Doktrina: Journal of Law

Available online <http://ojs.uma.ac.id/index.php/doktrina>

Karakter Hukum Bangunan Gedung Sebagai Jaminan Utang ***Legal Character of Building as a Debt Collateral***

Ahmad Fauzi* dan Alpi Sahari**

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Indonesia

*Corresponding Email: dr.ahmadfauzi.af@gmail.com

Diterima: Maret 2019; Disetujui: April 2019; Dipublish: Mei 2018

Abstrak

Hukum perdata mengenal jaminan yang bersifat hak kebendaan dan hak perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan merupakan jaminan hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suit*) dan dapat diperalihkan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji kerangka bangunan gedung yang dijadikan objek jaminan hutang oleh debitur, status bangunan gedung dalam pranata hukum positif yang berdimensi *privat* dan karakter pengikatan jaminannya serta lembaga jaminan apakah yang tepat untuk pembebanan bangunan gedung yang dijadikan sebagai jaminan utang. Metode penelitian yang digunakan yaitu jenis penelitian yuridis normatif, dimana penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Jaminan atas hak kebendaan sangat kental dengan penggolongan benda yang dikenal dalam sistem hukum perdata terutama penggolongan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Karenanya juga dikenal adanya perbedaan jaminan atas benda bergerak dan jaminan atas benda tak bergerak. Atas dasar perbedaan benda tersebut menentukan jenis lembaga jaminan/ikatan kredit yang mana yang dapat dipasang untuk kredit yang akan diberikan. Jika benda jaminan itu berupa benda bergerak maka lembaga jaminan yang dikenal dalam sistem hukum Indonesia adalah gadai dan fidusia, sedangkan jika benda jaminan itu berbentuk benda tetap tanah lembaga jaminan itu berbentuk hak tanggungan.

Kata Kunci: Karakter Hukum, Bangunan Gedung, Jaminan Utang

Abstract

Civil law recognizes guarantees that are material rights and individual rights. Material guarantees is guarantees of absolute rights to an object, which has a direct connection to certain objects from the debtor, can be defended against anyone, always follows the object (*droit de suit*) and can be transferred with. The purpose of this study is to examine the building structure that is used as the object of debt guarantees by the debtor, the status of the buildings in the positive legal institutions with private dimensions and the binding character of the guarantee and collateral institutions whether it is appropriate for the building as collateral for debt. The research method used is a type of normative juridical research, where the research is descriptive analytical. Guarantees for material rights are very thick with the classification of objects known in the civil law system, especially the classification of movable and immovable objects. Therefore it is also known that there are differences in guarantees for movable objects and guarantees for non moveable objects. Based on the differentiation of objects, it determines which type of collateral / credit institution can be used for the credit to be given. If the collateral is for a movable object, the collateral institution known in the Indonesian legal system are pawn and fiduciary, whereas if the collateral object is in the form of a non moveable object, the collateral institution's land is in the form of mortgages

Keywords: Law Characteristic, Building, Debt Collateral

How to Cite: Fauzi, A. dan Alvi Sahari (2019). Karakter Hukum Bangunan Gedung Sebagai Jaminan Utang. *Doktrina: Journal of Law*. 2 (1): 13-31

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional yang berdasarkan nilai-nilai Pancasila sebagai suatu sistem tidak terlepas dari sub sistem-sub sistem yang melandasinya, diantara sub sistem tersebut tidak dapat dipisahkan. Oleh sebab itu pembangunan yang dilaksanakan di Indonesia harus merupakan pembangunan yang menyeluruh dalam semua sector dengan melibatkan masyarakat untuk berperan serta dalam pembangunan. (Djuhaendah Hasan, 1996) Salah satu aspek pembangunan tersebut adalah pembangunan di bidang hukum nasional khususnya hukum yang mengatur perhubungan hukum *privat* berdimensi *publik*. (Adurrahman, 1988) Dalam perhubungan hukum *privat* yang berdimensi *publik* ini sesungguhnya tidak terdapat pemisahan melainkan perbedaan. (Achmad Roestandi dan Ibrahim Bachtiar, 1983).

Pranata hukum positif yang menyatakan pada suatu perbuatan berdimensi *publik* karena ia bersifat *imperatif* (memaksa) dan sekaligus berdimensi hukum *privat*, dimensi *privat* ini dalam hukum positif cenderung sebagai aturan hukum yang *fakultatif* (pelengkap) seperti dalam Undang-undang tentang status bangunan gedung yang berada

diatas hak atas tanah milik orang lain yang tidak mensyaratkan lembaga manakah yang digunakan pemilik bangunan untuk menjaminkan bangunan yang mempunyai nilai ekonomis, begitu juga lembaga pembiayaan perbankan dan non perbankan dalam mengikat benda berupa bangunan sebagai jaminan utang. (Sudikno Mertokusumo, 1996)

Secara garis besar dapat kita lihat semenjak lahirnya beberapa kebijakan yang mengatur tentang status bangunan gedung berada diatas beberapa hak atas tanah yang dapat dikuasai dengan hak milik, baik secara perorangan maupun badan hukum, kebijakan tersebut tergambar setelah lahirnya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yang mensyaratkan hak-hak atas yang dapat dijadikan objek jaminan dengan hak tanggungan adalah hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha.

