

# HUKUM BENDA : DEFINISI, ASAS-ASAS, PEMBEDAAN MACAM KEBENDAAN DAN MACAM-MACAM HAK KEBENDAAN

Fatma Afifah

Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya  
Jl. Ahmad Yani No. 117, Surabaya, Jawa Timur

e-mail: [fatmaafifah13@gmail.com](mailto:fatmaafifah13@gmail.com)

## Abstrak

Artikel ini membahas tiga aspek utama hukum benda: (1) definisi benda dan hukum benda, (2) asas-asas hukum benda, dan (3) pembagian macam-macam benda serta hak kebendaan. Hukum benda memiliki karakteristik sistem tertutup (*closed system*), di mana hak-hak kebendaan hanya dapat diakui jika diatur oleh undang-undang, berbeda dengan hukum perikatan yang bersifat terbuka (*open system*). Asas-asas hukum benda meliputi sifat memaksa (*dwingend recht*), individualitas, totalitas, prioritas, dan publisitas, yang menjadi dasar pengaturan hubungan hukum atas benda. Pembagian benda mencakup kategori seperti benda berwujud vs. tidak berwujud, bergerak vs. tidak bergerak, serta hak-hak kebendaan seperti *eigendom* (hak milik), *bezit* (hak penguasaan), dan *vruchtgebruik* (hak memungut hasil). Tantangan dalam penerapan hukum benda di Indonesia termasuk dualisme hukum, ketidakpastian pendaftaran tanah, dan dampak globalisasi terhadap hak kebendaan modern seperti kekayaan intelektual dan aset digital. Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan pendekatan konseptual dan analisis perundang-undangan untuk mengkaji perkembangan hukum benda serta relevansinya dalam konteks kontemporer. Hasil kajian diharapkan memberikan kontribusi akademis bagi pengembangan hukum benda dan praktik hukum di Indonesia.

**Kata Kunci:** Hukum Benda, Hak Kebendaan, Asas Hukum Benda, BW, UUPA.

## A. PENDAHULUAN

Hukum benda, atau dalam bahasa Belanda dikenal sebagai *zakenrecht*, merupakan salah satu cabang penting dalam hukum perdata yang mengatur tentang hubungan hukum antara subjek hukum dengan benda. Hukum benda mencakup berbagai aspek yang berkaitan dengan hak-hak yang dimiliki seseorang atas suatu benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, serta hak-hak kebendaan lainnya seperti hak milik, hak gadai, hak hipotek, dan hak tanggungan. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, hukum benda diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang sebagian besar merupakan adopsi dari hukum perdata Belanda (*Burgerlijk Wetboek*).<sup>1</sup>

Pentingnya hukum benda dalam sistem hukum perdata tidak dapat dipisahkan dari perannya dalam memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak individu atas benda. Kepastian hukum ini menjadi dasar bagi terciptanya stabilitas sosial dan ekonomi, karena hak atas benda sering kali menjadi objek transaksi ekonomi, seperti jual beli, sewa-menyewa, atau pemberian jaminan dalam perjanjian kredit. Tanpa adanya pengaturan yang jelas dan komprehensif mengenai hukum benda, dapat timbul sengketa yang merugikan pihak-pihak yang berkepentingan.

---

<sup>1</sup> R. Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001.

Secara historis, hukum benda di Indonesia tidak terlepas dari pengaruh hukum adat dan hukum kolonial Belanda. Sebelum kedatangan Belanda, masyarakat Indonesia telah memiliki sistem hukum adat yang mengatur hubungan antara individu dengan benda. Namun, dengan diberlakukannya KUHPerdota pada masa kolonial, hukum benda adat sebagian besar tergantikan oleh sistem hukum Eropa yang lebih terstruktur. Meskipun demikian, dalam praktiknya, hukum adat masih berlaku di beberapa daerah, terutama dalam hal penguasaan tanah dan sumber daya alam, yang sering kali menimbulkan dualisme hukum antara hukum adat dan hukum positif.

Dalam perkembangannya, hukum benda terus mengalami perubahan dan penyesuaian seiring dengan dinamika sosial, ekonomi, dan teknologi. Misalnya, munculnya benda-benda baru seperti hak atas kekayaan intelektual dan aset digital menuntut adanya pengaturan yang lebih spesifik dalam hukum benda. Selain itu, globalisasi dan perdagangan internasional juga memengaruhi cara pandang terhadap hak-hak kebendaan, terutama dalam hal pengakuan dan perlindungan hak atas benda yang melintasi batas negara.

Namun, di tengah perkembangan tersebut, masih terdapat beberapa tantangan dalam penerapan hukum benda di Indonesia. Salah satunya adalah masalah kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, yang sering kali menjadi sumber sengketa. Meskipun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah mengatur tentang pendaftaran tanah, dalam praktiknya masih banyak terjadi tumpang tindih klaim dan sengketa kepemilikan tanah. Hal ini menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia masih perlu ditingkatkan untuk memberikan kepastian hukum yang lebih baik.

Selain itu, masalah lingkungan juga menjadi tantangan dalam hukum benda, terutama terkait dengan penguasaan dan pemanfaatan sumber daya alam. Eksploitasi sumber daya alam yang tidak terkendali dapat menimbulkan kerusakan lingkungan dan konflik sosial, sehingga diperlukan pengaturan yang lebih ketat dalam hukum benda untuk memastikan bahwa pemanfaatan sumber daya alam dilakukan secara berkelanjutan dan bertanggung jawab.

Dengan demikian, hukum benda memiliki peran yang sangat penting dalam mengatur hubungan hukum antara individu dengan benda, serta dalam menciptakan kepastian hukum dan stabilitas sosial-ekonomi. Namun, untuk dapat berfungsi secara optimal, hukum benda perlu terus dikembangkan dan disesuaikan dengan perkembangan zaman, sambil tetap memperhatikan nilai-nilai keadilan dan keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka rumusan masalah dalam artikel ini ialah :

1. Bagaimana yang dimaksud dengan benda dan hukum benda?
2. Bagaimana asas-asas dari hukum benda?
3. Bagaimana pembagian hukum benda dari berbagai sudut pandang?

## B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan pendekatan konseptual terkait doktrin mengenai hukum perdata dan analisis perundang-undangan khususnya dalam *Burgelijk Wetboek* (BW) untuk mengkaji perkembangan hukum benda serta relevansinya dalam praktik di masyarakat.

