benda tertentu maupun orang tertentu.

Orang lebih memilih Jaminan Khusus karena:

- a. Eksekusi benda jaminannya lebih mudah, sederhana dan cepat jika debitur melakukan wanprestasi
- b. Kreditur jaminan khusus didahulukan dibanding kreditur jaminan umum dalam pemenuhan piutangnya¹⁰.

Mengenai Jaminan Khusus terdapat 2 (dua) bagian yaitu:

1. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat di peralihkan, contoh gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditor (si berpiutang) atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitur (si berutang), atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada kreditor itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada kreditor-kreditor lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.

Hak penerima gadai menerima angsuran pokok pinjaman dan bunga sesuai dengan jangka waktu yg ditentukan serta menjual barang gadai, jika pemberi

¹⁰ Law File. "Catatan Rangkuman Hukum Jaminan" Melalui <http://lawfile.blogspot.co.id> diakses pada 20 Februari 2017 Pukul 13.00 wib

gadai tidak memenuhi kewajibannya setelah lampau waktu atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhan janjinya.

Kewajiban penerima gadai diatur dalam Pasal 1154, 1156, dan 1157 KUH Perdata yakni:

- a. menjaga barang yang digadaikan sebaik-baiknya;
- b. tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan menjadi miliknya, walaupun pemberi gadai wanprestasi (Pasal 1154 KUH Perdata);
- c. memberitahukan kepada pemberi gadai tentang pemindahan barang-barang gadai (Pasal 1156 KUH Perdata);
- d. bertanggung jawab atas kerugian atau susutnya barang gadai, sejauh hal itu terjadi akibat kelalaiannya (Pasal 1157 KUH Perdata).

Hak pemberi gadai:

- a. berhak untuk menuntut apabila barang gadai itu telah hilang atau mundur sebagai akibat dari kelalaian pemegang gadai.
- b. berhak mendapat pemberitahuan terlebih dahulu dari pemegang gadai apabila barang gadai akan dijual.
- c. berhak mendapatkan kelebihan atas penjualan barang gadai setelah dikurangi dengan pelunasan hutangnya.
- d. berhak mendapat kembali barang yang digadainya apabila hutangnya dibayar lunas.

Kewajiban pemberi gadai:

- a. berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dipertanggungjawabkan sampai pada waktu hutang dilunasi, baik mengenai jumlah pokok maupun bunga.

- b. bertanggungjawab atas pelunasan hutang, terutama dalam hal penjualan barang yang digadaikan.
- c. berkewajiban memberikan ganti rugi atas biaya yang telah dikeluarkan oleh pemegang gadai untuk menyelamatkan barang yang digadaikan.
- d. apabila telah diperjanjikan sebelumnya, pemberi gadai harus menerima jika pemegang gadai menggadaikan lagi barang yang sudah digadaikan tersebut.¹¹

Menurut Pasal 1152 BW Cara–Cara Hapusnya Gadai terdiri dari:

- a. barang gadai itu hapus dari kekuasaan pemegang gadai;
 - b. hilangnya barang gadai atau dilepaskan dari kekuasaan penerima gadai surat bukti kredit.
2. Jaminan *immaterial* (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya (Contoh *borgtocht*).

Jaminan Kebendaan ada 2 (dua) yaitu:

- a. Benda Bergerak, lembaga jaminannya adalah Gadai, Fidusia.
- b. Benda Tidak Bergerak lembaga jaminannya adalah *Hypotik* dan hak tanggungan

Perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu:

- 1. Perjanjian Pokok adalah perjanjian antara debitur dan kreditur yang berdiri sendiri tanpa bergantung pada adanya perjanjian. Contoh perjanjian kredit bank.

¹¹ Rachmadi Usman. 2011. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika halaman 276

2. Perjanjian tambahan (*accessoir*) adalah Perjanjian antara debitur dan kreditur yang diadakan sebagai perjanjian tambahan dari pada perjanjian Pokok. Contoh perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan dan fidusia.

Perjanjian Jaminan disebut juga perjanjian tambahan karena timbulnya perjanjian jaminan sendiri akibat dari adanya perjanjian kredit, yang mana perjanjian kredit sendiri adalah perjanjian pokok yang akibat dari perjanjian tersebut menimbulkan perjanjian baru yaitu perjanjian jaminan yang mana merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pokok.

eksistensi perjanjian tambahan terhadap perjanjian pokok tergantung dari perjanjian pokoknya, sedangkan eksistensi perjanjian pokok terhadap perjanjian tambahan tidak tergantung dari perjanjian tambahan dan mandiri.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dalam bukunya Salim HS mengemukakan jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Jaminan perseorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perseorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya (contoh *borgtocht*).¹²

Jaminan kebendaan diatur dalam Buku II KUH Perdata serta Undang-Undang lainnya dengan bentuk yaitu gadai diatur dalam KUH Perdata Buku II

¹² Salim HS. *Op., Cit* halaman 24

Bab XX Pasal 1150-1161, yaitu suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan oleh debitur untuk mengambil pelunasan dan barang tersebut dengan mendahulukan kreditur dari kreditur lain. Hak tanggungan yang diatur didalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yaitu jaminan yang dibebankan hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu ketentuan dengan tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur terhadap kreditur lain. Fiducia yang diatur didalam Undang-Undang No.42 Tahun 1999, yaitu hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan sebagai agunan bagi pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan utama terhadap kreditur lain. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.

Jaminan perorangan diatur dalam Buku III KUH Perdata, dalam bentuk penanggungan hutang (*Borgtocht*) Pasal 1820 KUH Perdata, yaitu suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berhutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang mana hak orang tersebut tidak memenuhinya. Dari segis jenisnya Jaminan Kebendaan terdiri dari hipotik, hak tanggungan, gadai. Jaminan Perorangan terdiri dari Penanggungan hutang (*Borgtocht*).

Jaminan kebendaan mengikuti bendanya (*Droit de suite*) dalam arti bahwa hak atas suatu benda selalu mengikuti bendanya kemanapun benda itu berada.¹³ Dapat dipertahankan (diminta pemenuhan) terhadap siapapun juga, yaitu terhadap mereka yang memperoleh hak baik berdasarkan atas hak yang umum maupun yang khusus, juga terhadap para kreditor dan pihak lawannya. Dapat diperalihkan, contoh Hipotik, gadai, dan lain-lain. Menganut *Azas prioriteit* yakni hak kebendaan yang lebih tua (lebih dulu terjadi) lebih di utamakan daripada hak kebendaan yang terjadi kemudian. Tujuan dari jaminan yang bersifat kebendaan bermaksud memberikan hak *verhaal* (hak untuk meminta pemenuhan piutangnya) kepada si kreditor, terhadap hasil penjualan benda-benda tertentu dari debitor untuk pemenuhan piutangnya. Selain itu hak kebendaan dapat dipertahankan (dimintakan pemenuhan) terhadap siapa pun juga, yaitu terhadap mereka yang memperoleh hak baik berdasarkan atas hak yang umum maupun khusus, juga terhadap para kreditor dan pihak lawannya.¹⁴

Masalah kepailitan ditinjau dari sudut hak kebendaan misal A mempunyai hak memungut hasil dari tanah milik B, ternyata B pailit, walaupun B pailit sebagai akibat dari sifat hak kebendaan mutlak, maka A tidak kehilangan hak untuk menungut hasil, walaupun tanah itu dijual oleh debitor. Ditinjau dari hak perorangan misal X mempunyai piutang 1 juta pada Y, Y sudah pailit. Menurut aturan kepailitan harta Y harus dijual lelang hasilnya digunakan untuk menutupi utang-utangnya (Y). X dapat mengajukan tuntutan untuk pembayaran tagihannya.

¹³ Moch. Isnaeni. 2016. *Hukum Jaminan Kebendaan, Eksistensi, Fungsi dan Pengaturan*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo halaman 99

¹⁴ Jaminan Kebendaan. Melalui <http://earsun.blogspot.com> diakses pada 20 Januari 2017 Pukul 09.00 wib

Tetapi belum tentu akan terpenuhi jika ternyata harta Y tidak cukup untuk membayar hutang-hutangnya, jika ternyata terdapat banyak kreditur Y.¹⁵

Jaminan yang bersifat kebendaan bermaksud memberikan hak *verhaal* (hak untuk meminta pemenuhan piutangnya) kepada si kreditur, terhadap hasil penjualan benda-benda tertentu dari debitur untuk pemenuhan piutangnya. Jaminan yang bersifat perorangan memberikan hak *verhaal* kepada kreditur, terhadap benda keseluruhan dari debitur untuk memperoleh pemenuhan dari piutangnya.

Jaminan pada perkara *a quo* merupakan jaminan fidusia yang mana dalam hal ini objek jaminannya hanya sebatas hak kepemilikan atas suatu barang atau benda sedangkan bendanya tetap berada pada debitur.

C. Tinjauan umum tentang agunan hutang

Selain istilah jaminan, dikenal juga istilah atau kata-kata agunan. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, tidak membedakan pengertian jaminan maupun agunan, yang sama-sama memiliki arti yaitu "**tanggungan**". Namun dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1967 dan UU No. 10 Tahun 1998, membedakan pengertian dua istilah tersebut. Dimana dalam UU No. 14 Tahun 1967 lebih cenderung menggunakan istilah "**jaminan**" dari pada agunan.

Pada dasarnya, pemakaian istilah jaminan dan agunan adalah sama. Namun, dalam praktek perbankan istilah di bedakan, yaitu : Istilah jaminan mengandung arti sebagai kepercayaan/keyakinan dari bank/lembaga jaminan atas kemampuan

¹⁵Hukum Kebendaan. Melalui <http://www.Mulyadi.blogspot.com> diakses pada 12 Januari 2017, pukul 20.00 Wib.

atau kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya. Sedangkan istilah agunan diartikan sebagai barang/benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang nasabah debitur.¹⁶

Pengertian jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991, yaitu: "suatu keyakinan kreditur bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan". Sedangkan pengertian agunan diatur dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998, yaitu:

"jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia".

Agunan diartikan sebagai barang/benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang nasabah debitur. Sedangkan pengertian agunan diatur dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998, yaitu: "jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia". Dalam Penjelasan Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 yang Diubah, terdapat 2 (dua) jenis agunan, yaitu: agunan pokok dan agunan tambahan.

"Agunan pokok adalah barang, surat berharga atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, seperti barang-barang atau proyek-proyek yang dibeli dengan kredit yang dijaminan. Sedangkan agunan tambahan adalah barang, surat berharga atau garansi yang

¹⁶ Hukum dan Perbankan Online melalui <http://hukumperbankan.blogspot.co.id> diakses pada 20 Maret 2017 Pukul 09.00 wib

tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambah dengan agunan”.

Menurut Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998, dinyatakan :

"Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah".

Dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dari jaminan (menurut Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998), yaitu:

1. merupakan jaminan tambahan.
2. diserahkan oleh nasabah debitur kepada bank/kreditur.
3. untuk mendapatkan fasilitas kredit/pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah.

Kegunaan dari jaminan, yaitu:

1. memberikan hak dan kekuasaan kepada bank/kreditur untuk mendapatkan pelunasan agunan, apabila debitur melakukan cidera janji.
2. menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya/proyeknya, dengan merugikan diri sendiri, dapat dicegah.
3. memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, misalnya dalam pembayaran angsuran pokok kredit tiap bulannya.

Syarat-syarat benda jaminan:

1. secara mudah dapat membantu diperolehnya kredit itu, oleh pihak yang memerlukannya.

2. tidak melemahkan potensi/kekuatan si pencari kredit untuk melakukan dan meneruskan usahanya.
3. memberikan informasi kepada debitur, bahwa barang jaminan setiap waktu dapat di eksekusi, bahkan diuangkan untuk melunasi utang si penerima (nasabah debitur).