Persoalan yang muncul adalah lembaga jaminan apakah yang tepat untuk melakukan pengikatan atas bangunan gedung diatas tanah hak sewa dan hak pakai, atau bahkan hak grant atas tanah yang dewasa ini di Sumatera Utara khususnya di Medan banyak menimbulkan masalah terutama kebijakan Walikota Medan untuk menjadikan Medan sebagai Kota

Metropolitan dengan pembangunan beberapa tempat hiburan dan pusat perbelanjaan yang bertaraf Internasional, disamping beberapa Daerah Kabupaten atau Kota di Indonesia yang sebagian tanahnya di kuasai oleh beberapa perusahaan perkebunan, luasnya areal perkebunan di Kabupaten atau Kota lambat laun mengalami perubahan fungsi menjadi kawasan perumahan dan pemukiman, misalnya di Daerah Kabupaten Deli Serdang yang sebagian dikuasai Perusahaan Perkebunan Milik Negara (PTPN) namun banyak terjadi reaksi masyarakat Deli Serdang akibat kebijakan perubahan peruntukan tanah menjadi perumahan dan pemukiman.

Perbedaan dimensi hukum *privat* dan *publik* tersebut hanya untuk kebutuhan teoritis akademik. Perbedaan ini dapat kita lihat dalam aspek kepentingan, subyek yang terlibat dan cara mempertahankannya yang berupa kebijakan hukum. Kebijakan hukum tersebut harus memperhatikan beberapa dimensi yang mempengaruhinya, salah satu dimensi yang sangat berpengaruh terhadap hukum adalah dimensi budaya yang didalamnya tersimpan seperangkat nilai (*value sytem*) yang menjadi dasar perumusan kebijakan (*policy*) dan kemudian disusul dengan pembuatan

hukum (*law making*) yang mengikat para pihak sehingga terjadinya satu kodifikasi yang bercorak unifikasi untuk menciptakan satu kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam lapangan hukum kekayaan. (Mariam Darus Badruzaman, 1997)

Bangunan gedung sebagai bagian dari hukum kekayaan, dimana hukum kekayaan tersebut terdiri dari hukum benda dan hukum perikatan mempunyai arti yang sangat penting bagi pelaku bisnis, untuk itu dilakukannya suatu *kodifikasi* khusus, karena pelaku bisnis memerlukan kepastian hukum. KUH Perdata sebagai *kodifikasi* yang mengandung pengertian umum seluruh aturan tentang hukum perdata yang bersifat *sistematis* dan *uniform* dalam perkembangannya hampir setengah abad hukum perjanjian Indonesia mengalami perubahan yang diakibatkan dari keputusan *legislatif* dan *eksekutif* serta pengaruh globalisasi menyebabkan beberapa pengaturan hukum yang lahir diluar KUHPerdata sebagai perjanjian tidak ada namanya khusus didalam KUHPerdata (*Onbenoemde Overeenkomst*) bab V sampai dengan Bab XVIII namun diatur sebagai perjanjian yang diberi nama tertentu oleh Undang-undang.

Suatu perjanjian yang melahirkan perikatan sebagai objek perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepaald onderwerp*) tertentu yang dapat berupa benda yang sekarang ada dan akan ada serta yang dapat diperdagangkan, benda adalah merupakan objek hukum sebagai kebalikan dari orang yang merupakan subjek hukum. Sub sistem dari benda adalah barang sebagai objek perjanjian dapat diperdagangkan dan terhadap barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum dan sebagainya tidak dapat dijadikan sebagai objek perjanjian.

KUHPerdota secara yuridis Pasal 499 menjelaskan pengertian benda adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik dan tidak hanya itu saja melainkan juga terhadap perbuatan hukum, misalnya Pasal 1792 KUHPerdota, kepentingan hukum misalnya Pasal 1354 KUHPerdota dan kenyataan hukum misalnya pasal 1263 KUHPerdota. (Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1980)

Hukum benda diatur dalam buku II KUHPerdota mempunyai tanda-tanda pokok yang dibedakan dari Hukum Perorangan (*persoonlijke rechten*) yang pada perkembangannya mengalami

perubahan sesuai dengan perkembangan masyarakat. Misalnya secara prinsipil ketentuan mengenai bumi, air, dan kekayaan yang terkandung didalamnya semula diatur didalam KUHPerdota kemudian tidak diperlakukan lagi dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Pengaruh yang lahir dari berlakunya UUPA adalah berlakunya ketentuan-ketentuan yang diatur didalam buku II KUHPerdota terutama mengenai aspek-aspek keperdataan terhadap hak atas tanah yang terdapat dalam UUPA. Sehingga masalah benda diatur dalam dua sisi sistem hukum berbeda yakni diatur dalam UUPA dan didalam KUHPerdota khususnya mengenai tanah yang membawa konsekuensi tentang perbedaan pengertian benda, cara membedakannya, penjaminan, pengalihan dan pemilikan terhadap tanah dan bangunan yang ada diatas tanah.