## C. PEMBAHASAN

### 1. Pengertian Benda dan Hukum Benda

Pengertian *zaak* (benda) secara yuridis menurut Pasal 499 *Burgerlijk Wetboek* (BW- selanjutnya disebut sebagai KUH Perdata) adalah segala sesuatu yang dapat menjadi obyek *eigendom* (hak milik). Segala sesuatu berarti meliputi barang dan hak.<sup>2</sup> Barang sifatnya berwujud, sedangkan hak sifatnya tidak berwujud. Sedangkan pengertian benda dalam arti Ilmu Pengetahuan Hukum adalah segala sesuatu yang dapat menjadi obyek hukum. Selain itu, terdapat juga istilah *zaak* yang tidak berarti benda berwujud tetapi dipakai dalam arti yang lain lagi:

- a. Perbuatan hukum : Dalam Pasal 1792 KUH Perdata, *lastgeving* adalah suatu perjanjian pemberian kuasa dari seseorang kepada orang lain dan orang lain ini menerima untuk melakukan suatu *zaak* buat *lastgever*.
- b. Kepentingan : Pasal 1354 KUH Perdata: Apabila seseorang dengan sukarela, tanpa mendapat pesanan untuk itu, untuk menyelenggarakan *zaak* seorang lain dengan atau tanpa diketahui orang ini.
- c. Kenyataan hukum : Pasal 1263 tentang perutangan dengan syarat menunda yaitu perutangan yang tergantung suatu kejadian yang akan datang dan tidak pasti.

Hukum Benda adalah bagian dari hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*). Hukum harta kekayaan yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengatur hak dan kewajiban manusia yang bernilai uang. Dalam sistematika ilmu pengetahuan hukum, harta kekayaan diatur dalam buku III yang meliputi hukum benda dan hukum perikatan, yaitu:

---

<sup>2</sup> Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Salemba Empat, Jakarta. 2011, hal. 11.

- a. Hukum Benda, yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengatur hak-hak kebendaan yang bersifat mutlak artinya, hak terhadap benda yang oleh setiap orang wajib diakui dan dihormati.
- b. Hukum Perikatan adalah peraturan-peraturan yang mengatur hubungan yang bersifat kehartaan antara dua orang atau lebih di mana pihak pertama berhak atas sesuatu prestasi (pemenuhan sesuatu) dan pihak yang lain wajib memenuhi suatu prestasi.<sup>3</sup>

Intinya dari hukum benda atau hukum kebendaan itu adalah serangkaian ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum secara langsung antara seseorang (subjek hukum) dengan benda (objek dari hak milik) yang melahirkan berbagai hak kebendaan (*zakelijk recht*). Hak kebendaan memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang dalam penguasaan dan kepemilikan atas sesuatu benda di mana pun bendanya berada. Dengan kata lain hukum benda atau kebendaan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur mengenai kebendaan atau yang berkaitan dengan benda. Kebendaan di sini adalah segala sesuatu menyangkut tentang pengertian benda, pembedaan benda dan hak-hak kebendaan dan hal lainnya yang menyangkut tentang benda dan hak-hak kebendaan.<sup>4</sup>

Hukum Benda yang terdapat dalam Pasal 499 hingga Pasal 1232 Buku II KUH Perdata adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara seseorang dengan benda. Sebaliknya, hukum perikatan yang termuat dalam Pasal 1233 hingga Pasal 1864 KUHPerdata adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara seseorang dengan seseorang yang lain. Hukum perikatan sering disebut dengan hukum perjanjian, hukum persetujuan atau hukum perutusan.

Hubungan hukum antara seseorang dengan benda yang diatur dalam pasal-pasal pada Buku II KUHPerdata menimbulkan hak atas benda atau hak kebendaan (*zakelijkrecht*), yaitu hak yang memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang yang berhak untuk menguasai suatu benda di dalam tangan siapapun benda itu berada. Hak kebendaan itu bersifat mutlak (*absolute*) yang berarti bahwa hak seorang atas benda itu dapat dipertahankan (berlaku) terhadap siapapun, dan setiap orang tidak boleh mengganggu atau merintangai penggunaan dan penguasaan hak itu. Karena itu, pada *zakelijkrecht* ini tetap ada hubungan yang langsung antara orang yang berhak dengan benda, bagaimanapun juga ada campur tangan pihak lain.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Rika Saraswati, *Buku Ajar Hukum Benda*, Universitas Katolik Soegijapranata, Semarang, 2024, h. 3.

<sup>4</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika. Jakarta. 2011, hal. 3-4.

<sup>5</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Jakarta, 1973, hal.13.

Hukum benda mempunyai sistem tertutup (*close system*), artinya seseorang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan (*zakelij recht*), selain yang diatur dalam Buku II KUH Perdata, undang-undang lainnya atau yurisprudensi. Jadi orang hanya dapat mengadakan hak kebendaan sebagaimana telah ditetapkan dalam undang-undang. Artinya jumlah hak-hak kebendaan terbatas (limitatif) pada apa yang hanya disebut dalam undang-undang atau setidaknya yurisprudensi.

Berbeda dengan sifat pengaturan hukum perikatan mempunyai sistem terbuka (*open system*) artinya seseorang dapat mengadakan hak-hak perseorangan (*personlijk recht*) yang lain, selain yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan sistem terbuka tersebut, setiap orang bebas atau dapat mengadakan perikatan atau perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan hukum baik telah atau belum diatur dalam undang-undang. Artinya jumlah hak-hak perorangan tidak terbatas pada apa yang telah disebutkan dalam undang-undang, di mana setiap orang dapat mengadakan hak-hak perseorangan berdasarkan kesepakatan bersama, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum (undang-undang), ketertiban umum, kepatutan dan kesusilaan.

Sifat ketertutupan hukum kebendaan membawa pengertian bahwa orang tidak sembarangan boleh mengesampingkan ketentuan mengenai hukum benda yang diatur oleh undang-undang, hanya berdasarkan kesepakatan mereka masing-masing. Artinya apa yang telah ditentukan oleh undang-undang sebagai benda dan karenanya membawa serta hak kebendaan di dalamnya tidak dapat diganggu gugat, dikesampingkan oleh atau atas kehendak orang perorangan tertentu atau orang tidaklah dapat atas kehendaknya sendiri menciptakan suatu benda baru di luar yang telah ditentukan oleh undang-undang, baik dalam KUH Perdata, yurisprudensi atau undang-undang di luar KUH Perdata. Oleh karena itulah hak-hak kebendaan tidak dapat ditambah, diubah, dikurangi atau dimodifikasi oleh orang perorangan atas kehendak mereka sendiri. Penetapan mengenai benda dan hak-hak kebendaan yang melekat pada suatu benda sudah pasti dan karenanya tidak dapat disimpangi.<sup>6</sup>

Sebaliknya dengan sifat keterbukaan hukum perikatan membawa pengertian bahwa setiap orang dapat mengadakan hak perseorangan berdasarkan asas konsensualitas dan kebebasan berkontrak, kendati hak perseorangan yang diciptakannya tersebut belum mendapatkan pengaturan dalam undang-undang. Hak perseorangan bersifat relatif, karenanya pemenuhannya pun dapat diatur sendiri secara berbeda oleh setiap orang, berlainan dari yang diatur dalam undang-undang.