Manfaat benda jaminan bagi kreditur:

1. terwujudnya keamanan yang terdapat dalam transaksi dagang yang ditutup.
2. memberikan kepastian hukum bagi kreditur.

Sedangkan manfaat benda jaminan bagi debitur, adalah: untuk memperoleh fasilitas kredit dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya.¹⁷

Dalam perkara *a quo* yang menjadi objek jaminan/agunan hutang adalah hak kepemilikan atas suatu benda yakni BPKB kendaraan bermotor milik penggugat yang diajukan tergugat I dan tergugat II kepada tergugat III untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan dari lembaga jaminan tanpa sepengetahuan penggugat.

¹⁷ Prinsip Dasar Jaminan atau Agunan. Melalui <http://hukumperbankan.blogspot.co.id> diakses pada 02 Februari 2017 Pukul 11.00 wib

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hak Jaminan Sebagai Agunan Hutang

1. Jaminan kebendaan sebagai bentuk hak hukum perjanjian hutang Piutang

Hukum bersifat membolehkan merupakan pengertian hak yang pada dasarnya berintikan kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu berkenaan dengan sesuatu atau terhadap subjek hukum tertentu atau semua subjek hukum tanpa halangan atau gangguan dari pihak manapun atau kebebasan tersebut memiliki landasan hukum (diakui atau diberikan oleh hukum). Perlindungan hukum dikarenakan memiliki landasan hukum, maka pihak atau pihak-pihak lainnya berkewajiban untuk membiarkan atau tidak mengganggu pihak yang memiliki hak melaksanakan apa yang menjadi haknya itu.

Hak untuk berbuat menurut cara tertentu seringkali ditafsirkan sebagai suatu keleluasaan (*permission*) bahwa setiap orang mempunyai hak untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan, diungkapkan juga dengan mengatakan bahwa hukum memberi keleluasaan kepada seseorang untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan tersebut. Dari itu ditarik suatu perbedaan antara norma hukum yang mengharuskan atau melarang, di satu pihak dan norma hukum yang membolehkan (memberi keluasaan), di pihak lain hukum bersifat mengharuskan atau membolehkan (*law is imperative or permissive*). Hukum jaminan mempunyai fungsi menunjang kemajuan ekonomi dan kemajuan

pembangunan pada umumnya. Sehingga bidang hukum demikian pengaturannya dalam Undang-Undang perlu diprioritaskan.¹⁸

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *Zakerheidesstelling* atau *security of law*. Hukum jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Hukum jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.

Sistem pengaturan hukum jaminan adalah sistem tertutup (*closed system*). Yang diartikan dengan sistem tertutup adalah orang yang tidak dapat mengadakan hak-hak jaminan baru, selain yang telah ditetapkan dalam undang-undang. Sedangkan sistem pengaturan hukum perjanjian adalah sistem terbuka. Sistem terbuka artinya bahwa orang dapat mengadakan perjanjian mengenai apa pun juga, baik yang sudah ada aturannya di dalam KUH Perdata maupun yang tidak tercantum di dalam KUH Perdata. Jenis perjanjian yang dikenal di dalam KUH Perdata, seperti jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pijam meminjam uang, perjanjian kerja, kongsi, dan pemberian kuasa. Perjanjian jenis ini disebut perjanjian *nominaat*, yaitu dikenal dan diatur di dalam KUH Perdata. Perjanjian yang tidak diatur di dalam KUH Perdata, seperti leasing, beli sewa, franchise, dan

¹⁸Hukum Jaminan. Melalui <http://odebhora.wordpress.com> diakses pada 27 Januari 2017 Pukul 21.22 Wib.

lainnya. Perjanjian jenis ini disebut perjanjian *innominaat*, yaitu perjanjian yang tidak diatur di dalam KUH Perdata, tetapi dikenal di dalam praktik.¹⁹

Hak hukum jaminan muncul dari hak kebendaan, hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan itu senantiasa tertuju terhadap bendanya orang lain, mungkin terhadap benda bergerak atau benda tidak bergerak. Jika benda jaminan itu tertuju pada benda tidak bergerak maka hak tersebut berupa hipotik, sedangkan jika jaminan itu tertuju pada benda bergerak maka hak kebendaan tersebut berupa gadai.

Kedua macam kebendaan tersebut memberikan kekuatan langsung terhadap benda jaminan dan hak mana dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Memiliki sifat-sifat dari hak kebendaan yaitu selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*), yang terjadi lebih dahulu didahulukan dalam pemenuhannya (*droit de preference, azas prioriteit*) dapat dipindahkan dan lain-lain. Selain itu baik hipotik, gadai, fidusia, hak tanggungan mempunyai kedudukan preferensi yaitu didahulukan dalam pemenuhannya melebihi kreditur-kreditur lainnya.

a. Hak Gadai (*pandrecht*).

Gadai diatur dalam Buku II Bab XX Pasal 1150-1161. Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu benda bergerak, yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain sebagai jaminan atas hutangnya dan memberikan wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dari barang itu dengan mendahului kreditur lainnya dan biaya penyelamatan barang itu

¹⁹Salim HS. *Op., Cit* halaman 13

dikeluarkan setelah barang itu diserahkan sebagai gadai yang harus didahulukan.²⁰ Hak gadai adalah tambahan saja atau buntut (bersifat *accessoir*) dari perjanjian pokok yaitu perjanjian pinjaman uang. Maksudnya adalah untuk menjaga jangan sampai debitur lalai membayar kembali uang pinjaman dan bunganya.

Obyek dari hak gadai adalah benda bergerak. Benda bergerak yang dimaksudkan adalah benda bergerak yang berwujud (*lichamelijke zaken*) dan benda bergerak yang tidak berwujud (*onlichamelijke zaken*) berupa hak untuk mendapatkan pembayaran uang yang berwujud surat-surat berharga. Subjek hak gadai adalah pemberi dan penerima hak gadai yang dilakukan oleh orang-orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Akan tetapi, bagi pemberi gadai ada syarat lagi yaitu ia harus berhak mengasingkan (menjual, menukar, menghibahkan dan lain-lain) benda yang digadaikan.

Adanya hak gadai berdasarkan atas suatu perjanjian antara penerima gadai (kreditur) dengan pemberi gadai (biasanya debitur sendiri). Akan tetapi, dengan adanya perjanjian gadai tidak berarti hak gadai telah terbentuk dengan sendirinya, melainkan harus disertai dengan penyerahan benda yang digadaikan oleh pemberi gadai kepada penerima gadai.

b. Jaminan Fidusia

Jaminan fidusia diatur didalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999. fidusia adalah suatu cara pengoperasian hak milik dari pemiliknya (debitor)

²⁰ *Ibid.* halaman 33

berdasarkan adanya perjanjian pokok kepada kreditor, akan tetapi yang diserahkan hanya haknya saja sedangkan barang tetap dikuasai oleh debitor.²¹

Objek jaminan fidusia adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud (surat berharga), dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan, yaitu bangunan di atas tanah milik orang lain. Benda yang dibebani jaminan fidusia wajib didaftarkan di tempat kedudukan fidusia pemberi fidusia, meskipun benda tersebut berada di luar wilayah Negara Republik Indonesia. Hal ini dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas, sekaligus sebagai jaminan kepastian terhadap kreditor lainnya mengenai benda yang telah dibebani jaminan fidusia.

Subjek jaminan fidusia adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian pembebanan jaminan fidusia, yaitu pemberi fidusia dan penerima fidusia. Pemberi fidusia adalah orang perorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, bisa debitur sendiri maupun pihak ketiga. Sedangkan penerima fidusia adalah orang perorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia. Jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi. Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia yang merupakan akta jaminan.

²¹ Witanto. 2015. *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Aspek perikatan, pendaftaran, dan eksekusi)*. Bandung: CV. Mandar Maju halaman 79

c. Hak Tanggungan

Hak tanggungan diatur didalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Hak tanggungan adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.²²

Objek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan yaitu:

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan

Subjek hak tanggungan adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian pemberian hak tanggungan yaitu pihak pemberi hak tanggungan dan pihak penerima/pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pembuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Penerima/pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (kreditur).

²² Salim HS. *Op., Cit* halaman 95

Hak tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit. Perjanjian utang piutang tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan atau akta otentik. Namun pemberian hak tanggungan harus dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

d. Hypotheek

Hipotik diatur dalam Buku II Bab XXI Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan.²³ Karena hipotik hanyalah merupakan hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan pelunasan (pembayaran) utang debitur kepada kreditur, perjanjian pembebanannya merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang (perjanjian kredit) antara kreditur dan debitur.

Obyek Hipotik, kapal laut adalah obyek hipotik, kapal adalah kendaraan air dengan bentuk dan jenis apapun yang digerakkan dengan tenaga mekanik, tenaga angin, atau ditunda, termasuk kendaraan yang berdaya dukung dinamis, kendaraan di bawah permukaan air, serta alat apung dan bangunan terapung yang tidak berpindah-pindah. Sebelum digunakan dalam pelayaran kapal wajib diukur yang dilakukan oleh pejabat pemerintah yang berwenang.

Subjek hipotik adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian pembebanan hipotik, yaitu pemberi hipotik dan penerima hipotik. Pihak yang dapat memberi hipotik atau yang berhak menghipotikan kapal haruslah pihak yang berhak

²³ Henny Tanuwidjaja. 2012. *Pranata Hukum Jaminan Hutang & Sejarah Lembaga Hukum Notariat*. Bandung: PT. Refika Aditama halaman 79

mengasingkan kapal tersebut, orang perorangan atau badan hukum pemilik kapal yang bersangkutan.²⁴ Sedangkan pihak penerima hipotik, tidak disyaratkan apa-apa, sehingga semua kreditur, apakah ia orang perorangan atau badan hukum, apakah ia warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia atau badan hukum asing, apakah berkedudukan/berdomisili di Indonesia atau di luar negeri, semuanya dapat menerima hipotik.

Pelaksanaan pembebanan hipotik, pemberi dan penerima hipotik sama-sama dapat mewakilkan kepada orang lain dengan akta otentik. Perjanjian pembebanan hipotik, mutlak dengan akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat pendaftaran dan pencatatan balik nama kapal pada Syahbandar atau direktorat Jenderal Perhubungan Laut. Akta pembebanan hipotik tersebut diberi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Kepada kreditur diberikan grosse akta hipotik yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang dapat dilaksanakan seperti putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

2. Hak hukum dalam jaminan kebendaan sebagai dasar pelaksanaan pemenuhan prestasi dalam perjanjian hutang piutang

Suatu hak merupakan norma hukum dalam hubungannya dengan individu yang agar ketika sanksi dilaksanakan harus menyatakan kehendak terhadap akibat tersebut. Dalam jaminan yang terdapat hak jaminan kebendaan, Hak jaminan kebendaan adalah hak-hak kreditur untuk didahulukan dalam pengambilan

²⁴ Riduan Syahrani. 1985. *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni halaman 171

pelunasan dari pada kreditur-kreditur lain, atas hasil penjualan suatu benda tertentu atau sekelompok benda tertentu yang secara khusus diperikatkan.

Hukum perdata mengenai jaminan kebendaan mengadakan benda-benda berhubungan dengan objeknya:

- a. gadai berupa benda bergerak,
- b. penyerahan hak milik atas benda bergerak atas dasar kepercayaan (*fiduciair*) dan dengan perbuatan ini benda yang bersangkutan terus berada ditangan si pemilik semula,
- c. hipotik berupa benda tak bergerak dan kapal yang terdaftar,
- d. ikat panen mengenai perusahaan pertanian.