Secara parsial dapat dikatakan Undang-undang Hak Tanggungan sudah secara mendahului mengatur secara nasional sebagian tentang hukum jaminan yang dalam hal ini terbatas pada soal hak tanggungan atas tanah. Dengan berlakunya lembaga jaminan atas tanah ini maka ketentuan mengenai *Credietverband* sebagaimana tersebut

dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190 dan ketentuan tentang hipotik sebagaimana tersebut dalam Buku Kedua Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Dengan demikian dengan sendirinya ketentuan mengenai *Credietverband* seluruhnya tidak berlaku lagi. Sedangkan ketentuan mengenai hipotik yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan hipotik hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hal ini berarti pembebanan hipotik terhadap benda-benda selain tanah, seperti pesawat udara dan helikopter sebagai benda bergerak terdaftar yang tunduk pada ketentuan 1977 KUHPerdota walaupun pengaturan tentang pesawat udara dan helikopter telah usang masih tetap merujuk kepada ketentuan mengenai hipotik sebagaimana tersebut dalam Buku Kedua Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia. (Mariam Darus Badruzaman, 2004)

Jurisprudensi juga mengakui terhadap perbendaan antara benda bergerak dan benda tetap setelah berlakunya UUPA. Hal mana sesuai

dengan Keputusan Mahkamah Agung Tanggal 1 September 1971 dalam perkara antara Lo Ding Siang melawan Bank Indonesia, yang menetapkan bahwa hanya benda-benda bergerak yang dapat difidusiakan sedangkan benda-benda tetap tidak dapat dipakai jaminan fidusia. (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980)

Hukum adat tidak mengenal perbedaan antara benda bergerak dan benda tetap kecuali dalam keadaan terpaksa untuk menghadapi berlakunya ketentuan-ketentuan eksekusi terhadap kekayaan yang dimiliki menurut hukum adat. (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980)

Konsepsi yang terdapat dalam lapangan harta kekayaan berupa karakter kebendaan sebagaimana terdapat didalam KUHPerdota dengan karakter kebendaannya mengenai satu kesatuan tanah dengan benda-benda yang ada diatas tanah sebagai konsekuensi asas *velekatan* berupa kebendaan dan dibawah tanah merupakan satu kesatuan sebagai suatu sistem yang tidak dapat dipisahkan, sedangkan disisi lain UUPA sebagai ketentuan pokok untuk melakukan *unifikasi* hukum yang menyangkut tentang bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, tidak ada ketentuan yang mengatur tentang hak-hak

atas benda yang berada diatas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah atau dengan perkataan lain bahwa UUPA tidak mengenal pengertian "*aardvast*" (tertancap) dalam tanah, *nagelvast* (terpaku) dalam bangunan rumah, *wortelvast* (tertanam) dalam tanah. Ketentuan ini sebelumnya diatur dalam KUHPerdota dinyatakan tidak diperlakukan lagi kecuali mengenai ketentuan hipotik yang masih berlaku pada saat dipeberlakukannya UUPA. Dengan demikian maka UUPA sebagai ketentuan yang sebelumnya diatur dalam KUHPerdota tentunya mempunyai dimensi-dimensi keperdataan karena mengatur beberapa hak atas tanah yang menjadi obyek dari perbuatan-perbuatan perdata. (Mariam Darus Badruzaman, 1997)

Salah satu dari perbuatan-perbuatan perdata adalah melakukan pengikatan jaminan atas hak kebendaan dan penguasaan terhadap benda yang terdapat didalam KUHPerdota dan didalam UUPA, baik jaminan yang lahir dari undang-undang maupun yang lahir dari perjanjian sebagai manifestasi dari asas kebebasan berkontrak dan dalam praktek-praktek pengikatan jaminan dikalangan masyarakat.

Undang-Undang yang mengatur tentang status kemilikan bangunan gedung yang berada diatas tanah masih bersifat imparsial berupa ketentuan-ketentuan yang cenderung bersifat administari publik, sehingga untuk memenuhi suatu kebutuhan masyarakat akan suatu lembaga jaminan kurang memberikan kepastian hukum, misalnya undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung merupakan salah satu perangkat hukum yang bertujuan untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Penyelenggaran bangunan gedung sangat diperlukan untuk kelangsungan hidup dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat. Pengaturan bangunan gedung mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung, peran serta masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan dan penutup.

Undang-undang Bangunan Gedung secara implisit mengenal asas pemisahan *horizontal* yang dikenal UUPA dan hak pemilikan atas satuan maupun bagian dari

bangunan gedung yang dapat dimiliki oleh orang lain, didalam persyaratan administrasi Bangunan Gedung bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi yang meliputi status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, izin mendirikan bangunan gedung dan setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.

Berdasarkan uraian tersebut diatas tentunya terdapat beberapa masalah yang perlu dikaji dan dianalisis guna memecahkan masalah hukum yang berkenaan dengan perbuatan-perbuatan hukum terhadap kebendaan yang tidak terlepas dari status bangunan gedung yang didirikan diatas hak-hak yang diberikan oleh hukum positif dalam kerangka hukum benda dan hukum perikatan beserta peraturan yang terdapat secara parsial namun merupakan satu kesatuan dalam sistem hukum *privat* yang berdimensi hukum *publik* diluar KUHPerdota. Dalam penelitian ini penulis hanya membatasi dalam kerangka bangunan gedung yang dijadikan objek jaminan hutang oleh debitur, status bangunan gedung dalam pranata hukum positif yang berdimensi *privat* dan

karakter pengikatan jaminannya serta lembaga jaminan apakah yang tepat untuk pembebanan bangunan gedung yang dijadikan sebagai jaminan utang. Berdasarkan pembatasan masalah inilah yang mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang analisis bangunan gedung yang dijadikan sebagai jaminan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian

Penelitian ini jenisnya penelitian yuridis normatif. Pendekatan yuridis normative yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan atau kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. (Johnny Ibrahim, 2008) Bentuk dari hasil penelitian ini akan dituangkan secara deskriptif. Suatu penelitian deskriptif, dimaksudkan untuk memberikan gambaran yang seteliti mungkin manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, (Soerjono Soekanto, 2006),

Sifat penelitian

Penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara cermat karakteristik dari fakta-fakta (individu, kelompok atau keadaan) dan untuk menentukan frekuensi sesuatu terjadi.