---

<sup>6</sup> Andhika Mopeng, *Hak-Hak Kebendaan Yang Bersifat Jaminan Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata*, Lex Crimen, Vol. VI, No. 10, Desember, 2017, h. 169.

Dengan demikian sistem tertutupan hukum kebendaan itu membawa konsekuensi ketentuan-ketentuan hukum kebendaan termasuk ketentuan hukum yang bersifat memaksa (imperatif atau *dwingend recht*), artinya keberlakuan ketentuan-ketentuan hukum kebendaan tidak dapat disimpangi oleh orang perorangan. Hal ini berlainan dengan sistem keterbukaan hukum perikatan yang akan berlaku dan diberlakukan kepada orang perorangan sepanjang orang perorangan dimaksud tidak mengatur secara tersendiri dengan hukum perikatan.

Membicarakan hukum Benda harus mengingat berlakunya UU Pokok Agraria yang mulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960 karena berdasarkan *dictum* UU Pokok Agraria dinyatakan bahwa: "Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik, yang masih berlaku pada mulai berlakunya UUPA tersebut dicabut". Ketentuan ini diadakan untuk meniadakan dualisme dan menciptakan unifikasi. Meniadakan dualisme karena semula terdapat hukum tanah yang bersumber pada hukum barat dan hukum tanah yang bersumber pada hukum adat. Menciptakan unifikasi agar terdapat satu ketentuan untuk lebih menjamin kepastian hukum dan meniadakan dualisme sehingga sesuai dengan cita-cita bangsa Indonesia yang merdeka. Menurut UUPA, Hukum Agraria adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Tanah termasuk dalam pengertian bumi, oleh karena itu maka hukum tanah merupakan bagian dari hukum Agraria.

Selanjutnya dengan berlakunya UUPA, maka berlakunya pasal-pasal dalam Buku II KUH Perdata dapat diperinci :

1. Ada pasal-pasal yang masih berlaku penuh karena tidak mengenai bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya.
  - a. Pasal tentang benda bergerak (ps.505,509-518)
  - b. Pasal tentang penyerahan benda bergerak (ps.612,613)
  - c. Pasal tentang hukum waris (830-1130)
  - d. Pasal tentang piutang yang diistimewakan (Privilege) (ps.1131-1149)
  - e. Pasal tentang gadai
  - f. Pasal tentang hipotik (sekarang berlaku UU Hak Tanggungan)
2. Ada pasal-pasal yang menjadi tidak berlaku lagi, yaitu pasal-pasal yang mengatur tentang bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.
  - a. Pasal tentang benda tidak bergerak yang berhubungan dengan tanah

- b. Pasal tentang cara memperoleh hak milik
  - c. Pasal tentang kerja rodi
  - d. Dan lain-lain
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 di dalamnya dan masih tetap berlaku sepanjang mengenai benda-benda lainnya.
- i. Pasal tentang benda pada umumnya
  - ii. Pasal tentang cara membedakan benda (ps.503-505)
  - iii. Pasal tentang benda sepanjang tidak mengenai tanah (ps.529-568)
  - iv. Pasal tentang hak milik sepanjang tidak mengenai tanah (ps.570)
  - v. Pasal tentang hak memungut hasil (*vruchtgebruuk*) sepanjang tidak mengenai tanah (756)
  - vi. Pasal tentang hak pakai sepanjang tidak mengenai tanah (ps.818)<sup>7</sup>

Selain Buku II KUH Perdata, hukum benda juga diatur dalam undang-undang lain, antara lain:

1. Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan semua peraturan pelaksanaannya. Undang-undang ini mengatur tentang hak-hak kebendaan yang berkenaan dengan bumi, air, dan segala kekayaan alam yang terdapat didalamnya.
2. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
4. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang
5. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan (Pasal 12 mengatur tentang Hipotek pesawat terbang).
6. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran (Pasal 60-64), Peraturan Pemerintah No. 51 Tahun 2002 tentang Perkapalan (Pasal 33 dan 35), Peraturan Menteri Perhubungan No. PM 13/2012 tentang Pendaftaran dan Kebangsaan Kapal (Pasal 28-39).
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta.

---

<sup>7</sup> Sri Sudewi Masjoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hal 13-15.

8. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2016 tentang Merek dan Indikasi Geografis.
9. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2016 Tentang Paten.

## 2. Asas-Asas Hukum Benda

Apabila kita telusuri ketentuan-ketentuan Hukum Kebendaan, dapat dijumpai beberapa asas Hukum Benda yang menjadi dasar penorma-an Hukum Kebendaan, yaitu:

- a. Hukum kebendaan merupakan hukum memaksa/tidak dapat di-simpangi (*dwingend recht*);
- b. Hak kebendaan dapat dipindahtangankan/dialihkan;
- c. Asas individualitas (*individualiteit*);
- d. Asas totalitas/menyeluruh atas benda (*totaliteit*);
- e. Asas tidak dapat dipisahkan (*onsplitsbaarheid*);
- f. Asas prioritas (*prioriteit*);
- g. Asas percampuran (*vermenging*);
- h. Pengaturan dan perlakuan yang berbeda terhadap benda yang berbeda;
- i. Asas publisitas (*publiciteit*);
- j. Sifat perjanjiannya sebagai perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*).

Adapun penjabarannya adalah sebagai berikut :

- a. Hukum Kebendaan Merupakan Hukum Memaksa/Tidak Dapat Disimpangi (*Dwingend Recht*)

Sebagai hukum memaksa, maka ketentuan-ketentuan dalam Hukum Kebendaan yang telah diatur dalam undang-undang tidak dapat disimpangi atau ditiadakan oleh seseorang atau para pihak. Artinya seseorang atau para pihak tidak dapat mengadakan suatu hak kebendaan atas benda tertentu, selain yang telah ditentukan atau ditetapkan dalam undang-undang. Artinya hanya undang-undang saja yang dapat melahirkan hak kebendaan, yang memberikan kekuasaan langsung terhadap seseorang atas suatu benda. Atas suatu benda itu hanya dapat diadakan hak kebendaan. Hak-hak kebendaan itu tidak akan memberikan wewenang yang lain daripada apa yang sudah ditentukan dalam undang-undang. Dengan lain perkataan, kehendak para pihak tidak dapat mempengaruhi isi hak kebendaan.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Arida Mahmudyah, *Konsekuensi Hukum Penguasaan Benda Bergerak Oleh Pihak Ketiga Berdasarkan Sifat Kebendaan Droit De Suite (Hak Kebendaan Yang Mengikuti Pemilikannya)*, Jurnal Wasaka Hukum, Vol. 7, No. 2, Agustus 2019, h. 335.

b. Dapat Dipindahtangankan/Dialihkan

Pada prinsipnya semua hak kebendaan dapat dipindahtangankan/dialihkan kepada siapapun, asalnya yang bersangkutan mempunyai kewenangan untuk itu. Hal itu sesuai dengan sifatnya hak kebendaan, karenanya para pihak tidak dapat menentukan lain bahwa hak kebendaan itu tidak dapat dipindahtangankan/dialihkan kepada pihak lain. Artinya, sepanjang tidak dikecualikan lain, maka sesuai dengan sifatnya semua hak kebendaan dapat dipindahtangankan.