Kreditur-kreditur pemegang gadai, fidusia, hipotik dan hak tanggungan mempunyai kedudukan preferent yaitu didahulukan dalam pembayaran piutangnya dari pada kreditur-kreditur lainnya. Hak- hak jaminan sebagaimana kita lihat, umumnya mempunyai ciri, bahwa selain ia bersifat memberikan jaminan atas pemenuhan suatu piutang, sebagian besar juga mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan, Walaupun sebagian dari pada hak-hak jaminan merupakan hak kebendaan, tetapi hak jaminan disini lain dengan kebendaan seperti hak milik, hak postal dan lain-lain, yang sifatnya memberikan hak untuk menikmati, yaitu mempunyai hak memberi jaminan dan karenanya disebut *zekerheidsrechten*, yang memberikan rasa aman dan terjamin.

Pasal 1131 KUH Perdata diletakkan asas umum hak seorang kreditur terhadap debiturnya, hak-hak tagihan seorang kreditur dijamin dengan:

- a. Semua barang debitur yang sudah ada, artinya yang sudah ada pada saat hutang dibuat
- b. Semua barang yang akan ada, disini berarti barang-barang yang pada saat pembuatan hutang belum menjadi kepunyaan debitur tapi kemudian menjadi miliknya, dengan perkataan lain hak kreditur meliputi barang-barang yang akan menjadi milik debitur, asal benar-benar menjadi miliknya baik barang bergerak maupun tidak bergerak, Ini berarti bahwa piutang kreditur menindih pada seluruh harta debitur tanpa kecuali.

Pasal 1131 KUH Perdata dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditur yaitu seseorang kreditur boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitur. Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan *persoon* debitur. Seluruh harta benda debitur demi hukum (*by operation of law*) menjadi jaminan bagi pelunasan utang debitur kepada kreditur. Apabila harta benda debitur tidak mencukupi. Maka hasil penjualan harta benda debitur menurut besar kecilnya piutang masing-masing.

Hak jaminan kebendaan adalah suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan terhadap setiap orang.²⁵ Kepada seorang kreditur kedudukan yang lebih baik karena kreditur didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitur atau ada benda tertentu milik debitur yang dipegang oleh kreditur atau terikat pada hak kreditur,

²⁵ I Ketut Oka Setiawan, Arrisman. 2010. *Hukum Perdata Tentang Orang dan Benda*. Jakarta: FH Utama Jakarta halaman 142

yang berharga bagi debitur untuk memenuhi kewajibannya dengan baik terhadap kreditur. Adanya semacam tekanan psikologis kepada debitur untuk melunasi hutang-hutangnya adalah karena benda yang dipakai sebagai jaminan umumnya merupakan barang yang berharga baginya. Sifat manusia untuk berusaha mempertahankan apa yang berharga yang telah dianggap atau diakui telah menjadi miliknya, menjadi dasar hukum jaminan.

Perbuatan tergugat I dan Tergugat II dalam perkara *a quo* yang menjaminkan hak kepemilikan atas benda milik penggugat sebagai agunan hutang tanpa diketahui oleh penggugat kepada tergugat III adalah bertentangan dengan hukum dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga kedudukan hak jaminan tersebut tidaklah kuat untuk tergugat III mengajukan gugatan kepada penggugat.

Hak seseorang menjaminkan kebendaan hanya sebatas terhadap benda yang dimiliki oleh orang itu sendiri dan apabila benda orang lain yang dijadikan sebagai objek jaminan haruslah dapat persetujuan dari pemilik benda tersebut.

B. Bentuk-Bentuk Jaminan Kebendaan Dalam Sistem Hukum Di Indonesia

Keputusan seminar Hukum Jaminan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman bekerja sama dengan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada tanggal 9 sampai dengan 11 oktober 1978 di Yogyakarta menyimpulkan, bahwa istilah hukum jaminan itu meliputi pengertian baik jaminan kebendaan maupun perorangan. Berdasarkan kesimpulan tersebut, pengertian hukum jaminan yang diberikan didasarkan kepada pembagian

jenis lembaga hak jaminan, artinya tidak memberikan perumusan pengertian hukum jaminan, melainkan memberikan bentang lingkup dari istilah hukum jaminan itu, yaitu meliputi jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.²⁶

Pengertian hukum jaminan, tidak banyak *literature* yang merumuskan pengertian hukum jaminan. Hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitur. Ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang. Sementara itu, Salim HS memberikan perumusan hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.²⁷

Hukum jaminan merupakan ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditor) sebagai akibat pembebanan suatu hutang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu). Dalam hukum jaminan tidak hanya mengatur perlindungan hukum terhadap kreditor sebagai pihak pemberi utang saja, melainkan juga mengatur perlindungan hukum terhadap debitur sebagai pihak penerima hutang. Dengan kata lain, hukum jaminan tidak hanya mengatur hak-hak kreditor yang berkaitan dengan jaminan pelunasan utang tertentu, namun sama-sama mengatur hak-hak kreditor dan hak-hak debitur berkaitan dengan jaminan pelunasan utang tertentu tersebut.

²⁶Hukum Jaminan. melalui <http://odebhora.wordpress.com>. *Op. Cit* diakses pada 27 Januari 2017 Pukul 21.22 Wib.

²⁷ Salim HS. *Op. Cit* halaman 6

Berdasarkan pengertian diatas, unsur-unsur yang terkandung didalam perumusan hukum jaminan, yakni serangkaian ketentuan hukum, baik yang sumbernya kepada ketentuan hukum yang tertulis dan ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan hukum jaminan tersebut mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditor). Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditor. Pemberian jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan dimaksudkan sebagai jaminan (tanggungan) bagi pelunasan uang tertentu. Sebagaimana diketahui bahwa kredit, sesuai dengan namanya, diberikan kepada debitur berdasarkan "kepercayaan" dari kreditor akan kesanggupan pihak debitur untuk membayar kembali utangnya kelak. Dalam hukum diberlakukan suatu prinsip bahwa kepercayaan tersebut dipandang sebagai jaminan pokok dari pembayaran kembali utang-utangnya kelak-prinsip hukum seperti ini terlihat dengan jelas dalam Undang-Undang perbankan.

Istilah sumber hukum dapat dipergunakan dalam 3 (tiga) pengertian berbeda yang satu dengan yang lainnya, meskipun sebenarnya antara pengertian yang satu dengan yang lainnya mempunyai hubungan yang erat, bahkan menyangkut substansi yang sukar dipisahkan, yakni sumber hukum dalam penggunaan pengertian sebagai asalnya hukum positif, wujudnya dalam bentuk yang konkret, yakni berupa keputusan dari yang berwenang untuk mengambil keputusan mengenai soal yang bersangkutan. Sumber hukum dalam pengertiannya sebagai tempat ditemukan aturan dan ketentuan hukum positif merupakan pula yang penting bagi setiap orang yang ingin mengetahui atau menyelidiki hukum positif dari suatu tempat pada waktu tertentu. Sumber hukum dalam artian ketiga,

yakni hal-hal yang seharusnya dijadikan pertimbangan oleh penguasa yang berwenang didalam nanti akan menentukan isi hukum positifnya, juga harus memperhatikan faktor-faktor politis, agama, hubungan internasional dan lain-lainnya.

Pengertian sumber hukum jaminan disini, yakni tempat ditemukannya aturan dan ketentuan hukum serta perundang-undangan (tertulis) yang mengatur mengenai jaminan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan jaminan. Aturan dan ketentuan hukum dan perundang-undangan jaminan yang dimaksud adalah hukum positif, yaitu ketentuan jaminan yang sedang berlaku pada saat ini.

Ketentuan yang secara khusus atau yang berkaitan dengan jaminan, dapat ditemukan dalam:

a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Ketentuan dalam Pasal-Pasal Buku II KUH Perdata yang mengatur mengenai lembaga dan ketentuan hak jaminan dimulai dari Titel Kesembilan Belas sampai dengan Titel Dua Puluh Satu Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1232. Dalam Pasal-Pasal KUH Perdata tersebut diatur mengenai piutang-piutang yang diistimewakan, gadai dan hipotek. Keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka pembebanan hipotek atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pengaturan hak jaminan kebendaan, dalam KUH Perdata diatur pula mengenai jaminan hak perseorangan, yaitu penanggungan utang (*borghtoeth*) dan perikatan tanggung menanggung. Jaminan hak perseorangan pada Title Ketujuh

Belas dengan judul Penanggungan Utang, yang dimulai dari Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850. Pasal-pasal tersebut mengatur mengenai pengertian dan sifat penanggungan utang, akibat-akibat penanggungan utang antara debitur (yang berhutang) dan penjamin (penanggung) utang serta antara para penjamin utang dan hapusnya penanggungan utang.

Ketentuan-ketentuan hukum jaminan dalam KUH Perdata tidak hanya bersumber kepada Buku II, melainkan bersumber pada Buku III, yaitu mengatur hak jaminan kebendaan dan hak jaminan perseorangan.

b. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUH Dagang)

KUH Dagang merupakan terjemahan dari *wetboek van koophandel* sebagaimana termuat dalam *staatsblad* 1847 Nomor 23, yang semua di peruntukan bagi golongan penduduk Eropa, yang kemudian seluruhnya juga di berlakukan kepada golongan penduduk Tionghoa dan Timur Asing lainnya dan bahkan diberlakukan kepada golongan penduduk pribumi. Pada dasarnya KUH Dagang mengatur mengenai ketentuan-ketentuan hukum perdata khusus, yang terdiri atas 2 (dua) buku, yaitu buku I tentang dagang pada umumnya dan buku II tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari pelayaran, lazimnya mengatur mengenai hukum pengangkutan laut.

c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dengan berdasarkan Surat Departemen Pertanian dan Agraria Nomor Undang 10/3/29 tanggal 26 Februari 1964

memerinci berlakunya pasal-pasal atau ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUH Perdata sebagai berikut:

- 1) Ada pasal-pasal yang masih berlaku penuh karena tidak mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya;
- 2) Ada pasal-pasal yang menjadi tak berlaku lagi, yaitu pasal-pasal yang mengatur bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya;
- 3) Ada pasal-pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh, dalam arti bahwa ketentuannya tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan masih tetap berlaku sepanjang mengenai benda-benda lain.²⁸

Berkaitan dengan hukum jaminan, dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah. Namun selama belum ada Undang-Undang yang mengatur Hak Tanggungan tersebut sesuai yang dikehendaki oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, bahwa dalam kurun waktu tersebut masih diberlakukan ketentuan hipotek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan *credietverband* dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor 190, sepanjang hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.²⁹

²⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1975. *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty halaman 4

²⁹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1980. *Op.*, Cit halaman 11

Keluarnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pengertian hipotek dan *credietverband* disini hendaknya diartikan sebagai Hak Tanggungan yang pengertiannya sesuai dengan ketentuan dalam pasal-pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *Staatsblad* 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor 190.

d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dengan ketentuan dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai *credietverband* sepenuhnya tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai *hypotheek* yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebasan *hypotheek* atas Hak atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan dihubungkan dengan penjelasannya, maka dengan demikian dapat disimpulkan:

- 1) Dengan sendirinya ketentuan-ketentuan mengenai *credietverband* seluruhnya tidak berlaku lagi;
- 2) Ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* sepanjang yang menyangkut pembebanan hipotek hak atas Tanah dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak berlaku lagi, sedangkan ketentuan mengenai *hypotheek* yang menyangkut pembebanan hipotek atas benda-benda lainnya yang bukan hak atas beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, masih

tetap berlaku sebagaimana adanya sampai dengan diperbaruinya (Buku II) KUH Perdata tersebut.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak memerlukan terlalu banyak peraturan pelaksanaannya sebagai tindak lanjutnya. Hal-hal yang perlu ditindak lanjuti sebagaimana diperintahkan secara oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, meliputi:

- 1) Dalam bentuk peraturan perundang-undangan:
 - a) Ketentuan tentang penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk jenis kredit tertentu (Pasal 15 ayat(5)).
 - b) Ketentuan tentang penyesuaian buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 24 ayat (2)).
 - c) Ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, sepanjang tidak ditentukan lain Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- 2) Dalam bentuk peraturan pemerintah:
 - a) Ketentuan tentang pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas Tanah Milik (Pasal 4 ayat(3)).
 - b) Ketentuan tentang sanksi administratif pelanggaran atau kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris dalam memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.³⁰

³⁰ Hukum Jaminan Benda. Melalui <http://Aliusman.wordpress.com> diakses pada 13 Januari 2017, pukul 20.08 Wib.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, keseluruhan ketentuan mengenai lembaga Hak Jaminan Hak Tanggungan diatur dalam suatu Undang-Undang tersendiri diluar KUH Perdata. Sejak saat itu tidak lagi berlangsung *dualisme* Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan hipotek dan lainnya. Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan *credietverband*, sehingga terciptalah unifikasi hukum lembaga Hak Jaminan atas hak atas tanah, sesuai dengan tujuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang berkeinginan menciptakan unifikasi hukum pertanahan (tanah) nasional.³¹

e. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

Tanggal 30 september 1999, pemerintah Republik Indonesia telah mensahkan dan sekaligus mengundang suatu Undang-Undang yang mengatur mengenai jaminan fidusia, yakni dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia. Dari *konsiderans* menimbang Undang-Undang 42 Tahun 1999 tersebut, dapat diketahui falsafah yang melatarbelakangi kelahirannya yang berisikan *konstatering* fakta-fakta secara singkat serta alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan perlunya membentuk undang-undang tentang jaminan fidusia. Setidaknya memuat tiga pertimbangan, yaitu³²:

- 1) Bahwa kebutuhan yang sangat besar dan terus meningkat bagi dunia usaha atas tersedianya dana, perlu diimbangi dengan adanya ketentuan hukum yang jelas dan lengkap yang mengatur mengenai fidusia;

³¹ Salim HS. *Op.*. Cit halaman 3

³²Jaminan Kebendaan. Melalui http://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan_Kebendaan diakses pada 19 Januari 2017, pukul 20.00 wib.

- 2) Bahwa jaminan fidusia sebagai salah satu bentuk lembaga jaminan sampai saat ini masih didasarkan pada yurisprudensi dan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan secara lengkap dan komprehensif.
- 3) Bahwa untuk memenuhi kebutuhan hukum yang dapat melebihi macam pembangunan nasional dan untuk menjamin kepastian hukum serta mampu memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan, maka perlu dibentuk ketentuan yang lengkap mengenai jaminan fidusia dan jaminan tersebut perlu didaftarkan pada kantor pendaftaran fidusia.

Kelahiran Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum dalam penggunaan fidusia dan menampung kebutuhan hukum bagi dunia usaha terhadap pendanaan pembangunan ekonomi yang sebagian besar diperolehnya melalui kegiatan pinjam meminjam atau kredit.

a. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah diadakan ketentuan penghubung antara peraturan yang memuat pengaturan lembaga hak jaminan atas hak atas tanah dengan ketentuan dalam pasal-pasal undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Sehubungan dengan itu, ketentuan dalam Pasal 27 undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Penjelasan atas Pasal 27 undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan dengan ketentuan ini Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada

Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

Perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 memberikan kemungkinan pembebanan pemilikan rumah dijadikan sebagai jaminan utang secara terpisah dengan hak atas tanahnya. Hal ini ditentukan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 yang bunyinya:

- 1) Pemilikan rumah dapat dijadikan jaminan utang.
- 2) Pembebanan fidusia atas rumah dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh notaris sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Pembebanan hipotek atas rumah beserta tanah yang haknya dimiliki pihak yang sama dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan

Rangkaian kelahiran Undang-Undang Penerbangan Nasional, pemerintah juga telah merakit suatu ketentuan untuk memberikan kemungkinan dibebaninya sebuah pesawat udara dengan hak jaminan, seperti tampak pada Pasal 12 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Penerbangan. Ketentuan dalam pasal undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 memberikan kemungkinan pembebanan pesawat udara dijadikan sebagai jaminan utang dengan menggunakan hipotek. Pasal undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 menyatakan:

- 1) Pesawat terbang dan helikopter yang telah mempunyai tanda pendaftaran dan kebangsaan Indonesia dapat dibebani hipotek.

- 2) Pembebanan hipotek pada pesawat terbang dan helicopter sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus didaftarkan.
- 3) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

d. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran

Meneguhkan eksistensi dan posisi hipotek atas kapal laut dalam pengaturannya di negara Indonesia sebagaimana diatur dalam KUH Dagang, maka ketentuan dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran menegaskan, bahwa pembebanan atas kapal dijadikan sebagai jaminan utang dilakukan dengan hipotek.

Ketentuan dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 menyatakan:

- 1) Kapal yang terdaftar dapat dibebani hipotek.
- 2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Tempat pengaturan hukum jaminan tidak hanya terdapat dalam KUH Perdata, yaitu Buku II KUH Perdata, melainkan juga terdapat di luar KUH Perdata, sehingga tempat pengaturan hukum jaminan berada didalam dan diluar KUH Perdata, termasuk dalam KUH Dagang. Dengan demikian sumber pengaturan hukum jaminan terdapat dalam KUH Perdata dan beberapa peraturan perundang-undangan diluar KUH Perdata, disamping yang mengacu kepada ketentuan dalam hukum adat.

Buku II KUH Perdata mengatur jaminan kebendaan, yang meliputi piutang-piutang yang diistimewakan (Bab XIX), tentang gadai (Bab XX), dan tentang Hipotek (Bab XXI). Adapun Buku III KUH Perdata mengatur mengenai jaminan perseorangan, yaitu penanggungan utang (*borgtoch*) (Bab XVII). Diluar KUH Perdata, pengaturan hukum jaminan antara lain dapat dijumpai dalam:

- a. KUH Dagang
- b. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- d. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998
- e. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan
- f. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran
- g. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- h. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia³³

Secara parsial Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 telah mendahului mengatur secara nasional sebagian tentang hukum jaminan, yang dalam hal ini terbatas mengatur mengenai jaminan kebendaan Hak Tanggungan dan Findusia. Pada prinsipnya kelahiran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 telah menimbulkan pembaruan hukum yang sekaligus memperbarui secara ulang perangkat hukum yang mengalami pembaruan tersebut.

³³ Hukum Jaminan. Melalui <http://muhamadmasikin.blogspot.co.id> diakses pada 26 Maret 2017 Pukul 01.56 wib

Hukum kebendaan berkaitan erat dengan hukum keperdataan, hal ini disebabkan oleh hukum benda salah satu bidang hukum dari Hukum Perdata. Diteliti dari sistem perdata, hukum kebendaan merupakan salah satu subsistem dari hukum harta kekayaan, yaitu segala ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara seseorang dengan objek dari hak milik. Dengan kata lain hukum kebendaan adalah ketentuan hukum yang mengatur mengenai kebendaan. Adapun yang dimaksud dengan utang piutang adalah “memberikan sesuatu kepada seseorang dengan perjanjian dia akan membayar yang sama dengan itu”. Pengertian “sesuatu” dari difenisi yang diungkapkan diatas tentunya mempunyai makna yang luas, selain dapat berbentuk uang, juga bisa saja dalam bentuk barang, asalkan barang tersebut habis karena pemakaian.

Penyerahan hak-hak piutang atas nama, khususnya untuk benda bergerak dilakukan dengan *cessie* (baca *sessi*). *Cessi* merupakan penggantian orang berpiutang lama (disebut: *cedent*), dengan seorang berpiutang baru (*cessionaris*). Misalnya, A berpiutang pada B, tetapi A menyerahkan piutang itu kepada C, sehingga C-lah yang berhak atas piutang yang ada pada B. Sistematika pembedaan hukum perdata (materiil) dapat ditilik menurut ilmu pengetahuan hukum (doktrin) dan dapat diteliti menurut KUH Perdata. Berbeda dengan sistematika KUH Perdata, maka pembedaan hukum perdata (materiil) menurut ilmu pengetahuan hukum meliputi 4 (empat) bidang, yaitu sebagai berikut:

1) Hukum perorangan (*personenrecht*)

Adalah ketentuan hukum yang mengatur mengenai pribadi alamiah (manusia) sebagai subjek hukum dalam hukum atau mengatur hal-hal yang

berkaitan dengan kecakapan seseorang dalam hukum, hak (kewajiban) subjektif seseorang serta hal-hal yang mempunyai pengaruh terhadap kedudukan seseorang sebagai subjek hukum, seperti jenis kelamin, status menikah, umur, domisili, status di bawah pengampuan, atau pendewasaan serta mengatur mengenai register pencatatan sipil.

2) Hukum kekeluargaan (*familierecht*)

Adalah ketentuan hukum yang mengatur mengenai hubungan antar pribadi alamiah yang berlainan jenis dalam suatu ikatan kekeluargaan, seperti perkawinan, perceraian, hubungan antara suami dan istri, hubungan antara orang tua dan anak, perwalian, atau periparan.

3) Hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*)

Adalah ketentuan hukum yang mengatur mengenai hubungan hukum seseorang dengan harta kekayaan yang dikuasainya, yang melahirkan hak atas kekayaan yang bersifat absolut (diatur dalam hukum kebendaan, termasuk hukum jaminan) dan melahirkan hak atas kekayaan yang bersifat relatif (diatur dalam hukum perikatan).

4) Hukum kewarisan (*erfrecht*)

Adalah ketentuan hukum yang mengatur mengenai peralihan (pemindahan) hak kepemilikan harta kekayaan seseorang setelah yang bersangkutan meninggal dunia (pewaris), menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa besar bagiannya masing-masing.

Prinsipnya pengaturan hukum kebendaan sebagian besar termuat dalam Buku II KUH Perdata, disamping diatur beberapa peraturan perundang-undangan

diluar KUH Perdata, maka kandungan materi yang diatur di dalamnya pada dasarnya meliputi kebendaan dan cara-cara membedakan benda, hak-hak kebendaan dan kewarisan.

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

- a) Tentang kebendaan dan cara-cara membeda-bedakan benda
- b) Tentang hak-hak kebendaan yang memberikan kenikmatan
- c) Tentang kewarisan
- d) Tentang piutang-piutang yang diistimewakan
- e) Tentang hak-hak kebendaan yang memberikan jaminan³⁴

Didalam pengembangan usaha sarana yang mutlak adalah modal. Jasa Bank berupa kredit telah menjadi urat nadi para pengusaha. Oleh karena itu, perangkat hukum jaminan yang memadai dan dapat mengimbangi perkembangan bidang ekonomi sangat dibutuhkan. Pentingnya pengaturan (hukum) lembaga hak jaminan ini dikarenakan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan pada umumnya dan pembangunan dibidang ekonomi pada khususnya. Untuk itu dibutuhkan tersedianya dana pembangunan yang cukup besar, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Dalam kaitan ini sudah semestinya jika pemberi kredit (kreditor) dan penerima kredit (debitur) serta pihak lainnya yang terlibat di dalamnya mendapatkan perlindungan hukum yang sama dan seimbang melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan memberikan kepastian hukum.

³⁴[http://Aliusman.wordpress.com/Hukum Jaminan Benda](http://Aliusman.wordpress.com/Hukum_Jaminan_Benda). *Op. Cit.* diakses pada 13 Januari 2017, pukul 20.08 Wib.

Lembaga jaminan dan hukum jaminan yang modern dirasakan sangat mendesak dibutuhkannya. Perlu sekali adanya hukum jaminan yang mampu mengatur konstruksi yuridis, yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang akan dibelinya sebagai jaminan. Peraturan-peraturan demikian kiranya harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian bagi lembaga-lembaga pemberi kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri.