(Soerjono Soekanto, 2006). Analisis yang dimaksudkan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat untuk menjawab penelitian. (Sunaryati Hartono, 1994) Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat metode berpikir deduktif ke induktif yang menggambarkan dan menguraikan mengenai Karakter Hukum Bangunan Gedung Sebagai Jaminan Utang

Sumber data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh melalui data sekunder yaitu data yang dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap bahan kepustakaan. Di dalam penelitian hukum, data sekunder terdiri dari:

1. Bahan hukum primer

Bersumber dari bahan hukum yang diperoleh langsung dan akan digunakan dalam penelitian ini yang merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu:

- a. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- b. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- c. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

- d. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

2. Bahan hukum sekunder

Bahan sekunder merupakan bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan-bahan hukum primer, yang terdiri dari: buku-buku, jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan objek penelitian, makalah-makalah atau laporan penelitian, artikel-artikel, media massa dan internet.

3. Bahan hukum tersier

Merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia dan lain-lain.

Teknik pengumpulan data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Metode Pengumpulan data ada 2 (dua) yaitu metode studi pustaka (*library research*) dan metode studi lapangan (*field research*). Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini, diperoleh dari studi pustaka (*library research*), peraturan perundang-undangan, catatan hukum, putusan hakim,

dikumpulkan dan dikaji guna menentukan relevansinya dengan kebutuhan dan rumusan masalah.

Analisis data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu analisa data kualitatif, dimana data yang terkumpul tidak berupa angka-angka yang dapat dilakukan pengukuran. Akan tetapi berdasarkan peraturan perundang-undangan, serta pandangan informasi untuk menjawab permasalahan. Analisis kualitatif menghasilkan data deskriptif, dengan cara mengumpulkan data dan penarikan data dari induktif ke deduktif dalam arti apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian dan kemudian menghubungkan antara variabel yang satu dengan variabel lain sehingga dapat menarik kesimpulan untuk menjawab tujuan dari penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bangunan Gedung yang Dijadikan Objek Jaminan Hutang oleh Debitur, Status Bangunan Gedung dalam Pranata Hukum Positif yang Berdimensi Privat

Tanah dan bangunan merupakan benda yang pengaturan dari aspek keperdataannya berada didalam sistem hukum benda, sedangkan dalam aspek publik administratif berada didalam

peraturan perundang-undangan yang secara parsial diatur dalam bentuk undang-undang.

Undang-undang yang mengatur tentang bangunan gedung ini terdapat didalam Undang-undang Nomor Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 dan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung. Ketiga undang-undang tersebut hanya mengatur tentang bangunan gedung yang berada diatas tanah dari segi admintratif, sehingga dalam menelaahnya harus melalui pendekatan sistem yang terdapat dalam Hukum Benda dan UUPA.

Sampai saat ini pengaturan tentang hukum benda masih tunduk pada Buku II KUHPerdato yang menyangkut pengaturan hukum tentang kebendaan bukan tanah, sedangkan pengaturan hukum yang menyangkut tentang tanah diatur dalam UUPA yang mencabut Buku II KUHPerdato sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada saat berlakunya UUPA ini. Hal ini mengandung konsekuensi bahwa UUPA memiliki aspek-aspek keperdataan, karena mengatur beberapa hak atas tanah yang menjadi obyek dalam melakukan

tindakan-tindakan dan hubungan-hubungan hukum keperdataan.

Oleh karena itu UUPA mengatur beberapa hak yang mirip dengan hak-hak yang terdapat di dalam KUHPerdara seperti hak guna usaha, hak guna bangunan. Namun demikian kedua hak ini tidak identik dengan hak-hak yang terdapat didalam KUHPerdara karena memiliki kepribadian yang berbeda. Keperibadian yang terdapat dalam UUPA adalah konsepsi hukum adat yang menganut konsepsi komunalistik dan memungkinkan penguasaan tanah secara individu, dengan hak-hak yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan. (Ali Achmad Chomzah, 2002)

Dengan adanya dualisme pengaturan hukum tentang benda tersebut tentunya mempunyai konsekuensi yuridis dalam hubungan hukum terhadap hak atas benda yang tunduk dalam kerangka Hukum Perdata dan hak atas benda yang tunduk pada UUPA. Dalam lapangan hukum masalah kebendaan merupakan hal yang penting atau memiliki peranan yang cukup signifikan, karena benda merupakan obyek hukum (*rechtsobject*). Melalui benda para subjek hukum dapat melakukan hubungan hukum misalnya membuat perjanjian-perjanjian yang

bernama dan perjanjian tidak bernama, menjaminkan.