Kecuali menurut hukum perdata Barat, hak pakai dan hak men-diami tidak dapat dipindahtangankan. Namun dengan diberlakukannya UU Hak Tanggungan (UUHT), Hak Pakai atas yang diberikan atas tanah negara dapat pula dipindahtangankan dan dengan sendirinya dapat menjadi objek Hak Tanggungan. Hal ini dinyatakan secara tegas seperti yang antara lain dikemukakan dalam angka 5 Penjelasan Umum atas UUHT, yang menyatakan bahwa:

*“Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam undang-undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan.”*

Berlain dengan pada tagihan, di sini para pihak dapat menentu bahwa tidak dapat dipindahtangankan. Namun yang berhak juga dapat menyanggupi akan tidak memperlainkan (*vervreemden*) barangnya tetapi berlakunya itu dibatasi oleh *etische causaliteitsregel* seperti yang dipersyaratkan dalam Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu tidak berlaku jika tujuannya bertentangan dengan kesusilaan. Ini terdapat jika barang itu dikeluarkan dari lalu lintas lebih lama daripada waktu yang diperbolehkan untuk kepentingan masyarakat.<sup>9</sup>

c. Asas Individualitas (*Individualiteit*)

Berdasarkan kepada asas individualitas ini, maka setiap objek hak kebendaan selalu adalah barang yang *individueel bepaald*, yaitu suatu barang yang dapat ditentukan, Artinya, objek hak kebendaan senantiasa atas barang yang dapat ditentukan dan merupakan satu kesatuan. Dengan lain kata orang tidak mempunyai hak kebendaan di atas barang-barang yang hanya ditentukan menurut jenis dan jumlahnya.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Rachmadi Usman, *Op.Cit*, h. 42.

<sup>10</sup> F.X. Suhardana, *et.al.*, *Hukum Perdata I: Buku Panduan Mahasiswa*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996, h. 160.

d. Asas Totalitas/Menyeluruh atas Benda (*Totaliteit*)

Berdasarkan kepada asas totalitas ini, maka setiap hak kebendaan selalu melekat atas keseluruhan objek dari bendanya seperti yang dipersyaratkan dalam ketentuan Pasal-Pasal 500, 588, dan 606 KUH Perdata. Artinya, hak kebendaan itu tidak dapat diberikan atas bagian bagian dari benda yang bersangkutan, melainkan secara menyeluruh atas objek dari benda yang bersangkutan. Sebagian atau atas bagian bagian dari benda yang bersangkutan tidak dapat diberikan hak kebendaan, sepanjang benda itu merupakan satu kesatuan objeknya atau tidak berdiri sendiri sebagai benda lainnya.

Dengan lain perkataan, siapa yang mempunyai hak kebendaan atas suatu benda, maka yang bersangkutan mempunyai hak kebendaan itu atas keseluruhan benda itu, jadi juga atas bagian-bagiannya yang tidak tersendiri. Atas bagian yang tidak tersendiri baru dapat diadakan hak kebendaan, sesudah bagian itu menjadi benda yang berdiri sendiri. Konsekuensi lain, jika suatu benda sudah terlebur dalam benda lain, maka hak kebendaan atas benda yang pertama tadi lenyap. Misalnya pemilik batu yang sudah dijadikan dinding rumah, hilang hak milik atas batu itu, sebab batu itu tidak lagi benda tersendiri.

Di dalam asas totalitas ini tercakup suatu asas perlekatan (*accessie*), karena perlekatan terjadi dalam hal benda pokok (*hoofdzaak*) berkaitan erat dengan benda-benda pelengkapannya, yaitu benda tambahan (*bijzaak*). Oleh karena itu, seorang pemilik benda pokok dengan sendirinya adalah pemilik dari benda pelengkapannya. Seseorang memiliki sebuah rumah, maka otomatis ia adalah pemilik dari jendela, pintu, kunci, genteng rumah tersebut; atau pemilik mobil adalah juga pemilik dari bagian-bagian mobil tersebut seperti jok, kaca spion, ban, dan seterusnya.<sup>11</sup>

Terhadap keberlakuan asas totalitas atas hak kebendaan ini, terdapat beberapa perkecualian, seperti: (1) adanya milik bersama atas barang yang baru yang terbentuk karena kebetulan mengumpulnya berbagai barang kepunyaan beberapa orang (Pasal 607 KUH Perdata); (2) lenyapnya benda itu oleh karena usaha pemilik *zaak* itu sendiri yaitu terleburnya *zaak* tadi dalam *zaak* lain secara *kwade trouw* (Pasal 606 dan Pasal 608 KUH Perdata); dan (3) pada waktu terleburnya *zaak* sudah ada perhubungan hukum antara kedua *eigenaar* yang bersangkutan (Pasal 714, Pasal 725 dan Pasal 1567 KUH Perdata).

---

<sup>11</sup> Frieda Husni Hasbulla dan Surini Ahlan Syarif, *Materi Perkuliahan: Buku A: Hukum Kebendaan Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2001, h. 24-25.

e. Asas Tidak Dapat Dipisahkan (*Onsplitsbaarheid*)

Berdasarkan asas *onsplitsbaarheid* ini, hak kebendaan atas suatu benda tidak dapat dipindahkan secara sebagian. Artinya kewenangan seseorang atas benda yang ada dalam suatu hak kebendaan tidak dapat dipisahkan secara sebagian. Dengan sendirinya, maka atau pemindahan sebagian hak kebendaan atas suatu barang dilarang atau tidak diperkenankan oleh hukum. Pemilik benda dilarang atau tidak diperkenankan untuk mengalihkan atau memisahkan sebagian kewenangannya atas benda yang ada dalam suatu hak kebendaan tentu. Penguasaan atau pemindahan hak atas suatu benda harus juga dilakukan secara utuh.