Lembaga jaminan tergolong bidang hukum yang bersifat netral tidak mempunyai hubungan yang erat dengan kehidupan spiritual dan budaya bangsa, sehingga terhadap bidang hukum ini tidak ada keberatannya untuk diatur dengan segera. Hukum jaminan mempunyai fungsi menunjang kemajuan ekonomi dan pembangunan pada umumnya, sehingga bidang hukum demikian pengaturannya dalam undang-undang perlu diprioritaskan.

Perspektif hukum kebendaan, lembaga hak jaminan merupakan hak kebendaan, yaitu hak kebendaan yang memberi jaminan dan dengan sendirinya pengaturannya terdapat di dalam Buku II KUH Perdata. Apabila menilik sistematika KUH Perdata, terkesan hukum jaminan hanya merupakan jaminan kebendaan saja, berhubung pengaturannya terdapat dalam Buku II KUH Perdata. Padahal di samping jaminan kebendaan, dikenal pula jaminan perseorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten, personal guaranty*), yang pengaturannya terdapat di dalam Buku III KUH Perdata.

Hubungan antara hukum jaminan dengan hukum kebendaan. Pembentukan hukum jaminan nasional dengan sendirinya harus tetap berpegang teguh pada

prinsip dan sendi pokok yang diatur dalam kerangka sistem hukum kebendaan nasional. Berdasarkan uraian di atas diketahui bahwa mengenai benda tanah sudah mendapat pengaturan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sedangkan benda lainnya bukan tanah pengaturannya bersifat dualistis, yaitu ada yang tunduk kepada KUH Perdata dan ada yang tunduk kepada hukum adat. Dalam pembentukan hukum kebendaan nasional mendatang sudah tentu akan bertitik tolak pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan asas-asas serta sendi pokok yang melandasi hukum kebendaan nasional. Selanjutnya dari sini akan dapat merancang suatu (sistem) hukum jaminan nasional, baik itu jaminan kebendaan (maupun jaminan perseorangan).

Menurut hukum adat yang dapat menjadi objek jaminan itu bisa tanah atau benda bukan tanah dengan lembaganya baik berupa tanggungan, jonggolan bagi tanah, sedangkan bagi benda bukan tanah akan berlaku gadai, *borg* atau *cekalan*. Di dalam kehidupan masyarakat adat dikenal istilah *ngagade* atau *gade* yang berarti menjaminkan benda, tetapi ini bukan dalam arti jual gade atau adol sende atau gadai tanah. Karena gadai tanah bukan perbuatan menjaminkan tetapi perbuatan jual untuk waktu tertentu. Jual gadai merupakan perjanjian *assesoir* terhadap perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian piutang.

Lahirnya perbankanisasi menyebabkan lembaga-lembaga jaminan yang terdapat di dalam dan di luar KUH Perdata yang lebih dikenal masyarakat dan dijadikan sebagai acuan dalam hubungan hukum antara pihak lembaga keuangan bank dan bukan bank dengan calon debiturnya dalam penjaminan kredit atau pinjaman.

Menurut paham undang-undang yang dinamakan dengan kebendaan ialah tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik. Berdasarkan ketentuan tersebut, pengertian benda meliputi segala sesuatu yang dapat di miliki oleh subjek hukum, baik itu berupa barang (*goed*) maupun hak (*recht*), sepanjang objek dari hak milik itu dapat dikuasai oleh subjek hukum artinya istilah benda bersifat abstrak, karena tidak hanya terbatas pada benda yang berwujud saja yang dinamakan dengan barang, melainkan termasuk pula benda yang tidak berwujud atau bertubuh, yang dapat berupa hak. Benda yang demikian ini merupakan pengertian dalam arti luas, yang meliputi benda berwujud dan benda tak berwujud. Adapun dalam arti sempit benda itu hanyalah barang-barang yang berwujud atau bertubuh saja. Dengan demikian prespektif hukum perdata berdasarkan KUH perdata, selain mengenal barang-barang yang berwujud yang merupakan bagian dari harta kekayaan seseorang, yang juga bernilai ekonomi.

KUH Perdata membeda-bedakan benda dalam beberapa cara. Pertama-tama benda dibedakan atas benda tidak bergerak (*onroerende zaken*) dan benda bergerak (*roerende zaken*) (Pasal 504). Kemudian benda dapat di bedakan pula atas benda yang berwujud atau bertubuh (*lichamelike zaken*) dan benda yang tidak berwujud (*onlichamelike zaken*) (Pasal 503). Selanjutnya benda dapat dibedakan atas benda yang dapat dihabiskan (*verbruikbare zaken*) dan benda yang dapat dihabiskan (*overbruikbare zaken*) (Pasal 505), pembedaan kebendaan demikian ini di atur dalam Pasal-pasal 503,504, dan 505 KUH Perdata.

1. Hak Perdata

Untuk memahami hak kebendaan menurut sistem KUH Perdata, lebih dulu dikaji tentang hak perdata. Hak perdata adalah hak seseorang yang diberikan oleh hukum perdata. Hak perdata tersebut ada yang bersifat absolute dan ada yang bersifat relatif. Hak yang bersifat absolute memberikan kekuasaan langsung dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Sedangkan hak yang bersifat *relative* memberi kekuasaan terbatas dan hanya dapat di pertahankan terhadap lawan (pihak dalam hubungan hukum).

Hak perdata yang bersifat absolute meliputi:

- a) Hak kebendaan (*zakelijkrecht*), di atur dalam buku II KUHPerdata.
- b) Hak Kepribadian (*persoonlijkheidsrecht*), yang terdiri dari:
 - 1) Hak atas diri sendiri, misalnya hak atas nama, hak atas kehormatan, hak untuk memiliki, hak untuk kawin.
 - 2) Hak atas diri orang lain yang timbul dalam hubungan hukum keluarga antara suami dan istri, antara orang tua dan anak.³⁵

Hak perdata yang bersifat *relative* ialah hak yang timbul karena adanya hubungan hukum berdasarkan perjanjian atau berdasakan ketentuan undang-undang. Hak perdata yang bersifat *relative* di sebut *personoonlijkrecht* , umumnya diatur dalam buku III KUHPerdata.

2. Hak kebendaan

Hak yang melekat atas suatu benda disebut hak atas benda. Hak atas benda lazim di sebut hak kebendaan (*zakelijkrecht*). Hak kebendaan ialah hak yang

³⁵http://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan_Kebendaan. *Op. Cit.* diakses pada 19 Januari 2017, pukul 20.00 wib

memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Setiap orang harus menghormati hak tersebut. Orang yang berhak adalah bebas menguasai bendanya. Hak kebendaan bersifat absolute (mutlak). Contoh hak kebendaan ialah hak milik, hak memungut hasil, hak sewa, hak pakai, hak gadai, hak hipotik, hak cipta.

3. Asas-Asas Hak kebendaan

Dalam hukum benda (buku II KUH Perdata) di atur mengenai beberapa asas yang berlaku bagi hak-hak kebendaan. Asas-asas tersebut adalah seperti diuraikan berikut ini:

- a) Asas hukum pemaksa
- b) Asas dapat dipindahtangankan
- c) Asas individualitas
- d) Asas totalitas
- e) Asas tidak dapat di pisahkan
- f) Asas prioritas
- g) Asas percampuran
- h) Pengaturan berbeda terhadap benda bergerak dan tak bergerak
- i) Asas publisitas
- j) Asas mengenai sifat perjanjian

4. Cara memperoleh Hak Kebendaan³⁶

Ada beberapa macam cara memperoleh hak kebendaan seperti yang diuraikan berikut ini:

³⁶ Hak Kebendaan Dalam Hukum Perdata. Melalui <http://paringan.blogspot.co.id> diakses pada 26 Maret 2017 Pukul 04.20 wib

- a) Dengan pengakuan
- b) Dengan penemuan
- c) Dengan penyerahan
- d) Dengan cara daluarsa
- e) Dengan pewarisan
- f) Dengan cara penciptaan
- g) Dengan cara ikutan/turunan

5. Hak Kebendaan Hapus/Lenyap

Hak kebendaan dapat hapus/lenyap karena hal-hal seperti diuraikan berikut ini:

- a) Karena bendanya lenyap
- b) Karena dipindah tangankan
- c) Karena pelepasan hak
- d) Karena daluarsa
- e) Karena pencabutan hak³⁷

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang di lakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang di terima debitur terhadap kreditornya.

Presfektif hukum perbankan, istilah jaminan ini di bedakan dengan istilah agunan. Di bawah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok

³⁷ Pengakuan Hukum untuk Hak Kebendaan dan Hak Milik. Melalui <http://dalila-re.blogspot.co.id> diakses pada 26 Maret 2017 Pukul 04.17 wib

Perbankan, tidak di kenal istilah agunan, yang ada istilah jaminan, yang sementara dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah di ubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, memberikan pengertian yang tidak sama dengan istilah Jaminan menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967.

Arti Jaminan menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 diberi istilah agunan atau tanggungan, sedangkan jaminan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1992 sebagaimana telah di ubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, di beri arti lain yaitu keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan.

Ketentuan lembaga jaminan dalam 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.

Pasal 1132 KUH Perdata dinyatakan kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menguntungkan padanya pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang masing-masing ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, dapat diketahui pembedaan (lembaga hak) jaminan berdasarkan sifatnya, yaitu:

1. Hak jaminan yang bersifat umum
2. Hak jaminan yang bersifat khusus.

C. Akibat Hukum Terhadap Perbuatan Menjaminkan Kebendaan Orang Lain Sebagai Agunan Hutang (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1803 K/Pdt/2009)

1. Duduk Perkara

Penggugat adalah pemilik kendaraan beroda 4 (empat) berupa mobil, Merk/Type Isuzu TBR 45 PRIC, Jenis Micro/Minibus, tahun pembuatan 1996, warna abu-abukuning, Rangka/NIK No. MHCTBR 54BTC00334, Mesin No.E003334, bahanbakar solar, Nomor Polisi B-1582-ZM, STNK No. 0382/4/MU/200 1 BPKB No. 4611450.

Tergugat I, pemilik kendaraan roda 4 (empat) berupa mobil MerkToyota, Type Kijang Super, Model Minibus, tahun pembuatan 2002, warna Coklat Metalik, Mesin No. 7K-04 73007, Rangka/NIK No. MHFIIKF8320045462, bahan bakar bensin, No. BPKB: C No. 1262112, No. Pol. D-1070-FT.

Tanggal 22 September 2004, antara Tergugat I denganPenggugat telah terjadi kesepakatan Tukar Tambah Kendaraan antara kendaraanmilik Tergugat I dengan kendaraan milik Penggugat dengan tambahan uang sebesar Rp 92.000.000,00 (sembilan puluh dua juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat I yang pembayarannya dalam 4 (empat) kali angsuran dan pada saat itu pula

kendaraan milik Penggugat diserahkan kepada Tergugat I berikut surat-surat lengkap, dan kendaraan milik Tergugat I diserahkan kepada Penggugat tanpa BPKB, sehingga kendaraan Isuzu jadi milik Tergugat I dan Kijang Super menjadi milik Penggugat.

Angsuran pertama sebesar Rp 42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah) dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 23 September 2004 (sehari setelah terjadi kesepakatan tukar tambah kendaraan), dan atas kehendak dan permintaan Tergugat I untuk kepercayaan dibuat Surat Perjanjian Sewa Beli antara Tergugat I dengan Penggugat tertanggal 23 September 2004 atas kendaraan Kijang Super.