Dampak dari terjadinya dualisme pengaturan tanah sebagai bagian dari benda ini adalah dengan dicabutnya beberapa pasal-pasal dari Buku II KUHPerdara yang dapat dikelompokkan sebagai berikut :

1. Ada pasal-pasal yang masih berlaku penuh karena tidak mengenai bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya, yaitu :
 - a. Pasal-pasal tentang benda bergerak ialah pasal 505, 509-518;
 - b. Pasal-pasal tentang penyerahan benda bergerak ialah pasal 612, 613;
 - c. Pasal-pasal tentang *bewoning* (rumah) ialah pasal 826-827;
 - d. Pasal-pasal tentang piutang yang diistimewakan (*privilegie*) yaitu pasal 1131-1149;
 - e. Pasal-pasal tentang gadai yaitu pasal 1150-1160;
 - f. Pasal-pasal mengenai hipotik yaitu pasal 1162-1232, walaupun hipotik mengenai tanah tetapi dikecualikan pencabutannya oleh UUPA.
2. Ada pasal-pasal yang menjadi tidak berlaku lagi yaitu pasal-pasal yang melulu mengatur tentang bumi, air dan

kekayaan alam yang terkandung didalamnya, meliputi :

- a. Pasal-pasal tentang benda tidak bergerak yang melulu berhubungan dengan hak-hak mengenai tanah;
- b. Pasal-pasal tentang cara memperoleh hal milik melulu mengenai tanah;
- c. Pasal-pasal mengenai penyerahan benda-benda bergerak;
- d. Pasal-pasal tentang kerja rodi pasal : 673;
 - a. Pasal-pasal tentang hak dan kewajiban pemilik perkarangan bertetangga : pasal 652-672;
 - b. Pasal-pasal tentang pengabdian perkarangan : pasal 674-710;
 - c. Pasal-pasal tentang hak opstal : pasal 711-719;
 - d. Pasal-pasal tentang hak erfacht : pasal 720-736;
 - e. Pasal-pasal tentang bunga tanah dan hasil sepersepuluh; pasal 737-755;
3. Ada pasal-pasal yang masih berlaku tetapi tidak penuh, dalam arti bahwa ketentuan-ketentuannya tidak berlaku lagi sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan masih tetap berlaku

sepanjang mengenai benda-benda lainnya, meliputi :

- a. Pasal-pasal tentang benda pada umumnya;
- b. Pasal-pasal tentang cara membedakan benda ialah pasal 203-505;
- c. Pasal-pasal tentang benda sepanjang tidak mengenai tanah ialah pasal 529-568;
- d. Pasal-pasal tentang hak milik sepanjang tidak mengenai tanah ialah pasal 570;
- e. Pasal-pasal tentang hak memungut hasil (*vruchtgebruik*) sepanjang tidak mengenai tanah ialah pasal 756;
- f. Pasal-pasal tentang hak pakai sepanjang tidak mengenai tanah ialah pasal 818. (Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1981)

Sebelum melakukan konstruksi yuridis tentang bangunan gedung maka ada baiknya penulis mengemukakan istilah benda dan pembagian benda dalam kerangka hukum perdata khususnya Buku II KUHPdata serta asas-asas hukum benda yang ada didalam KUHPdata dan UUPA, sehingga nantinya dapat ditemukan pemahaman yang konsepsional tentang bangunan gedung dalam hukum benda. Apakah bangunan gedung dikonstruksikan

sebagai benda bergerak atau benda tidak bergerak. (Sumadi Suryabrata, 1998)

Kerangka hukum yang mengatur tentang status bangunan gedung diluar KUHPerdata dalam bentuk undang-undang mensyaratkan bahwa disatu sisi status bangunan gedung menyatu dengan hak atas tanah sebagai konsekuensi dari asas asesi vertikal, tetapi pada saat lain ia terpisah dengan tanah sebagai konsekuensi dari asas pemisahan horizontal. Misalnya Undang-undang tentang rumah susun dan Undang-undang tentang perumahan dan pemukiman.

Sifat dari bangunan gedung yang terdapat dalam rumah susun dan perumahan pada umumnya bersifat tetap diatas tanah. Oleh karena sifatnya tetap maka bangunan gedung harus tunduk kepada ajaran hukum benda yang mengajarkan bahwa untuknya diperlukan "publikasi". Maksudnya masyarakat perlu mengetahui siapa pemilik bangunan tersebut, sedangkan sampai saat ini bangunan yang sudah diatur pendaftarannya adalah rumah susun dan perumahan. Hal ini dapat kita lihat dalam aturan teknis dan administratif pembangunan rumah susun, sedangkan undang-undang yang mengatur tentang bangunan gedung lainnya seperti Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tidak

dicantumkannya asas publisitas berupa pendaftaran atas bangunan gedung dan lebih cenderung bersifat pendataan secara administratif.

Pengaturan mengenai benda didalam KUHPerdata ini pada prinsipnya memuat pengertian benda, jenis-jenis benda dan jenis-jenis hak kebendaan. Pengertian tentang benda ini terdapat didalam Pasal 499 KUHPerdata yang menyatakan bahwa benda (*zaak*) ialah segala sesuatu atau yang dapat dikuasai subjek hukum dan menjadi objek hukum berupa hal milik. (Mariam Darus Badruzaman, 2001)

Istilah benda dalam kerangka hukum pertama terdapat dua istilah yakni benda (*zaak*) dan barang (*goed*), jika diperhatikan paham KUHPerdata terlihat bahwa istilah benda tidak sama dengan barang. Barang adalah bagian benda dari benda yang dapat dikuasai oleh hak milik. Demikian juga halnya hak adalah bagian benda yang dapat menjadi objek hukum. (Sri Soedewi Mascichun Sofwan, 1980)

Penggunaan kata *zaak* dalam KUHPerdata tidak hanya dalam arti barang berwujud saja, melainkan juga dalam arti bagian daripada harta kekayaan (*vermogens bestanddel*), sehingga pengertian benda lebih luas dari pengertian barang, misalnya pasal 580 KUHPerdata menentukan bahwa beberapa hak yang

disebut dalam pasal ini merupakan benda tak bergerak. Pasal 511 KUHPdata juga menyebutkan beberapa hak, bunga uang, perhutangan dan penagihan sebagai benda bergerak. (Djuhaedah Hasan, 1996)

Pengertian benda yang dimaksud oleh pembentuk Undang-undang adalah meliputi barang berwujud dan tidak berwujud, barang bergerak dan tidak bergerak. Barang yang tidak berwujud ditentukan juga sebagai barang bergerak dan barang tidak bergerak. Ketentuan ini juga menunjukkan bahwa pengertian benda bukan saja berada dalam lingkup hukum benda tetapi juga berada dalam lapangan hukum harta kekayaan.