Namun demikian, pemilik dapat membebani hak miliknya dengan *iura in realiena* yaitu pembebasan hak atas benda orang lain. Ini kelihatannya seperti melepaskan sebagian dari wewenangnya, tetapi itu hanya kelihatannya saja. Hak miliknya tetap utuh.

f. Asas Prioritas (*Prioriteit*)

Inti dari asas ini ialah bahwa Hak yang terjadi lebih dulu diadakan mempunyai kedudukan yang didahulukan. Hak *prioriteit* adalah hak yang lebih dahulu terjadinya dimenangkan dengan hak yang terjadi kemudian.<sup>12</sup> Pada dasarnya semua hak kebendaan memberi wewenang yang sejenis dengan wewenang dari *eigendom*, sekalipun luasnya berbeda-beda, karenanya kemudian perlu diatur urutannya. *iura in realiena* meletakkan sebagai beban atas *eigendom*. Sifat ini membawa serta bahwa *iura in realiena* didahulukan, seperti hak memungut hasil, hak gadai (Pasal-Pasal 674, 711, 720, 756, 1150 KUH Perdata), tetapi mana dari beberapa *iura in realiena* yang harus didahulukan, maka urutannya menurut lebih dulu diadakannya. Misalnya atas sebuah rumah dibebani hipotik, kemudian diberikan dengan hak memungut hasil, maka orang yang mempunyai hak memungut hasil atas rumah itu yang haknya itu baru timbul kemudian setelah adanya hipotik atas rumah itu harus mengalah dan hipotik *houder* dapat memperlakukan barangnya itu sebagai hak milik yang tak dibebani apa-apa.

Asas *prioriteit* ini tidak dikatakan dengan tegas, tetapi akibat dari asas *prioriteit* ini, bahwa seseorang itu hanya dapat memberikan hak yang tidak melebihi apa yang dipunyai (asas *nemo plus*). Adakalanya asas *prioriteit* ini diterobos, akibatnya juga urutannya hak kebendaan terganggu.

---

<sup>12</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, h. 161.

g. Asas Percampuran (*Vermenging*)

Dengan asas percampuran ini, maka semua hak kebendaan terbatas wewenangnya (jadi bukan *eigendom*), hanya mungkin atas barang orang lain, dan tidak mungkin atas barangnya sendiri. Tidak dapat orang itu untuk kepentingannya sendiri memperolehkan gadai, hak memungut hasil atas barangnya sendiri. Jika hak yang membebani dan yang dibebani itu terkumpul dalam satu tangan, maka hak yang membebani itu menjadi lenyap (Pasal-Pasal 706, 718, 737, 807 KUH Perdata). Jadi jika orang yang mempunyai hak memungut hasil atas tanah, kemudian membeli tanah itu, maka hak memungut hasil itu menjadi lenyap.

h. Pengaturan dan Perlakuan yang Berbeda terhadap Benda yang Berbeda

Hal ini sesuai dengan pembedaan benda yang membawa konsekuensi pula berbedanya pengaturan dan perlakuan terhadap benda yang berbeda, Artinya hal-hal yang berkaitan dengan penguasaan (*bezit*), penyerahan (*levering*), pembebanan (*bezwinging*), lewat waktu (*verjaring*) masing-masing benda akan berbeda. Hal yang sama juga terhadap *iura in realiena* atas masing-masing benda. Misalnya, *levering* atas benda bergerak cukup dilakukan penyerahan secara nyata (fisik), sedangkan *levering* atas benda tidak bergerak dilakukan dengan akta balik nama.

i. Asas Publisitas (*Publiciteit*)

Asas publisitas berkaitan dengan pengumuman suatu kepemilikan suatu benda tidak bergerak kepada masyarakat. Pada dasarnya peralihan kepemilikan dan pembebanan suatu benda tidak bergerak dilakukan melalui pendaftaran dalam daftar umum agar diketahui masyarakat (umum).

Sementara itu terhadap benda bergerak, pada prinsipnya peralihan kepemilikan dan pembebanannya tidak diwajibkan didaftarkan. Hal ini mengandung artinya, bahwa peralihan kepemilikan suatu benda bergerak cukup dengan penguasaan dan penyerahan nyata, tanpa harus didaftarkan dalam daftar umum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.

j. Sifat Perjanjiannya sebagai Perjanjian Kebendaan (*Zakelijke Overeenkomst*)

Adanya sifat perjanjian dalam setiap pengadaan atau pembentukan hak kebendaan. Asas ini mengingatkan kita kembali bahwa pada dasarnya dalam setiap hukum perjanjian terkandung pula asas kebendaan dan dalam setiap hak kebendaan melekat pula sifat hukum perjanjian di dalamnya. Sifat perjanjian ini menjadi makin

penting adanya dalam pemberian hak kebendaan yang terbatas (*jura in re aliena*) sebagaimana dimungkinkan oleh undang-undang.<sup>13</sup>

Hak kebendaan melahirkan perjanjian yang bersifat *zakelijk* (*zakelijk overeenkomst*), yaitu perjanjian yang melahirkan atau mencip-takan hak kebendaan. Berbeda dengan hak perorangan, melahirkan perjanjian yang bersifat *verbintenis*, yaitu perjanjian yang melahirkan suatu perikatan yang bersifat *obligatoir*.

Menurut Suyling, perjanjian yang *zakelijk* itu bersifat abstrak, sedang perjanjian yang *obligatoir* itu bersifat *causal*. Artinya pada perjanjian yang *zakelijk*, dengan selesainya perjanjian tujuan pokok dari perjanjian itu sudah tercapai, yaitu adanya hak kebendaan. Sedang pada perjanjian yang *obligatoir* dengan selesainya perjanjian tujuan pokok dari perjanjian itu belum tercapai, hak belum beralih masih harus ada penyerahan lebih dulu.

### 3. Ciri-Ciri Hak Kebendaan

Hak Kebendaan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Hak Kebendaan merupakan hak yang mutlak, yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun.
- b. Hak kebendaan mempunyai *zaaksgevolg* atau *droit de suit* (hak yang mengikuti), artinya hak itu terus mengikuti bendanya di manapun juga (dalam tangan siapapun) barang itu berada.
- c. Hak kebendaan yang terjadi lebih dulu, tingkatnya lebih tinggi daripada yang terjadi kemudian.
- d. Hak kebendaan mempunyai sifat *droit de preference* (hak terlebih dulu) dalam pelunasannya
- e. Gugatannya disebut gugat kebendaan. Jika terdapat gangguan atas haknya maka subyek hukum mempunyai bermacam-macam aksi/ tindakan: penuntutan kembali, gugatan untuk menghilangkan gangguan atas haknya, gugatan untuk pemulihan dalam keadaan semula, gugatan untuk penggantian kerugian dan sebagainya.
- f. Hak kebendaan dapat dialihkan kepada siapapun

### 4. Ciri-Ciri Hak Kebendaan

Ada bermacam cara pem bedaan benda menurut arti pentingnya sehubungan dengan perbuatan terhadap benda tersebut, yaitu:

---

<sup>13</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005, h. 228-229.