Tanggal 4 Oktober 2004 Tergugat I meminta kepada Penggugat meminjam kendaraan Kijang Super dengan maksud akan diasuransikan, kemudian sore harinya kendaraan tersebut oleh Tergugat I dikembalikan lagi kepada Penggugat dengan bukti pembayaran asuransi kendaraan tersebut atas nama Penggugat.

Pembayaran angsuran kedua dilakukan Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pada tanggal 25 Oktober 2004. Pembayaran angsuran ke 3 (tiga) dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 25 November 2004, sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). Pelunasan dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dilaksanakan pada tanggal 28 Desember 2004.

Pada saat pelunasan tersebut BPKB kendaraan Kijang Super tidak diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dan Tergugat I telah berjanji bahwa

BPKB kendaraan Kijang Super tersebut akan diserahkan kepada Penggugat oleh Tergugat I pada tanggal 10 Januari 2005. Akan tetapi setelah lewat tanggal 10 Januari 2005 ternyata Tergugat I belum juga menyerahkan BPKB kendaraan Kijang Super tersebut kepada Penggugat, sehingga kemudian Penggugat pergi ke Cirebon menuju rumah Tergugat I untuk meminta BPKB dimaksud akan tetapi Tergugat I maupun istrinya (Tergugat II) tidak ditemukan di rumahnya, dan rumahnya kosong (tidak ada orang).

Penggugat telah beberapa kali mendatangi rumah Tergugat I, akan tetapi tidak pernah ketemu dengan Tergugat I maupun istrinya (Tergugat II). Atas kejadian tersebut, Penggugat khawatir BPKB kendaraan milik Penggugat (Kijang Super) dijadikan jaminan atas hutang Tergugat I kepada pihak lain dan Penggugat merasa tertipu, sehingga Penggugat kemudian melaporkan kejadian tersebut kepada Kepolisian Resort Kuningan Sektor Cilimus dengan Surat Tanda Bukti Melapor, tertanggal 11 Februari 2005 No.Pol. STBM/10/II/2005/Polsek, dan Surat Tanda Penerimaan Laporan tertanggal 14 Februari 2005 No.Pol. STPU05.a/II/2005/Reskrim.

Beberapa hari kemudian setelah Penggugat melapor kepada pihak Kepolisian, datang kolektor dari pihak Tergugat III memberitahukan bahwa Tergugat I dan dengan persetujuan istrinya (Tergugat II) telah menggadaikan BPKB kendaraan Kijang Super tersebut di atas kepada Tergugat III dan Tergugat IV, berdasarkan Surat Perjanjian Pembiayaan Dengan Jaminan Fiducia tertanggal 05 Oktober 2004, yang rupanya Tergugat I pada saat meminjam kendaraan Kijang untuk diasuransikan hanya alasan saja, padahal telah menggadaikan kendaraan

tersebut kepada Tergugat III dan Tergugat IV dengan beban utangnya sebesar Rp 129.984.000,00 (seratus dua puluh sembilan juta sembilan ratus delapan puluh empat ribu rupiah). Untuk memperoleh uang dari Tergugat III dan Tergugat IV dengan Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Fiducia, Tergugat I dan Tergugat II telah membuat surat-surat sebagai surat perjanjian tersebut berupa.

Surat Pernyataan Bersama antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 05 Oktober 2004 (suami istri) seolah-olah telah terjadi jual beli atas kendaraan Kijang Super tersebut di atas, di mana seolah-olah Tergugat II sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli. Surat Persetujuan istri tertanggal 5 Oktober 2004 yang ditandatangani oleh Tergugat II. Surat Pernyataan tertanggal 5 Oktober 2004 dari Tergugat I dan Tergugat II mengenai penyerahan kendaraan Toyota Kijang Super tersebut di atas sebagai Jaminan Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Fiducia kepada Tergugat III dan Tergugat IV. Surat kuasa dari Tergugat I kepada Tergugat II tertanggal (kosong), untuk mengurus dan melaksanakan serta menandatangani pengikatan Akta Jaminan Fiducia di Notaris sehubungan dengan adanya Perjanjian Pembiayaan Dengan Penyerahan Hak Milik Secara Fiducia.

Berdasarkan Perjanjian Tukar Tambah kendaraan antara Tergugat I dengan Penggugat dengan tambahan uang dari Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 92.000.000,00 (sembilan puluh dua juta rupiah) yang uang tambahannya telah lunas di bayar oleh Penggugat kepada Tergugat I, maka kendaraan Toyota Kijang Super tersebut menjadi milik/kepunyaan Penggugat, sehingga oleh karenanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menggadaikan BPKB atas kendaraan tersebut kepada Tergugat III dan Tergugat IV merupakan

perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum, sehingga dapat di *kualificier* sebagai Perbuatan Melawan Hukum, demikian pula melalui surat-surat seperti tersebut pada angka 11 dan 12 di atas harus dinyatakan batal karena hukum.

Berdasarkan Surat Kuasa seperti tersebut, Tergugat I melalui kuasanya telah membuat Akta Jaminan Fiducia tertanggal 25 September 2004 No. 140, yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat V, oleh karena Jaminan Fiducia dibuat berdasarkan Surat Kuasa yang cacat hukum, maka Akta Jaminan Fiducia yang diterbitkan oleh Tergugat V harus pula dinyatakan cacat hukum dan tidak mengikat serta harus dibatalkan.

Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum harus dihukum untuk segera menyerahkan BPKB kendaraan Toyota Kijang Super milik Penggugat tersebut di atas kepada Penggugat bersama-sama Tergugat III dan Tergugat IV, dan apabila lalai secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari mereka lalai melaksanakan putusan ini kepada Penggugat, yang dihitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap. (*in cracht van gewijsde*) dan Tergugat V harus tunduk pada putusan Pengadilan Negeri 1 Cirebon dalam perkara *a quo*.

2. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung

Putusan Mahkamah Agung yang menolak pemohon kasasi, dikarenakan hakim berpendapat membenarkan putusan Pengadilan Negeri pada tingkat

pertama dan tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Bandung. Dalam putusan tersebut, hakim pengadilan tidak mengabulkan gugatan dari pemohon kasasi. Hal tersebut didasarkan pada kesalahan oleh pemohon kasasi dalam melakukan perjanjian tukar menukar kendaraan. Lingkup hukum kekayaan secara umum dibedakan yang bersifat absolut dan relatif, dimana untuk yang bersifat absolut merupakan hak kebendaan, sedangkan yang bersifat relatif merupakan hak perorangan. Oleh karenanya dikatakan hak kebendaan adalah hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang bersifat absolut, yang dapat dipertahankan terhadap semua orang³⁸. Dalam perjanjian timbal-balik apabila salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik tidak berprestasi maka pihak lain pun tidak perlu memenuhi prestasinya.³⁹ Sedangkan dalam perjanjian cuma-cuma maupun unilateral, krediturnya tidak mempunyai kewajiban sehingga baik perjanjian dibatalkan atau tidak bagi pihak kreditur hal itu tidak mempunyai akibat hukum apa-apa atau dapat dikatakan sama saja. Begitu pula bagi debitur dalam pergantian cuma-cuma dan unilateral, baik perjanjian dibatalkan maupun tidak dibatalkan tetap mempunyai kewajibannya (Pasal 1236 dan 1239 KUH Perdata).

Mengenai hak perorangan adalah hak yang lahir dari suatu perjanjian, yang bersifat relatif, yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu saja, yaitu pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian. Berikut adalah pemahaman tentang prinsip-prinsip yang membedakan antara hak kebendaan dan hak perorangan serta perbandingan antara keduanya.

³⁸Rudian Syahrani. *Op., Cit* halaman 124-125

³⁹R. setiawan. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta halaman 65

Sistem pengaturan hukum benda itu ialah sistem tertutup. Artinya orang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan baru selain yang sudah ditetapkan dalam undang-undang saja. Jadi hanya dapat mengadakan hak kebendaan terbatas pada yang sudah ditetapkan dalam undang-undang saja.⁴⁰ Ini berlawanan dengan sistem hukum perikatan karena hukum perikatan mengenai sistem terbuka artinya orang dapat mengadakan *verbinten* ataupun perjanjian mengenai apapun juga, baik yang sudah ada aturannya dalam undang-undang (yaitu dalam KUH Perdata, KUHD, Peraturan khusus) maupun yang belum ada peraturannya sama sekali. Jadi boleh mengadakan perjanjian mengenai apapun juga, dengan lain perkataan dikatakan mengenal azas kebebasan berkontrak. Akan tetapi terhadap kebebasan ini juga ada pembatasannya, yaitu asal tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Hukum benda itu mengatur pengertian dari benda, kemudian pembedaan macam-macam benda, dan selanjutnya bagian yang terbesar mengatur mengenai macam-macam hak kebendaan. Pengertian benda secara yuridis ialah segala sesuatu yang dapat menjadi objek *eigendom* (hak milik) Pasal 499 KUH Perdata.

Kata *zaak* dalam KUH Perdata dipakai tidak hanya dalam arti barang yang berwujud saja, misalnya Pasal 580 KUH Perdata menentukan bahwa beberapa hak yang disebut dalam pasal itu merupakan benda tak bergerak. Pasal 511 KUH Perdata juga menyebut beberapa hak, bunga uang, perutusan dan penagihan sebagai benda bergerak. Di dalam ketentuan-ketentuan itu *zaak* dipakai tidak dalam arti barang yang berwujud, melainkan dalam arti bagian daripada harta

⁴⁰ I Ketut Oka Setiawan. 2016. *Hukum Perorangan dan Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika halaman 105

kekayaan (*vermogens bestanddeel*) Pasal 499 KUH perdata oleh Undang-Undang dengan *zaken* diartikan semua barang dan hak yang dapat dijadikan objek dari hak milik.

KUH Perdata selain dari pada itu di dalamnya terdapat juga perkataan/istilah *zaak* yang tidak berarti benda, tetapi dipakai dalam arti yang lain lagi. Di sini *zaak* mempunyai arti:

- a. Perbuatan hukum, dalam Pasal 1792 KUH Perdata, *lastgeving* ialah suatu perjanjian yang di situ seseorang memberikan kuasa kepada seorang lain, dan orang ini menerimanya, untuk melakukan suatu *zaak* buat *lastgever* itu.
- b. Kepentingan, dalam Pasal 1354 KUH Perdata, apabila seseorang dengan sukarela, tanpa mendapat pesanan untuk itu, untuk menyelenggarakan *zaak* seorang lain dengan atau tanpa diketahui orang ini dan sebagainya.
- c. Kenyataan Hukum, dalam Pasal 1263 KUH Perdata perikatan dengan syarat menunda ialah perikatan yang tergantung atau daripada suatu kejadian yang akan datang dan tidak pasti, atau daripada suatu *zaak* yang sudah terjadi, tetapi belum diketahui oleh para pihak.⁴¹

Subjek hukum dalam perjanjian tukar-menukar adalah pihak pertama dan pihak kedua. Sedangkan yang dapat menjadi objek tukar-menukar adalah semua barang, baik barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak (Pasal 1542 KUH Perdata). Dengan syarat barang yang menjadi objek tukar-menukar tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesulitan. Jika barang yang telah ditukarkannya ternyata membuktikan bahwa barang yang ditukarnya

⁴¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1975. *Op., Cit* halaman 15

bukan pemilik barang tersebut, maka pihak lain tidak dapat memaksakan untuk menyerahkan barang yang telah ia janjikan dari pihak sendiri, melainkan mengembalikan barang yang ia telah terimanya (Pasal 1543 KUH Perdata). Pihak yang telah melepaskan barang yang diterima dalam perjanjian tukar-menukar maka ia berikan (Pasal 1544 KUH Perdata). Tuntutan itu hanya dilakukan terhadap satu alternatif yang dipaparkan di atas, yaitu menuntut biaya, rugi, dan bunga atau pengembalian barang. Jadi, pihak yang menyerahkan barang tidak dapat menurut kedua alternatif tersebut di atas.