Ketentuan benda dalam kerangka KUHPdata menegaskan bahwa benda mempunyai hubungan yang erat dengan hak milik. Hal ini dapat kita lihat pada beberapa peraturan dalam bentuk pasal-pasal di KUHPdata yang selalu mengaitkan benda dengan hak milik.

Berdasarkan beberapa pengertian dalam KUHPdata diatas dapatlah dianalogikan bahwa bangunan gedung dapat dikonstruksikan sebagai benda bergerak maupun tidak bergerak, karena dalam KUHPdata pengertian benda bukan hanya sebatas barang berwujud semata melainkan juga barang tak berwujud.

Berbeda halnya dalam kerangka hukum adat yang tidak memberikan pengertian tentang benda karena pengertian benda tertuju kepada tanah atau yang dipersamakan dengan tanah dan bukan tanah, dalam sistem hukum pertanahan yang didasarkan pada hukum adat maka benda-benda yang ada diatas tanah bukan termasuk benda tanah tetapi benda memiliki identitas tersendiri, ini berarti bahwa hukum adat yang mengintrodusir UUPA menganut asas pemisahan *horisontal* sebagaimana yang diungkapkan oleh Sudarga Gautama, cs *"according to adat law a clear distinction can be drawn between land and the building on the land". Adat law does not recognize the rule laind down in art 571 of the Indonesian civil code"*. (Mahadi, 19981) Berdasarkan asas ini maka kedudukan bangunan gedung diatas tanah orang lain memiliki status hukum sendiri terlepas dari tanah sebagai benda pokoknya maka menurut Mahadi bangunan atau rumah tersebut dipandang sebagai benda bergerak.

Asas assesi *vertikal* yang dianut KUHPdata mensyaratkan suatu asas yang mendasarkan bahwa pemilikan tanah dan segala sesuatu yang melekat padanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah, bahkan diromawi asas ini

diibaratkan sebagai hubungan antara akar dengan dahannya dengan sebutan "*superficies solo cedit*", artinya tanaman-tanaman dan bangunan-bangunan dibawah dan diatas tanah menjadi satu secara kekal dengan tanah adalah milik dari pemilik tanah. Jadi menurut asas ini antara tanah dan bangunan tidak mungkin dilakukan perbuatan hukum yang terpisah satu dengan lainnya. Bangunan gedung dan tanaman adalah benda bagian (*bestanddeelleelzaak*) dari tanah, sedangkan pendapat lain menyatakan bahwa "*de opstallen en bepalingen zijn geen bestanddel van de grond, maar bijzaak*" (bangunan dan tanaman bukan merupakan benda bagian dari tanah melainkan benda tambahan). (Hendrik Dirk Ploeger, 1997)

Pengecualian atas asas pemisahan *horisontal* tersebut hanya dimungkinkan apabila bangunan atau rumah yang ada diatas tanah tersebut adalah kepunyaan dari pemilik atas tanah, sehingga pembagian benda yang demikian diharapkan dapat menyerap basisnya adalah hukum adat dan diasimilasi dengan pembagian benda dalam sistem KUHPerdota serta pembagian benda dalam sistem hukum *anglo sakson*. Jadi sentral dari obyek hukum dalam hukum benda adalah tanah sebagaimana juga yang dikenal dalam beberapa sistem hukum

benda secara menyeluruh. Dengan jelasnya pembagian benda sangat berpengaruh dan menentukan lembaga hukum jaminan kebendaan atas bangunan gedung.

Sistem hukum *anglo saxon* menggunakan istilah *property* terhadap benda yang dibagi atas benda *real property* dan *personal property*. *Real property* adalah tanah dan sesuatu yang melekat dengan tanah seperti bangunan/rumah, sedangkan *personal property* adalah benda lain selain *real property*. *Personal property* merupakan benda bergerak (*movable property*), jadi dalam sisten hukum Amerika benda-benda yang melekat pada tanah adalah benda yang termasuk kepada benda tanah.

Karakter Pengikatan Jaminannya serta Lembaga Jaminan yang Tepat untuk Pembebanan Bangunan Gedung yang Dijadikan sebagai Jaminan Utang

Hak kebendaan (*zakelijkrecht*) adalah hak mutlak atas suatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertanahkan terhadap siapapun. (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981) Rumusan ini menyatakan bahwa hak kebendaan adalah hak mutlak yang berarti juga hak absolut dan dapat dipertentangkan atau dihadapkan dengan hak relatif, hak nisbi atau yang biasanya disebut *persoonlijk*

atau hak perorangan. Hak perorangan ini hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu tidak terhadap semua orang seperti hak kebendaan.