#### 2.4.1. Benda berwujud dan tidak berwujud

Arti penting pembedaan ini ialah terletak pada cara penyerahannya apabila benda itu dipindahtangankan kepada pihak lain misalnya melalui jual-beli, hibah, pewarisan. Penyerahan benda berwujud bergerak dilakukan secara nyata dari tangan ke tangan. Penyerahan benda berwujud berupa benda tetap dilakukan dengan balik nama.

Untuk penyerahan benda tidak berwujud berupa piutang dilakukan dengan cara:

- a. piutang atas nama (*op naam*) dengan cara *cessie*;
- b. piutang atas tunjuk (*aan toonder*) dengan cara penyerahan suratnya dari tangan ke tangan;
- c. piutang atas pengganti (*aan order*) dengan cara *endosemen* dan penyerahan suratnya dari tangan ke tangan

#### 2.4.2. Benda yang bergerak dan tidak bergerak

Pembedaan benda menjadi bergerak dan tidak bergerak antara lain berdasarkan:

- a. Benda bergerak karena sifatnya menurut Ps.509 KUH Perdata adalah benda yang dapat dipindahkan, misal: meja, ternak, dsb.
- b. Benda bergerak karena ketentuan undang-undang menurut Ps.1151 yaitu hak-hak atas benda bergerak, misal: hak memungut hasil, hak pemakaian atas benda bergerak/saham dsb.

Kemudian, pembedaan untuk benda tidak bergerak terjadi berdasarkan:

- a. Benda tidak bergerak menurut sifatnya: tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya.
- b. Benda tidak bergerak karena tujuannya, misalnya mesin/alat-alat yang dipakai di dalam pabrik tetapi bentuk dan konstruksinya sesuai dan terikat untuk dipakai tetap.
- c. Benda tidak bergerak menurut ketentuan undang-undang, misal:hak-hak atas benda benda-benda tidak bergerak (hak memungut hasil, hak memakai, hak tanggungan dsb)

Pembedaan benda bergerak dan tidak bergerak merupakan pembedaan yang paling penting, karena terkait dengan:

- a. Penguasaan (*bezit*)

Penguasaan pada benda bergerak berlangsung berdasarkan asas dalam Pasal 1977 KUH Perdata yang menyatakan bahwa orang yang menguasai benda bergerak dianggap sebagai pemiliknya. Pada benda tidak bergerak asas tersebut tidak berlaku.

b Penyerahan (*levering*)

Penyerahan pada benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata, sedangkan pada benda tidak bergerak penyerahan dilakukan dengan balik nama.

c. Kadaluwarsa (*verjaring*)

Pada benda bergerak tidak dikenal daluwarsa atau lampau waktu sebab yang menguasai dianggap sebagai pemiliknya, sedangkan pada benda tidak bergerak dikenal daluwarsa, yaitu: jika ada alas hak maka daluwarsa adalah 20 tahun, dan jika tidak ada alas hak maka

daluwarsanya 30 tahun (Pasal 1963 KUH Perdata).

d. Pembebanan (*bezwaring*)

Pada benda bergerak pembebanan dilakukan dengan gadai (*pand*), sedangkan pada benda tidak bergerak dilakukan dengan hipotik. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria maka digunakan hak tanggungan sebagaimana dalam UUPA tersebut.

*2.4.3. Benda yang dapat dipakai habis dan tidak dapat dipakai habis*

Arti penting pembedaan ini terletak pada pembatalan perjanjian. Perjanjian yang obyeknya benda dipakai habis apabila dibatalkan mengalami kesulitan dalam pemulihan pada keadaan semula. Penyelesaiannya melalui penggantian dengan benda lain yang sejenis dan senilai. Contoh benda yang dapat dipakai habis adalah beras, jagung, roti, kayu bakar. Sedangkan pada perjanjian yang obyeknya benda tidak dipakai habis apabila dibatalkan tidak mengalami kesulitan pada pemulihan dalam keadaan semula karena bendanya masih ada dan dapat diserahkan kembali, misalnya pembatalan jual beli televisi, kendaraan bermotor, mebel (meja, kursi, tempat tidur, dan lain-lain).

*2.4.4. Benda yang sudah ada dan yang masih akan ada*

Arti penting pembedaan ini terletak pada pembebanan sebagai jaminan hutang atau pada pelaksanaan perjanjian. Benda yang sudah ada dapat dijadikan jaminan hutang dan pelaksanaan perjanjian dapat dipenuhi dengan penyerahan bendanya. Benda yang akan ada tidak dapat dijadikan jaminan hutang dan perjanjian yang obyeknya benda akan ada dapat menjadi batal apabila pemenuhannya itu tidak mungkin dilaksanakan sama sekali. Hal ini diatur dalam Pasal 1320 unsur ketiga tentang hal tertentu.

*2.4.5. Benda dalam perdagangan dan di luar perdagangan*

Arti penting pembedaan ini terletak pada pemindahtanganan. Benda dalam perdagangan dapat dipindahtangankan dengan bebas, baik melalui jual beli, hibah,

pewarisan atau bentuk-bentuk pemindahtanganan yang lain. Hal sebaliknya berlaku bagi benda di luar perdagangan karena tujuan peruntukkan dilarang oleh undang-undang, atau bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan. Misalnya: jual beli obat terlarang, jual-beli bayi atau manusia, dan sebagainya.

#### *2.4.6. Benda yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi*

Arti penting pembedaan ini terletak pada pemenuhan prestasi suatu perikatan. Dalam perikatan yang obyeknya benda dapat dibagi maka prestasi dapat dilakukan sebagian demi sebagian, misalnya satu ton gandum dapat dibagi berdasarkan satuan berat tanpa merubah arti dan sifatnya sebagai gandum. Akan tetapi dalam perikatan dengan obyek benda tidak dapat dibagi maka pemenuhan prestasinya tidak mungkin dilakukan sebagian demi sebagian melainkan harus utuh agar arti dan sifat benda tersebut tidak berubah. Sebagai contoh: prestasi kerbau untuk membajak sawah tidak bisa dilakukan sebagian demi sebagian karena jika seekor kerbau diparoh maka namanya bukan kerbau lagi dan tidak berarti lagi untuk membajak sawah.

#### *2.4.7. Benda atas nama/terdaftar dan tidak atas nama/tidak terdaftar*

Arti penting pembedaan ini terletak pada pembuktian pemilikannya, untuk ketertiban umum dan kewajiban membayar pajak. Benda terdaftar dibuktikan dengan anda pendaftaran atau sertifikat atas nama pemiliknya sehingga mudah dikontrol kepemilikannya. Selain itu juga pengaruhnya terhadap ketertiban umum, kewajiban pemiliknya untuk membayar pajak, serta kewajiban masyarakat untuk menghormati hak milik orang lain. Contoh benda terdaftar adalah kendaraan bermotor, tanah, bangunan, kapal, perusahaan, hak cipta, hak paten, telepon, televisi dan sebagainya.

