

HANDLEIDING TOT VAN DE BEOEFENING VAN HET NEDERLANDSCH BURGERLIJK RECHT

PANDUAN DAN PRAKTIK HUKUM PERDATA BELANDA

Penulis: C. Asser (Profesor di Universitas Leiden)

Bagian Kedua – Edisi Keempat

Editor Ahli: Paul Scholten (Pengacara dan Wakil Hakim Pengadilan Negeri di Amsterdam)

KATA PENGANTAR

Penerbit memahami bahwa untuk mencetak edisi baru dari sebuah buku yang telah diterbitkan harus disertai dengan perubahan yang disusun oleh pihak ketiga. Sebab untuk menerbitkan buku edisi baru tidaklah sama dengan menerbitkan buku cetak ulang. Dan sebagai Editor Ahli yang ditunjuk untuk mengolah buku edisi baru ini, secara terhormat saya pun sepakat dengan prinsip tersebut.

Terlebih, buku yang sudah berumur hampir 20 tahun ini sudah dicetak ulang beberapa kali dan hampir tidak ada perubahannya. Padahal selama 20 tahun tersebut telah banyak hal baru di bidang hukum – belum lagi adanya penerbitan KUH Perdata Jerman – sehingga perubahan dan penambahan seperti ini tidak bisa dihindari.

Tentunya akan sangat menyenangkan jika saya dapat membatasi diri pada tambahannya saja tanpa perubahan. Misalnya, menyebutkan apa yang menurut saya harus dimasukkan dalam catatan atau dalam pertimbangan Asser. Sementara itu, catatan khusus akan dibedakan jenis hurufnya berdasarkan penempatannya di antara tanda kurung atau dimasukkan dalam catatan. Hal ini sebagaimana yang dilakukan Visser dengan buku Kist.

Di samping itu, terdapat hal yang harus saya perhatikan saat merevisi buku tersebut, yakni dengan tetap mempertahankan tata letak dan metode penulisnya. Sebuah awal yang berbahaya bagi seorang penyunting ketika ia dengan mudahnya melakukan intervensi yang tidak perlu terhadap apa yang telah dicapai orang lain. Tentu saja, saya ingin menyatakan bahwa saya tidak akan melakukan perubahan, kecuali jika perubahan itu tampak perlu bagi saya.

Saya tidak akan menyebutkan di sini perubahan apa saja yang dilakukan, siapa pun yang tertarik dapat membandingkan sendiri kedua edisi buku tersebut. Hanya perlu disebutkan di sini bahwa beberapa bab, seperti bab tentang hak milik, perlakuan terhadap peralihan hak milik atas harta tak bergerak, pentingnya daftar-daftar pada saat peralihan itu, dan pendaftaran hipotek sebagian besar merupakan hal yang baru.

Susunan bagian kedua ini akan mengikuti susunan bagian pertama atas dasar pertimbangan Penerbit dan Editor untuk memberikan prioritas pada hukum bisnis saat ini. Sementara edisi baru dari bagian pertama akan diputihkan sampai setelah diberlakukannya Undang-Undang Anak.

PENAMBAHAN DAN PERBAIKAN

Hal. 64 baris 12 → Tertulis 1890; menjadi 1888

Hal. 65 baris 9 → Tertulis di (in); menjadi dan (en)

Hal. 74 baris 10 → Kata-kata “dan tanggungan” harus dihapus dari baris ini dan dipindah ke baris 9.

Hal. 77 baris 6 → Tambahkan: Masalah kabel telepon telah diselesaikan melalui Undang-Undang Telegraf dan Telepon 1903 (undang-undang 11 Januari 1904, stbl. 7). Setiap orang, menurut undang-undang itu, diwajibkan untuk menoleransi kabel-kabel yang berada di atas tanahnya dengan tunduk pada hak atas kompensasi. Terkait hak pembuangan pemilik bawah tanah, lihat Undang-Undang Pertambangan tahun 1810 dan undang-undang tanggal 24 Juli 1903 stbl. 230.

Hal. 94 baris 16 → Setelah "hukum kebangkrutan" masukkan: “dan pasal 1910 di mana pihak ketiga dilindungi dari simulasi, serta perjanjian simulasi tersebut dianggap sebagai perjanjian yang dibuat dengan sebenarnya. THIEL. Itikad baik pihak ketiga dan perlindungannya dari perbuatan pihak lain. 1903.”