Adanya karakter dalam membedakan hak absolut dan hak relatif sangat diperlukan dalam menentukan ciri pokok hak keperdataan, ciri antara kedua hak keperdataan ini adalah sebagai berikut:

1. Merupakan hak mutlak, dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.
2. Mempunyai *zaaksgewolg* atau *deroit de suite* (hak mengikuti). Artinya hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) benda itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya.
3. Sistem yang dianut dalam hak kebendaan dimana terhadap yang lebih dahulu terjadi mempunyai kedudukan dan tingkat yang lebih tinggi dari pada yang terjadi kemudian. Misalnya seorang *eigenar* menghipotikkan tanahnya, kemudian tanah tersebut juga diberikan kepada orang lain dengan hak memungut hasil, maka disini hak hipotik itu masih ada pada tanah yang dibebani hak memungut hasil. Dan mempunyai derajat dan tingkat yang lebih tinggi

daripada hak memungut hasil yang baru terjadi kemudian.

4. Mempunyai sifat *droit de preference* (hak yang didahulukan).
5. Adanya apa yang dinamakan gugat kebendaan.
6. Kemungkinan untuk dapat memindahkan hak kebendaan itu dapat secara sepenuhnya dilakukan. (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981)

Demikian ciri-ciri hak kebendaan itu meskipun dalam praktek ciri-ciri itu kelihatannya tidak tajam lagi apabila dihadapkan dengan hak perorangan. Artinya perbedaan yang semacam itu tidak begitu penting lagi dalam praktek. Sebab dalam kenyataannya ada hak perorangan yang mempunyai ciri-ciri sebagaimana ciri-ciri yang terdapat pada hak kebendaan. Hal ini dapat kita lihat sifat *absolut* terhadap hak sewa yang dilindungi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, hak sewa ini mempunyai sifat mengikuti bendanya (*droit de suite*). Hak sewa ini juga terus mengikuti bendanya meskipun berpindahnya atau dijualnya barang yang disewa, perjanjian sewa tidak akan putus. Demikian juga halnya sifat *droit de preference*.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, mengenai hak kebendaan ini dibagi atas dua bagian, yaitu:

- a. Hak kebendaan sempurna adalah hak kebendaan yang memberikan kenikmatan yang sempurna (penuh) bagi sipemilik. Selanjutnya untuk hak yang demikian dinamakannya hak kemilikan.
- b. Hak kebendaan terbatas adalah hak yang memberikan kenikmatan yang tidak penuh atas suatu benda. Jika dibandingkan dengan hak milik. Artinya hak kebendaan terbatas itu tidak penuh atau kurang sempurna jika dibandingkan dengan hak milik. (Mariam Darus Badruzaman, 1997)

Mengenai pengikatan jaminan atas bangunan gedung yang berada diatas hak atas tanah, undang-undang bangunan gedung mengenal suatu sistem yaitu suatu mata rantai perbuatan hukum yang terdiri dari perjanjian obligatoir, perjanjian penyerahan (kebendaan) yang dituangkan dalam bentuk akta notaris dan dengan pendaftaran, pemberian sertifikat. Akta notaris disamping sebagai alat bukti untuk melakukan pendaftaran juga sebagai syarat sahnya perjanjian penyerahan yang harus dilakukan oleh orang yang wenang menguasai haknya. Pendaftaran disamping sebagai alat bukti yang kuat bagi umum juga menentukan lahirnya hak kebendaan atas bangunan gedung dan mempunyai kepastiam hukum.

Pemilikan atas bangunan gedung diatas tanah orang lain adalah berdasarkan hak sewa bangunan yang dikuasai KUHPerdato Indonesia, yaitu ketentuan umum KUHPerdato dan perjanjian sewa menyewa (Bab VII KUHPerdato). Pasal 1548 KUHPerdato menentukan bahwa unsur-unsur perjanjian sewa adalah memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang. Barang itu terdiri dari semua jenis baik yang tidak bergerak maupun yang bergerak (pasal 1549 KUHPerdato). Jangka waktunya tertentu. Pembayaran suatu harga (uang sewa). Terhadap hak sewa bangunan ini tidak semata-mata terdapat hak sewa akantetapi hak sewa khusus, sebab obyek utama di sini ialah hak sewa dengan memberikan hak membangun dan memiliki bangunan kepada penyewa.

Apabila perbedaan hak kebendaan dan hak perorang ini kita letakkan dalam lapangan hukum bangunan tentunya menjadi persoalan yang perlu femikiran mendalam, apakah hak milik atas bangunan merupakan hak kebendaan atautkah hak perorangan? Untuk menjawab ini maka kita harus melakukan pendekatan sistem hukum benda yang diatur dalam KUHPerdato dan ketentuan normatif diluar KHUPerdato tentang

status pemilikan atas bangunan dengan mengacu pada tertib hukum yang terpadu (*integrated*). Hak milik bangunan yang didaftarkan memiliki sifat yang lebih kuat dari hak milik bangunan yang tidak didaftarkan. Sebab semua syarat-syarat yang diperjanjikan para pihak yakni pemilik tanah dan pemilik bangunan diketahui semua orang melalui pendaftaran. Perbedaanya dengan hak guna bangunan adalah bahwa hak guna bangunan tidak bersifat *accessoir* kepada hak sewa dan terdaftar. Hak ini memiliki sifat kebendaan. Konsekuensi sifat *accessoir* ini adalah terhadap peralihannya diperlukan izin pemilik tanah. jika izin pemilik tanah itu dicantumkan dalam perjanjian sewa bangunan yang didaftarkan maka izin tidak perlu lagi pada saat hak milik atas bangunan itu akan dialihkan.