Benda tidak terdaftar, pada umumnya adalah benda bergerak yang tidak sulit pembuktian kepemilikannya karena berlaku asas yang menguasai benda bergerak dianggap sebagai pemiliknya. Selain itu, tidak terlalu berpengaruh bagi ketertiban umum dan pembayaran pajak. Contohnya adalah alat-alat rumah tangga, pakaian sehari-hari, sepeda, hewan piaraan dan sebagainya.

## **5. Sekilas Macam-Macam Hak Kebendaan**

### *a. Eigendom (Hak Milik)*

Dengan adanya UUPA maka pengertian hak milik menurut Ketentuan Pasal 570 KUH Perdata di bawah ini hanya meliputi hak milik atas barang bergerak dan barang tidak bergerak yang bukan tanah.

Hak Milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebaskan-bebasnya, asal tidak dipergunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh

kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan

hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.

Dari ketentuan Pasal 570 KUH Perdata dapat diuraikan pengertian sebagai berikut:

1. Hak Milik adalah hak yang paling utama, karena pemilik dapat menikmati dengan sepenuhnya dan menguasai sebebas-bebasnya
2. Dapat menikmati sepenuhnya, artinya pemilik dapat memakai sepuas-puasnya, dapat memanfaatkan semaksimal mungkin dan dapat memetik hasilnya sebanyak-banyaknya
3. Dapat menguasai sebebas-bebasnya, artinya pemilik dapat melakukan perbuatan apa saja tanpa batas terhadap benda miliknya, misalnya memelihara, membebani, memindah tangankan, merubah bentuk bahkan melenyapkannya.
4. Hak milik tidak dapat diganggu gugat, baik oleh orang lain maupun penguasa, kecuali dengan alasan, syarat-syarat dan menurut ketentuan undang-undang
5. Tidak dapat diganggu gugat hendaklah diartikan sejauh untuk memenuhi kebutuhan pemiliknya secara wajar, dengan memperhatikan kepentingan orang lain (kepentingan umum) karena menurut sistem hukum Indonesia, hak milik mempunyai fungsi sosial.

*b. Bezit (Hak Penguasaan)*

Menurut ketentuan Pasal 529 KUH Perdata, yang dimaksud dengan *bezit* adalah keadaan memegang atau menikmati sesuatu benda di mana seseorang menguasainya, baik sendiri ataupun dengan perantaraan orang lain, seolah-olah itu adalah kepunyaannya sendiri.

Menguasai suatu benda mungkin sebagai pemegang saja atau mungkin juga sebagai orang yang menikmati bendanya. Menguasai benda sebagai pemegang saja misalnya ada pada hak gadai. Sedangkan menguasai benda sebagai orang yang menikmati, artinya mengambil manfaat secara material, misalnya pada pemegang hak memungut hasil, hak pakai, hak mendiami dan hak sewa.

Menguasai benda itu mungkin dilakukan sendiri atau mungkin juga dengan perantaraan orang lain. Menguasai benda dilakukan sendiri, misalnya menemukan intan di tempat galian, memperoleh rusa di hutan. Menguasai benda dilakukan dengan

perantara orang lain, misalnya dalam hak gadai melalui perantara debitur dalam hak memungut hasil, hak sewa, hak pakai dan hak mendiami melalui perantara pemiliknya. Kata “seolah-olah” menunjukkan pengertian bukan milik sendiri, melainkan seperti milik sendiri. Benda itu oleh orang yang menguasai diperlakukan sebagai miliknya sendiri.

Dari unsur-unsur Pasal 529 KUHPerdara dapat dinyatakan bahwa *bezit* adalah menguasai benda milik orang lain, yang diakui oleh pemiliknya berdasarkan perjanjian atau diakui oleh undang-undang. Karena diakui maka orang menguasai benda itu memperoleh kewenangan menguasai, yang disebut “penguasaan”. Penguasaan benda orang lain disebut *bezit*.<sup>14</sup> Penguasaan (*bezit*) mengandung unsur *corpus*, artinya harus ada

hubungan antara orang yang bersangkutan dengan bendanya dan *animus*, artinya hubungan antara orang dengan benda itu harus dikehendaki oleh orang tersebut dan kehendak ini adalah kehendak yang sempurna, artinya bukan kehendak dari anak kecil atau orang gila.

#### c. *Vruchtgebruik* (Hak Memungut Hasil)

Hak memungut hasil adalah hak untuk memungut hasil dari barang orang lain seolah-olah seperti *eigenar* dengan kewajiban untuk memelihara barang itu supaya tetap adanya. Definisi ini dimuat dalam Pasal 756 KUH Perdata, namun menurut para ahli dipandang kurang lengkap karena hak ini tidak hanya memberikan hak untuk menarik hasilnya saja tetapi juga untuk memakai bendanya. Selain itu, hak ini akan hapus dengan meninggalnya orang yang mendapat hak tadi.

Jadi, jika hak memungut hasil ini diberikan untuk jangka waktu tertentu, meski jangka waktu itu belum habis dan orang yang memegang hak itu meninggal, maka hak memungut hasil akan hapus. Benda yang dibebani hak memungut hasil harus benda yang tetap ada, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

Orang yang mempunyai hak memungut hasil tidak boleh mengubah tujuan-tujuan dari benda tersebut dan harus menjaga supaya tetap dalam keadaan baik. Terjadinya hak memungut hasil bisa karena adanya *title* berupa perjanjian, penghibahan dan surat wasiat (*testament*) dan karena daluwarsa (*verjaring*).

Pemegang hak memungut hasil mempunyai kewajiban-kewajiban seperti yang diatur dalam Pasal 782 sampai dengan 806 KUH Perdata, berupa:

---

<sup>14</sup> Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, h.160-162.

1. Permulaan
  - Mengadakan inventarisasi terhadap benda atas ongkos sendiri
  - Mengadakan jaminan/asuransi
2. Selama menggunakan, Harus mengadakan perbaikan atas benda-benda tersebut, memikul biaya dan pajak yang diperlukan. Bertindak sebagai bapak rumah yang baik.
3. Setelah menggunakan Wajib mengembalikan benda seperti keadaan semula pada waktu terjadinya hak memungut hasil dan wajib mengganti segala kerusakan atau kerugian atas benda-benda itu jika terjadi.

*d. Hak Pakai dan Hak Mendiami*

Pasal 818 KUH Perdata hanya menyebutkan bahwa hak pakai dan mendiami merupakan hak kebendaan yang cara terjadinya hapusnya dan kewajiban-kewajibannya (pasal 819 KUH Perdata) adalah sama seperti hak memungut hasil.