Hal. 104 baris 8 → Kata “VII” dihilangkan setelah kata Brumaire.

Hal. 116 baris 18 → Setelah halaman 203, sisipkan: catatan 1.

Tesis karya J. H. Thiel (lihat di atas) baru sampai ke tangan redaksi setelah lembaran-lembaran ini dicetak. Itu sebabnya, pertimbangannya tidak diperhitungkan. Meski demikian, Penulis sampai pada kesimpulan bahwa pihak yang terdaftar mempunyai arti yang positif bagi pihak ketiga. Namun bukan berarti pihak ketiga tersebut menganggap orang yang terdaftar sebagai pemilik atau orang yang berhak atas usaha.

Hal. 292 baris 15 → Kata-kata “dan ini dengan acuh tak acuh” sampai “milik” harus dihilangkan.

Hal. 293 baris 6 → Kata-kata: “haknya” harus dihapus dari baris ini dan pindah ke baris 5 di antara “tuan tanah” dan “pemiliknya”.

Hal. 311 baris 12 → tertulis pasal (art.) diganti juga (ook).

Hal. 319 baris 24 → tambahkan dalam undang-undang tanggal 6 Februari 1901 yang belum diperkenalkan, pasal 1195 dengan kalimat berikut: “Serta apa yang menjadi utang ayah atau ibu yang telah dilepaskan atau dikeluarkan dari kekuasaan orang tua atau perwalian berdasarkan putusan pengadilan karena biaya pemeliharaan dan pendidikan anak di bawah umur yang dicabut dari kekuasaan orang tua atau perwalian.”

Hal. 326 baris 25 → tertulis pemberi gadai diganti penerima gadai.

REFERENSI KARYA YANG DIKUTIP DAN NAMA PENULISNYA

DAFTAR ISI

BAGIAN KEDUA – HUKUM PROPERTI

BAB 1

PERKENALAN

	Halaman
S1. Pengertian tentang Hukum Properti	1
S2. Pengertian tentang Benda	3
S3. Perbedaan Benda	4
A. Fisik atau Tidak Berwujud	4
B. Tidak Bergerak atau Bergerak	5
C. Perdagangan Dalam atau Luar	16
D. Dapat Dibagi atau Tidak Dapat Dibagi	20
E. Dapat Diganti atau Tidak Dapat Diganti	21
F. Habis Pakai atau Tidak Habis Dipakai	22
G. Sekarang atau Masa Depan	23
H. Utama dan Sampingan	23
I. Utama dan Tambahan	25
J. Bersifat Umum	26

BAB II

HAK-HAK KEBENDAAN

	Halaman
S1. Penetapan dan Gambaran Umum Hak-Hak Kebendaan	26
S2. Penguasaan	28
A. Prinsip-Prinsip Umum	28
B. Benda Milik	37
C. Bagaimana Properti Diperoleh, Dipertahankan, dan Hilang	37
D. Hak yang Timbul dari Kepemilikan atas Real Estat	49
E. Tindakan Kepemilikan	50
F. Hak yang Timbul dari Kepemilikan atas Harta Bergerak	61
S3. Hukum Kepemilikan	68
A. Prinsip-Prinsip Umum	68
B. Kepada Siapa Harta Itu Bisa Dimiliki	80
C. Bagaimana Properti Diperoleh	83
I. Pemberian	84
II. Pencarian	87
III. Pembentukan Perusahaan	94
IV. Penggabungan dan Pencampuran	95
V. Pemanfaatan Hasil	96
VI. Pemindahan	96
A. Pemindahan Berdasarkan Perjanjian	96
B. Surat Perpindahan Kepemilikan	97
C. Oleh Siapa Pemindahan Dilakukan	99