Berdasarkan hal tersebut, maka perjanjian tukar menukar yang dilakukan oleh pemohon kasasi semestinya dalam melakukan perjanjian lebih teliti, sehingga dalam melakukan perjanjian tukar menukar tidak merasa dirugikan. Dalam arti bahwa harus melibatkan pihak ketiga misalnya notaris. Karena kalau dilihat atau ditinjau secara hukum, penguasaan hak milik kebendaan tersebut masih berada di tangan tergugat kasasi.

KUH Perdata sendiri jika memakai istilah *zaak* dalam arti objek hak mencampuradukkan kedua arti tersebut di atas (sebagai barang yang berwujud dan bagian dari harta. Dalam sebagian pasal-pasal dari KUH Perdata Buku II kata *zaak* memang dapat diartikan sebagai bagian dari harta kekayaan, misal Pasal 501, Pasal 503, Pasal 508 dan Pasal 511 KUHPerdata.⁴²

Pasal-pasal lain dapat diartikan sebagai barang yang berwujud Pasal 500, 520 KUH Perdata dan lain-lain. Malahan menurut sarjana-sarjana Hukum Perdata Belanda kata *zaak* terutama dipakai dalam arti barang yang berwujud, karena

⁴² I Ketut Oka Setiawan, Arrisman. *Op., Cit* halaman 138-139

dalam KUH Perdata Buku II itu yang diatur oleh pembentuk undang-undang hampir semata-mata hanya hak atas barang yang berwujud saja. Hanya satu dua pasal secara insidental menyebut hak atas barang yang tak berwujud, misalnya:

- a. Pasal 613 KUH Perdata mengenai pemindahan beberapa barang yang tak berwujud.
- b. Pasal 814 KUH Perdata mengenai hak memungut hasil atas bunga dan piutang.
- c. Pasal 1158 KUH Perdata mengenai gadai atas piutang.
- d. Pasal 1164 KUH Perdata mengenai hipotik atas hak-hak yang tertentu.

Besaran dari sebagian dari pasal-pasal buku II KUH Perdata adalah mengatur mengenai benda dalam arti barang yang berwujud. Meskipun demikian namun penting untuk senantiasa membedakan antara *zaak* dalam arti barang yang berwujud dan *zaak* dalam arti bagian dari harta kekayaan. Dengan kata lain penting untuk membedakan antara soal, apakah sesuatu adalah *zaak* dalam lapangan *zakenrecht* dan soal apakah sesuatu itu adalah *zaak* dalam lapangan *verbintenissenrecht*.

Pembedaan benda yang demikian kiranya patut diperhatikan dalam rangka pembinaan Hukum Nasional sekarang ini demi kepastian hukum dan kepastian hak. Pembedaan antara benda bergerak dan benda tidak bergerak ini penting artinya. Pentingnya itu berhubungan dengan 4 (empat) hal:

1. *Bezit*, Mengenai bezit misalnya terhadap barang bergerak berlaku azas seperti yang tercantum dalam Pasal 1977 KUH Perdata yaitu *bezitter* dari barang

bergerak adalah sebagai *eigenaar* dari barang tersebut. Sedangkan kalau mengenai barang tak bergerak tidak demikian halnya.

2. *Levering* (penyerahan), mengenai *levering* terhadap benda bergerak itu dapat dilakukan dengan penyerahan nyata, sedangkan terhadap benda tak bergerak dilakukan dengan balik nama. Mengenai *levering* dari benda tak bergerak ini praktek di Indonesia lain daripada di Netherland. Di Indonesia mengenai *levering* terhadap barang-barang tak bergerak itu berdasarkan Pasal 24 OV (*Bepalingen onitrent de invoering van en de overgang tot de nieuwwetgeving*) masih mendasarkan pada peraturan atau cara, yang lama yaitu berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* S-1834 No. 27). Pasal 24 OV pokoknya berbunyi aturan-aturan mengenai cara *levering* dari barang-barang tak bergerak dengan pengumuman akta-akta sebagaimana dimuat dalam Pasal 616-620 KUH Perdata untuk sementara tetap tidak berlaku yang berlaku ialah peraturan-peraturan yang sekarang ada (yaitu *overschrijvinp-Ordonnantie*) sampai ditentukan yang lain. Mengenai hal ini akan kita bicarakan secara mendalam dalam bagian khusus mengenai *levering*.
3. *Verjaring* (kadaluwarsa), mengenai *verjaring* ini juga berlainan. Terhadap benda-benda bergerak itu tidak dikenal *verjaring* sebab *bezit* di sini sama dengan *eigendom* atas benda bergerak itu, sedang untuk benda-benda tak bergerak mengenal adanya *verjaring*.
4. *Bezwareing* (pembebanan), mengenai *bezwareing* (pembebanan) terhadap benda bergerak harus dilakukan dengan *pand* sedang terhadap benda tak bergerak harus dilakukan dengan hipotik. Pemahaman terhadap pembebanan

ini bergeser dan sebagaimana salah satunya dengan diintrodusirnya lembaga jaminan fidusia.

5. *Beslag* (penyitaan), *revindicoir* *beslah* yaitu penyitaan untuk menuntut kembali barangnya sendiri hanya dapat dilakukan terhadap barang-barang bergerak. Kemudian *executoir* *beslag* yaitu penyitaan untuk melaksanakan keputusan pengadilan harus terlebih dahulu terhadap barang-barang bergerak dan apabila tidak mencukupi untuk membayar hutang tergugat kepada penggugat, baru *executoir* *beslag* tersebut dilakukan terhadap barang-barang tidak bergerak.⁴³

Secara umum pemahaman tentang kebendaan adalah sebagai berikut:

- a. Pengertian benda, pembagian benda dan pengertian hak kebendaan. Pengertian benda dapat dilihat di dalam Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Hak kebendaan ialah hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang bersifat absolut artinya dapat dipertahankan terhadap setiap orang yang bermaksud mengganggu hak kebendaan tersebut.
- c. Pembedaan benda dalam benda bergerak dan benda tetap dan pembedaan benda menurut hukum adat.
- d. Hak kebendaan yang diatur di dalam Kitab undang-undang hukum Perdata. Hak kebendaan yang sifatnya memberikan kenikmatan atas suatu benda, dan hak kebendaan yang sifatnya memberikan jaminan atas pelunasan hutang.

⁴³ Riduan Syahrani. *Op. Cit* halaman 120

- e. Pembahasan mengenai *schuld* dan *haftung* untuk mempermudah pengertian mengenai jaminan umum dan jaminan khusus, seperti gadai dan hipotik, selanjutnya hak tanggungan.⁴⁴

Ciri perbedaan-perbedaan antara hak kebendaan dan hak perorangan (hak *persoonlijk*), yaitu:

- a. Hak Kebendaan merupakan hak yang mutlak, yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.
- b. Hak kebendaan itu mempunyai *zaaksgevolg* atau *droit de suit* (hak yang mengikuti). Artinya hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya. Sedang pada hak perseorangan tidak demikian halnya, kita hanya dapat melakukan (mempertahankan) hak tersebut terhadap seseorang, dengan adanya pemindahan hak atas benda tersebut maka lenyaplah, berhentilah hak perorangan itu.
- c. Selain itu sistem yang terdapat pada hak kebendaan ialah mana yang lebih dulu terjadinya, itu tingkatnya adalah lebih tinggi daripada yang terjadi kemudian. Misalnya seorang *eigenaar* menghipotikkan tanahnya, kemudian tanah tersebut juga diberikan kepada orang lain dengan hak memungut hasil maka di sini hak hipotik itu masih ada pada tanah yang dibebani hak memungut hasil itu. dan mempunyai derajat atau tingkat yang lebih tinggi dari pada hak memungut hasil yang baru terjadi kemudian.

⁴⁴Hukum Kebendaan. Melalui <http://www.Mulyadi.blogspot.com> diakses pada 12 Januari 2017, pukul 20.00 Wib.

- d. Selanjutnya hak kebendaan ini mempunyai *droit de preference* (hak terlebih dahulu) misalnya A mempunyai hak memungut hasil atas barang milik B. Jika kemudian B jatuh pailit A masih tetap bisa mempertahankan haknya tersebut. *Vruchtgebruik*-nya dapat diperlakukan terhadap siapapun, tak dipengaruhi *faillissement*. Sedangkan tidak demikian halnya dalam *persoon lijkrecht*. Dalam hal jatuh pailit maka orang-orang yang mempunyai hak *persoonlijk* itu lalu membagi aktiva yang masih ada itu secara *ponds-ponds gewijs*. Seimbang dengan besarnya haknya masing-masing.
- e. Selanjutnya mengenai kemungkinan untuk mengadakan juga itu juga berlainan. Pada hak kebendaan gugatnya itu disebut gugat kebendaan. Pada hak kebendaan ini orang mempunyai macam-macam *actie* jika terdapat gangguan atas haknya misalnya berwujud penuntutan kembali, gugatan untuk menghilangkan gangguan-gangguan atas haknya, gugatan untuk pemulihan dalam keadaan semula, gugatan untuk penggantian kerugian dan sebagainya. Dan gugatan-gugatan ini dapat dilaksanakan terhadap siapapun yang mengganggu haknya. Pada hak perorangan, gugat itu disebut gugat perorangan. Pada hak perorangan ini orang hanya dapat mengajukan gugatan terhadap pihak lawannya (*wederpartij*).
- f. Kemungkinan untuk memindahkan itu juga berlainan. Kemungkinan untuk memindahkan hak kebendaan itu dapat secara sepenuhnya dilakukan. Pada

hak perorangan kemungkinan untuk memindahkan hak perorangan itu terbatas.⁴⁵

Hak perorangan ini kekuasaan yang dimiliki oleh seseorang atas barang milik orang lain, itu tidak bisa dipindahkan kepada orang lain, misalnya seorang penyewa atau seorang peminjam itu tidak dapat memindahkan hak perorangan atas barang yang disewanya itu atau dipinjamnya itu kepada orang lain (tanpa persetujuan dari pihak orang lain (tanpa persetujuan dari pihak lawannya *wederpartij*).

Orang yang mempunyai hak kebendaan yang secara jujur atas barang-barang yang bergerak itu diperlindungi, misalnya Ketentuan Pasal 1977 KUH Perdata. Hak *bezitter* atas barang-barang bergerak itu diperlindungi. Tidak demikian halnya orang yang mempunyai hak perorangan. Selanjutnya di dalam praktek pembedaan antara hak kebendaan dan hak perorangan itu sangat sumir tidak mutlak lagi. Sifat-sifatnya yang bertentangan itu tidak tajam lagi. Pada tiap-tiap hak itu kita dapat mendapatkan adanya hak kebendaan dan hak perorangan tersebut. Hanya titik beratnya itu yang berlainan, mungkin pada hak perbedaan mungkin pada hak perorangan. Dalam praktek kita jumpai hak-hak perorangan yang mempunyai sifat hak kebendaan:

- a. Mempunyai sifat absolut (mutlak) yaitu dapat dipertahankan/dilindungi terhadap setiap gangguan dari pihak ketiga misalnya hak penyewa, mendapat perlindungan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata.