Sifat hukum (*rechtskarakter*) memiliki bangunan dari hak mendirikan dan memiliki bangunan diatas tanah orang lain untuk dijaminakan sifatnya tergantung dari bagaimana pemisahan horisontal ini dilakukan dengan perjanjian atau dengan perjanjian kebendaan (pendaftaran). Untuk mendirikan dan memiliki bangunan *accessoir* yang terjadi karena perjanjian (hak perorangan) lembaga jaminannya adalah fidusia dan

untuk hak mendirikan bangunan *accessoir* yang terjadi karena perjanjian yang didaftarkan (hak kebendaan) lembaga jaminannya adalah hak tanggungan. Perjanjian kredit dalam praktek ditafsirkan sebagai perjanjian pinjam meminjam yang eksistensinya terdapat dalam Bab XIII Buku III KUHPdata, namun tafsiran tersebut kurang tepat karena perjanjian kredit dalam perbankan lazimnya sebagai perjanjian bernama (*benoemde overeenkomst*) yang berakar pada UU Perbankan yang khusus berlaku bagi bank-bank dan mereka yang memperoleh kredit dari bank-bank tersebut.

Pemisahan horisontal atas hak milik dan mendirikan bangunan perlu diberikan sifat kebendaan karena sifat dari hak milik bangunan yang tumbuh didalam praktek sekarang berdasarkan Pasal 44 UUPA bersifat perseorang. Hak milik dan mendirikan bangunan diatas tanah sewa (hak pakai) dapat juga dialihkan untuk hak milik bangunan horizontal yang terjadi karena jual beli. Seseorang yang sudah memiliki hak milik bangunan karena hak mendirikan dan memiliki bangunan menyerahkan hak milik bangunan melalui jual beli dapat mempergunakan PP No. 10 Tahun 1961 sebagaimana diubah dengan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang mensyaratkan perjanjian penyerahannya diperbuat dalam bentuk PPAT dan kemudian didaftar. Disini hak milik bangunan horizontal yang terjadi karena jual beli memiliki sifat kebendaan.

SIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, maka Kerangka hukum yang mengatur tentang status bangunan gedung diluar KUHPerdato dalam bentuk undang-undang mensyaratkan bahwa disatu sisi status bangunan gedung menyatu dengan hak atas tanah sebagai konsekuensi dari asas asesi vertikal, tetapi pada saat lain ia terpisah dengan tanah sebagai konsekuensi dari asas pemisahan horizontal, misalnya Undang-undang tentang rumah susun dan Undang-undang tentang perumahan dan pemukiman. Sifat dari bangunan gedung yang tedapat dalam rumah susun dan perumahan pada umumnya bersifat tetap diatas tanah. Mengenai pengikatan jaminan atas bangunan gedung yang berada diatas hak atas tanah, undang-undang bangunan gedung mengenal suatu sistem yaitu suatu mata rantai perbuatan hukum yang terdiri dari perjanjian obligatoir, perjanjian penyerahan (kebendaan) yang dituangkan dalam bentuk akta notaris dan dengan

pendaftaran, pemberian sertifikat. Akta notaris disamping sebagai alat bukti untuk melakukan pendaftaran juga sebagai syarat sahnya perjanjian penyerahan yang harus dilakukan oleh orang yang wenang menguasai haknya. Pendaftaran disamping sebagai alat bukti yang kuat bagi umum juga menentukan lahirnya hak kebendaan atas bangunan gedung dan mempunyai kepastiam hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Adurrahman, (1988, Perkembangan Pemikiran Tentang Pembinaan Hukum Nasional Indonesia, Jakarta, Akademika Pressindo.
- Achmad Chomzah, A, (2002), Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintahan, Jakarta, Prestasi Pustaka.
- Dirk Ploeger, H, (1997), Horizontale splitsing van eigendom, Kluwer-Deventer, Proefschrift.
- Darus Badrulzaman, M, (1997), Mencari Sistem Hukum Benda Nasional, Bandung, Alumni.
- , (2004), Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan, Bandung, Mandar Maju.
- Darus Badrulzaman, M, dkk, (2001), Kompilasi Hukum Perikatan, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Fakih, M, (2001), Sesat Pikir Teori Pembangunan dan Globalisasi, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Hasan, D, (1996), Lembaga Jaminan Kebendaan bagi tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Hartono, S., (1994), Penelitian Hukum Indonesia pada Akhir ke-20, Bandung, Alumni
- Ibrahim, J, (2008), teori dan metodologi penelitian hukum normatif, Malang, Banyumedia publishing
- Mertokusume ,S., (1996), Penemuan Hukum Sebuah Pengantar, Yogyakarta, Liberty.
- Maria S. W. S, (1997), Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama.
- , (2001), Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi, Jakarta, Kompas.

- Roestandi, A, dan Ibrahim Bachtiar, (1983),
Pengantar Teori Hukum, Bandung, Multi
Karya Ilmu.
- Soedewi Masjchoen Sofwan, S, (1980) , *Hukum
Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum
Jaminan dan Jaminan Perorangan*, BPHN.
- , (1980), *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-
pokok Jaminan Dan Jaminan Perorangan*,
Badan Pembinaan Hukum Nasional
Departemen Kehakiman, Yogyakarta, Bina
Uasaha.
- Soedewi Masjchoen Sofwan, S, (1981), *Hukum
Perdata : Hukum Benda*, Yogyakarta, Liberty.
- Soekanto, S, (2006) *pengantar penelitian hukum*,
Jakarta, UI press
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang
Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun
1992 tentang Perbankan
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang
Hak Tanggungan
- Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang
Jaminan Fidusia
- Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang
Jaminan Fidusia