D. 1. Harta Benda Bergerak: Peralihan Hak Milik	100
2. Real Estat: Peralihan Akta	103
VII. Pengambilalihan	120
VIII. Penerapan Jangka Waktu	122
IX. Penyitaan	138
X. Wasiat	140
XI. Pencampuran Harta Kepemilikan Bersama yang Sah	140
XII. Warisan	140
D. Kehilangan Hak Milik	141
E. Tuntutan Hak Milik	142
I. Permintaan Kembali Kepemilikan atau Pemutihan	142
II. Permintaan Penegakan Hukum atas Kepemilikan	148
F. Hak dan Kewajiban antara Pemilik Properti yang Bertetangga	149
I. Partisi, Pagar, Tembok Umum, Selokan atau Kanal	152
II. Waduk, Saluran Air, Selokan, Talang Air, dll	159
III. Jendela dan Ventilasi; Pemandangan ke Halaman Tetangga	159
IV. Hak dan Kewajiban Disebabkan Kedekatannya dengan Pohon, Pagar Tanaman atau Terkena Imbas dari Berbagai Pekerjaan	161
V. Menoleransi Perancah Milik Orang Lain yang Ada di Lahannya Sendiri	161
VI. Bahaya Keruntuhan	162
VII. Drainase dan Penggunaan Air	162
VIII. Jalanan Darurat	165
IX. Jalanan di Sekitar Properti	166
S4. Hak Servituut (Pengabdian Pekarangan)	167
A. Jenis dan Ruang Lingkup Hak Servituut	167
B. Hak dan Kewajiban pemilik 'harta dominan' (<i>dominant estate</i>) menggunakan 'harta yang melayani' (<i>servient estate</i>)	176
C. Indikasi Adanya Beberapa Hak Servituut khusus	180
D. Perbedaan Hak Servituut	184
E. Asal Mula Hak Servituut	186
F. Pembatalan Hak Servituut	192
G. Tuntutan yang Berasal dari Hak Servituut	199
S5. Hak Numpang Karang	200
S6. Hak Guna Usaha atau Hak Kebendaan	209
S7. Hak Milik Barang yang Disewakan	220
S8. Bunga Tanah dan Hasil Sepersepuluh	227
S9. Hak Memungut Hasil atau Mengambil Manfaat	239
A. Sifat dan Ruang Lingkup Hukum	239
B. Asal-usul Hak	245
C. Hak Pemakai Hasil	247

D. Kewajiban Pemakai Hasil	255
E. Administrator	265
F. Berakhirnya Masa Hak Pakai Hasil	268
S10. Hak Pakai dan Hak Mendiami	274
S11. Hak kreditur atas Harta Milik Debiturnya	279
A. Prinsip Umum	279
B. Utang dengan Hak Istimewa	286
B.1. Hak Istimewa atas Aset-Aset Spesifik	289
a. Disebutkan dalam KUHPerduta	289
a.1. Hak Istimewa karena Biaya Penyitaan	289
a.2. Hak Istimewa Pemilik Tanah	290
a.3. Hak Istimewa Penjual	300
a.4. Hak Istimewa karena Biaya Pemeliharaan Aset	307
a.5. Hak Istimewa karena Biaya Pemrosesan Suatu Perkara	308
a.6. Hak Istimewa Pemilik Penginapan	309
a.7. Hak Istimewa karena Biaya Pengiriman	310
a.8. Hak istimewa karena Pembangunan dan Perluasan dari Barang Tidak Bergerak	311
a.9. Hak Istimewa karena Kompensasi yang Harus Dibayar oleh Pejabat Publik	312
a.10. Hak Istimewa karena Benih yang Dibeli	313
a.11. Hak Istimewa karena Biaya Panen	313
b. Diatur dalam Undang-Undang Lain	313
B.2. Hak Istimewa atas Seluruh Aset Milik Debitur	314
a. Disebutkan dalam KUHPerduta	314
a.1. Karena Biaya Penyitaan dan Pemulihan Harta Milik Debitur	314
a.2. Karena Biaya Pemakaman	315
a.3. Karena Biaya Penyakit Terakhir	316
a.4. Karena Upah Pelayan	316
a.5. Karena Persediaan Bahan Makanan	317
a.6. Karena Klaim Pemilik Sekolah Asrama	318
a.7. Berkenaan dengan Pengurusan Wali atau Kurator	318
b. Diatur dalam Undang-Undang Lain	319
C. Hak Gadai	320
I. Sifat dan Ruang Lingkup Hukum	320
II. Objek Hak Gadai	325
III. Siapa yang Dapat Memberikan Hak Gadai	326
IV. Penetapan Hak Gadai	327
V. Hak Kreditur	333
VI. Kewajiban Kreditur	339
VII. Properti yang Tidak Dapat Dibagi	341