⁴⁵Perbedaan Hak Kebendaan dan Hak Perorangan. Melalui <http://www.jurnalhukum.com> diakses pada 26 Maret 2017 Pukul 04.27 wib

- b. Mempunyai sifat mengikuti bendanya (*droit de suite*) misalnya hak sewa senantiasa mengikuti bendanya. Perjanjian sewa tidak akan putus dengan berpindahya/dijualnya barang yang disewa.
- c. Mempunyai sifat prioritas yaitu pada hak perorangan dijumpai juga adanya hak yang lebih dahulu terjadinya dimenangkan dengan hak yang terjadi kemudian, misalnya pembeli/penyewa pertama berhadapan dengan pembeli/penyewa kedua.⁴⁶

Menurut sifatnya, ada jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta debitur, sebagaimana diatur dalam dalam Pasal 1131 KUH Perdata, dan jaminan yang bersifat khusus yang merupakan jaminan dalam bentuk penunjukkan atau penyerahan barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban/utang debitur kepada kreditur tertentu, yang hanya berlaku bagi kreditur tertentu tersebut, baik secara kebendaan maupun perorangan. Timbulnya jaminan khusus ini karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara debitur dan kreditur yang dapat berupa:

- a. Jaminan yang bersifat kebendaan yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan jaminan. Kebendaan yang dijaminakan tersebut haruslah merupakan milik dari pihak yang memberikan jaminan kebendaan tersebut.
- b. Jaminan perorangan (*personlijk*), yaitu adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika debitur cedera janji.

⁴⁶ Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan. 1975. *Op., Cit* halaman 28

Jaminan perorangan ini tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam buku III KUHPerdato.

Khusus pada penjaminan yang bersifat perseorangan, tuntutan guna memenuhi pelunasan utang yang dijamin hanya dapat dilakukan secara pribadi oleh kreditur sebagai pemilik piutang dengan penjamin (atau ahli waris beserta mereka yang memperoleh hak dan kewajiban dari kedua pihak tersebut), dan tidak dapat dipergunakan untuk merugikan pihak lainnya dengan alasan apapun juga.

Orang perorangan atau pihak lain terhadap diri yang memberikan jaminan perorangan tersebut akan berlaku kembali ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, selain aturan dasar mengenai perjanjian penjaminan yang disepakati dan disetujui oleh kreditur dan penjamin. Sedangkan pada penjaminan yang bersifat kebendaan, penjaminan diletakkan diatas suatu kebendaan tertentu, yang jika debitor wanprestasi (ingkar janji/default), dapat mengajukan gugatan *actio paulina* dengan melalui prosedur dan jalur hukum yang berlaku, dapat dipergunakan sebagai sarana pembayaran guna melunasi utang debitor. Mengajukan gugatan *actio pauliana* berdasarkan Pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk menyatakan batal transaksi jual-beli harta debitor, juga tidak mudah dari segi hukum pembuktian. Karena pihak ketiga yang memberi harta benda debitor berutang kepada kreditur. Sehingga kreditur sebagai penggugat harus dapat membuktikan bahwa debitor dan pihak ketiga pembeli barang, mengetahui bahwa transaksi tersebut merugikan kreditur.⁴⁷

⁴⁷R. Setiawan. *Op. Cit* halaman 56

Berbeda-beda menurut macam jaminan kebendaannya, pada umumnya kebendaan yang dijaminan tersebut diletakkan dalam kekuasaan mutlak kreditor yang memegang jaminan, dengan hak untuk menjualnya guna mengambil pelunasan dari utang debitor yang wanprestasi tersebut dalam bentuk pelaksanaan dari *jura in re alinea*.

Hal ini berbeda dengan jaminan perseorangan yang memiliki ciri dan akibat hukum yang menimbulkan hubungan langsung pada diri orang perorangan atau pihak tertentu yang memberikan penjaminan, dan hanya dapat dipertahankan terhadap pihak penjaminan tertentu tersebut, terhadap harta kekayaan miliknya tersebut. Ini berarti bahwa dalam jaminan yang bersifat perserorangan ini berlaku asas persamaan yaitu bahwa tidak ada beda antara piutang yang datang lebih dahulu dan yang kemudian. Semua kreditor atas harta benda debitor, memiliki kedudukan yang sama, tanpa memperhatikan urutan terjadinya.

Kembali kepada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1803 K/Pdt/2009. Putusan Mahkamah Agung tersebut jika ditelaah memiliki unsur penipuan. Penipuan terjadi, apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan akal-akalan cerdas (tipu-muslihat), untuk membujuk pihak lawannya. Misalnya mobil yang ditawarkan diganti dulu merknya, nomor mesinnya dipalsu dan lain sebagainya. Menurut yurisprudensi maka tak cukuplah kalau orang itu hanya melakukan kebohongan mengenai sesuatu hal saja, paling sedikit harus ada suatu “rangkaian kebohongan”

atau suatu perbuatan yang dinamakan “tipu-muslihat”, seperti yang dilakukan oleh si penjual mobil tersebut di atas.⁴⁸

Putusan tersebut tentunya memiliki pandangan tersendiri bagi hakim pengadilan dalam memberikan keputusannya. Sebagai perbuatan menyatakan tergugat I dan tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Mengenai perjanjian pembiayaan dengan jaminan fidusia tertanggal 5 Oktober 2004 oleh tergugat I atas persetujuan tergugat II dengan tergugat III dan surat-surat lain yang menyertainya. Akte Jaminan fidusia tertanggal 25 Nopember 2004 No. 140 yang diterbitkan Notaris dan sertifikat Jaminan fidusia Nomor w8-0004695 HT. 04. 06. TH. 2005 tertanggal april 2005 adalah cacat hukum dan tidak mengikat serta batal demi hukum.

⁴⁸Hukum Perjanjian. Melalui <http://wwwnoorhidayat.blogspot.co.id> diakses pada 26 Maret 2017 Pukul 05.00 wib

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kedudukan hak jaminan kebendaan sebagai agunan hutang dalam perkara *a quo* tidaklah sah karena perbuatan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan pemilik benda jaminan tersebut dan dilakukan dengan cara memberikan keterangan-keterangan palsu atau melawan hukum untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan.
2. Lembaga jaminan fidusia yang dalam perkara *a quo* telah teledor dalam melakukan kegiatan verifikasi berkas-berkas yang diajukan oleh pemohon untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan. Sehingga perbuatan lembaga jaminan pada perkara *a quo* sangat merugikan pihak pemilik benda dan lembaga jaminan itu sendiri.
3. Akibat hukum terhadap perbuatan menjaminkan kebendaan orang lain jika ditelaah dari Putusan Mahkamah Agung No. 1803k/Pdt/2009 memiliki unsur penipuan sebagaimana diatur dalam KUH Pidana. Penipuan terjadi, apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar. Menurut yurisprudensi maka tak cukuplah kalau orang itu hanya melakukan kebohongan mengenai sesuatu hal saja, paling sedikit harus ada suatu “rangkaiian kebohongan” atau suatu perbuatan yang dinamakan “tipu-muslihat”, seperti yang dilakukan oleh sipenjual mobil tersebut.

B. Saran

1. Agar masyarakat mengetahui hak-haknya terhadap suatu benda untuk dapat dijadikan sebagai jaminan/agunan hutang agar tidak terjadinya perbuatan-perbuatan yang merugikan pemilik benda.
2. Jaminan fidusia baiknya dalam kegiatan memverifikasi berkas lebih berhati-hati agar dapat meminimalisir kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh pemohon pembiayaan sehingga tidak merugikan pihak lembaga jaminan dan pemilik benda.
3. Putusan Mahkamah Agung No. 1803k/Pdt/2009 memberikan gambaran akan akibat hukum yang diterima apabila seseorang melakukan perbuatan menjaminkan kebendaan orang lain sebagai agunan hutang yang mana perbuatan itu dapat dikategorikan merupakan perbuatan melawan hukum dan agar masyarakat mengetahui akibat hukum dari perbuatan menjaminkan kebendaan orang lain sebagai agunan hutang dan dapat berhati-hati terhadap kebohongan-kebohongan yang akan dilakukan oleh orang lain terhadap benda miliknya untuk mendapatkan keuntungan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada
- Henny Tanuwidjaja. 2012. *Pranata Hukum Jaminan Hutang & Sejarah Lembaga Hukum Notariat*. Bandung: PT. Refika Aditama
- I Ketut Oka Setiawan, Arrisman. 2010. *Hukum Perdata Tentang Orang dan Benda*. Jakarta: FH Utama Jakarta
- I Ketut Oka Setiawan. 2016. *Hukum Perorangan dan Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Moch. Isnaeni. 2016. *Hukum Jaminan Kebendaan, Eksistensi, Fungsi dan Pengaturan*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo
- Rachmadi Usman. 2011. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika
- R. setiawan. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta
- Riduan Syahrani. 1985. *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni
- Salim HS. 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers
- Simorangkir, Rudi T Erwin, Prasetyo. 2008. *Kamus Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1975. *Hukum Perdata : Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty
- 1980. *Hukum Jaminanan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta
- Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2014, "Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum", Medan: FH.Umsu

Witanto. 2015. *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Aspek perikatan, pendaftaran, dan eksekusi)*. Bandung: CV. Mandar Maju

B. Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Kitab Undang Undang Hukum Dagang

C. Internet

Academia, “Hukum Jaminan dan Pemberian Kredit” Melalui www.academia.edu diakses Selasa 03 Mei 2016 Pukul 04.31 wib

Ahmad Rifa. “Akibat Hukum” Melalui <http://ahmad-rifai-uin.blogspot.co.id> diakses pada 03 Mei 2016 Pukul 01.00 wib

Hak Kebendaan Dalam Hukum Perdata. Melalui <http://paringan.blogspot.co.id> diakses pada 26 Maret 2017 Pukul 04.20 wib

Hukum dan Perbankan Online melalui <http://hukumperbankan.blogspot.co.id> diakses pada 20 Maret 2017 Pukul 09.00 wib

Hukum Jaminan Benda. Melalui <http://Aliusman.wordpress.com> diakses pada 13 Januari 2017, pukul 20.08 Wib.

Hukum Jaminan. Melalui <http://muhamadmasikin.blogspot.co.id> diakses pada 26 Maret 2017 Pukul 01.56 wib

Hukum Jaminan. Melalui <http://odebhora.wordpress.com> diakses pada 27 Januari 2017 Pukul 21.22 Wib.

Hukum Kebendaan. Melalui <http://www.Mulyadi.blogspot.com> diakses pada 12 Januari 2017, pukul 20.00 Wib.

Hukum Perdata. Melalui <http://binatangpoerba.wordpress.com> diakses Selasa 03 Mei 2016 Pukul 05.30 wib

Hukum Perjanjian. Melalui <http://wwwnoorhidayat.blogspot.co.id> diakses pada 26 Maret 2017 Pukul 05.00 wib

Jaminan Kebendaan” Melalui <http://earsun.blogspot.com/Jaminan> diakses pada 17 Januari 2017, pukul 22.03 Wib.

Jaminan Kebendaan. Melalui [http://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan Kebendaan](http://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan_Kebendaan) diakses pada 19 Januari 2017, pukul 20.00 wib.

Law File. “Catatan Rangkuman Hukum Jaminan” Melalui <http://lawfile.blogspot.co.id> diakses pada 20 Februari 2017 Pukul 13.00 wib

Legal Akses, “Jaminan Hutang”, Melalui <http://www.legalakses.com/> diakses Selasa 03 Desember 2016 Pukul 05.25 wib

Perbedaan Hak Kebendaan dan Hak Perorangan. Melalui <http://www.jurnalhukum.com> diakses pada 26 Maret 2017 Pukul 04.27 wib

Pengakuan Hukum untuk Hak Kebendaan dan Hak Milik. Melalui <http://dalilare.blogspot.co.id> diakses pada 26 Maret 2017 Pukul 04.17 wib

Perbedaan Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan.. Melalui erinaryansyah.wordpress.com diakses pada hari Selasa 08 Februari 2017 pukul 00.37 wib

Prinsip Dasar Jaminan atau Agunan. Melalui <http://hukumperbankan.blogspot.co.id> diakses pada 02 Februari 2017 Pukul 11.00 wib