Hak pakai sebetulnya sama dengan hak mendiami, Cuma bila hak ini mengenai rumah kediaman, dinamakan hak mendiami.<sup>15</sup> Menurut Pasal 821, hak pakai hanya diperuntukkan bagi diri si pemakai dan anggota keluarganya saja dan pemakai tidak diperbolehkan menyerahkan atau menyewakan haknya kepada orang lain (Pasal 823 BW).

Bilamana hak pakai terhadap hewan, si pemakai berhak memperkerjakannya, memakai air susunya dan memakai rabuknya, sekedar dibutuhkan untuk diri sendiri dan segenap anggota keluarganya, tetapi tidak boleh menikmati anaknya (pasal 824 BW).

Dari Pasal 821, 824, 825, 826, 828 dan 829 KUH Perdata dapat diketahui, pemakai dalam hak pakai dan hak mendiami mempunyai hak, yaitu:

- a. mengambil atau memungut hasil-hasil dari pekarangan sekedar untuk kebutuhan pemakai dan anggota keluarganya;
- b. mempekerjakan, memakai air susunya dari binatang-bintang sekedar untuk kebutuhan pemakai dan anggota keluarganya;
- c. menikmati segala hak pengabdian tanah atas sebuah pekarangan, tidak termasuk hak akan mencari ikan;
- d. menikmati segala hasil dari pekarangan atau mendiami seluruh rumah dari hak pakai dan hak mendiami;

---

<sup>15</sup> Komariyah, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang Press, Malang, 2002, h. 120.

- e. mendiami atas sebuah rumah untuk kebutuhan kediaman bagi dirinya sendiri dan anggota keluarganya;
- f. memakai kayu-kayu yang mati dan kayu-kayu tebang sekedar untuk kebutuhan memakai dan anggota keluarganya.

Sementara itu dalam ketentuan Pasal 819, dan Pasal 828 diatur kewajiban-kewajiban pemakai hak pakai dan hak mendiami, yaitu:

- a. kewajiban membuat catatan dan daftar atas kebendaan yang dipakai dan didiami
- b. mengadakan jaminan akan memakai kebendaannya secara baik;
- c. memelihara kebendaannya sebagai bapak rumah yang baik (*als een goed huisvader*);
- d. mengembalikan/menyerahkan kembali kebendaan pada waktu berakhirnya hak pakai dan hak mendiami;
- e. memikul segala biaya guna penanaman dan perbaikan-perbaikan pekarangan dan rumah dalam rangka pemeliharaan;
- f. memikul segala biaya, pajak dan beban lainnya dari hak pakai dan hak mendiami tersebut selaku pemakainya;
- g. memberikan sumbangan dalam keseimbangan dengan keluasan hak pakai dan hak mendiami yang diberikan bilamana hanya sebagian saja dari hasil atas barangnya dinikmatinya, atau sebagian saja dari rumah itu didiaminya.

#### **D. PENUTUP**

Pengertian *zaak* (benda) secara yuridis menurut Pasal 499 *Burgerlijk Wetboek* (BW- selanjutnya disebut sebagai KUH Perdata) adalah segala sesuatu yang dapat menjadi obyek *eigendom* (hak milik). Segala sesuatu berarti meliputi barang dan hak. Barang sifatnya berwujud, sedangkan hak sifatnya tidak berwujud. Sedangkan pengertian benda dalam arti Ilmu Pengetahuan Hukum adalah segala sesuatu yang dapat menjadi obyek hukum. Hukum benda atau hukum kebendaan itu adalah serangkaian ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum secara langsung antara seseorang (subjek hukum) dengan benda (objek dari hak milik) yang melahirkan berbagai hak kebendaan (*zakelijk recht*). Hak kebendaan memberikan kekuasaan langsung kepada seseorang dalam penguasaan dan kepemilikan atas sesuatu benda di mana pun bendanya berada. Dengan kata lain hukum benda atau kebendaan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur mengenai kebendaan atau yang berkaitan dengan benda.

Asas-Asas Hukum Benda terdiri dari Hukum kebendaan merupakan hukum memaksa/tidak dapat di-simpangi (*dwingend recht*), Hak kebendaan dapat dipindahtangankan/dialihkan, Asas individualitas (*individualiteit*), Asas totalitas/menyeluruh atas benda (*totaliteit*), Asas tidak dapat dipisahkan (*onsplitsbaarheid*), Asas prioritas (*prioriteit*), Asas percampuran (*vermenging*), Pengaturan dan perlakuan yang berbeda terhadap benda yang berbeda, Asas publisitas (*publiciteit*), dan Sifat perjanjiannya sebagai perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*).

Sedangkan macam-macam benda terdiri dari benda berwujud dan tidak berwujud, benda yang bergerak dan tidak bergerak, benda yang dapat dipakai habis dan tidak dapat dipakai habis, benda yang sudah ada dan yang masih akan ada, benda dalam perdagangan dan di luar perdagangan, benda yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi dan Benda atas nama/terdaftar dan tidak atas nama/tidak terdaftar.

#### **DAFTAR BACAAN**

##### **Buku :**

- Hasbulla, Frieda Husni., dan Surini Ahlan Syarif, *Materi Perkuliahan: Buku A: Hukum Kebendaan Perdata*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2001.
- Komariyah, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang Press, Malang, 2002.
- Muhamad, Abdulkadir., *Hukum Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Mulyadi, Kartini., dan Gunawan Widjaja, *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Prodjodikoro, Wirjono., *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Jakarta, 1973.
- Saraswati, Rika., *Buku Ajar Hukum Benda*, Universitas Katolik Soegijapranata, Semarang, 2024.
- Silondae, Arus Akbar., dan Wirawan B. Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Salemba Empat, Jakarta. 2011.
- Soebekti, R. *Hukum Perjanjian*. Intermedia, Jakarta, 2001.
- Sofwan, Sri Sudewi Masjoen., *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Suhardana, F.X. *et.al.*, *Hukum Perdata I: Buku Panduan Mahasiswa*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996.
- Tutik, Titik Triwulan., *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Usman, Rachmadi., *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika. Jakarta. 2011.

##### **Makalah / Artikel / Prosiding :**

- Mahmudyah, Arida., *Konsekuensi Hukum Penguasaan Benda Bergerak Oleh Pihak Ketiga Berdasarkan Sifat Kebendaan Droit De Suite (Hak Kebendaan Yang Mengikuti Pemiliknya)*, Jurnal Wasaka Hukum, Vol. 7, No. 2, Agustus 2019.
- Mopeng, Andhika., *Hak-Hak Kebendaan Yang Bersifat Jaminan Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata*, Lex Crimen, Vol. VI, No. 10, Desember, 2017.

##### **Peraturan Perundang-Undangan :**

- Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).