VIII. Pembatalan Hak Gadai	341
IX. Hukum Hak Gadai	344
X. Konsep Panen di Hindia Belanda	348
D. Hipotek	350
I. Sifat dan Ruang Lingkup Hukum	350
II. Objek Hukum Hipotek	358
III. Siapa yang Bisa Memberikan Hipotek	364
IV. Untuk Utang Apa Hipotek Diberikan	368
V. Bentuk Hipotek	373
VI. Isi Akta	375
VII. Pendaftaran	380
VIII. Pengaplikasian Hukum Hipotek	395
IX. Pengaruh Kebangkrutan pada Hak Tanggungan	422
X. Pembatalan Hak Hipotek	423
XI. Pembatalan KPR	433
XII. Pembatalan Pendaftaran, Publisitas Register, Kewajiban, dan Tanggung Jawab Pemegang Hipotek	437
E. Hak Retensi	441

RESUME

Handleiding tot de Beoefening van het Nederlandsch Burgerlijk Recht bagian kedua ini adalah karya referensi penting dalam dunia hukum Belanda yang menyajikan panduan mendalam tentang *zakenrecht* (hukum benda). Buku ini merupakan bagian dari rangkaian seri *Handleiding tot de Beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht* yang ditulis oleh Asser, seorang ahli hukum terkemuka di Belanda. Seri ini pertama kali diterbitkan pada akhir abad ke-19 dan terus diperbarui hingga sekarang, karena relevansi dan pengaruhnya yang tetap kuat dalam bidang hukum Belanda.

Fokus Utama: *Zakenrecht* (Hukum Benda)

Bagian kedua dari panduan ini secara khusus membahas *zakenrecht*, yang merupakan cabang hukum perdata yang mengatur hubungan hukum antara individu dan benda. Buku ini memberikan panduan terstruktur dan mendalam untuk memahami konsep-konsep dasar hukum benda, yang meliputi:

1. Hak Milik (*Eigendom*): Konsep kepemilikan benda, bagaimana hak milik diperoleh, dipindahkan, dan hilang, serta hak dan kewajiban pemilik atas benda tersebut.
2. Hak Terbatas (*Beperkte Rechten*): Berbagai jenis hak yang dapat diberikan kepada pihak ketiga atas benda milik orang lain, seperti hak guna bangunan (*erfpacht*), hak menumpang (*opstal*), hak atas tanah tetangga (*erfdienstbaarheid*), dan hipotek.
3. Perlindungan Benda: Cara-cara melindungi hak milik dan hak lainnya atas benda dari pihak ketiga yang berusaha melanggar atau merugikan pemilik, seperti tindakan hukum, pemulihan hak milik, atau perlindungan kepemilikan sementara.
4. Pengalihan dan Pengikatan Hak: Mekanisme hukum yang mengatur bagaimana benda dan hak atas benda tersebut dapat dipindahkan kepada pihak lain, baik melalui kontrak, wasiat, atau mekanisme hukum lainnya.

Struktur dan Pendekatan Buku

Buku ini memiliki pendekatan sistematis dan jelas, yang memudahkan baik mahasiswa hukum maupun praktisi hukum dalam memahami konsep-konsep yang kompleks. Setiap babnya membahas satu topik spesifik secara mendalam dan memberikan contoh konkret serta analisis dari jurisprudensi (putusan pengadilan) yang relevan. Oleh karena itu, buku ini tidak hanya bersifat teoritis tetapi juga sangat praktis bagi mereka yang terlibat dalam masalah hukum benda di dunia nyata.

Mengapa Buku Ini Penting?

1. Karya yang melegenda: Buku ini dianggap sebagai salah satu karya paling berpengaruh dalam hukum Belanda. Banyak ahli hukum, pengacara, dan hakim merujuk pada buku ini sebagai panduan untuk menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan hukum benda.
2. Fundamental: Hukum benda adalah bagian dari hukum perdata yang menjadi dasar untuk banyak bidang hukum lainnya, seperti hukum kontrak dan hukum keluarga. Pemahaman mendalam tentang hukum benda memungkinkan pemahaman yang lebih luas tentang sistem hukum Belanda secara keseluruhan.

3. Relevansi yang praktis: Sebagai bagian dari kehidupan sehari-hari, hukum benda sangat relevan dalam transaksi properti, sengketa kepemilikan, dan penyelesaian konflik mengenai hak milik. Misalnya, saat seseorang membeli rumah, mendirikan hipotek, atau terlibat dalam sengketa properti, hukum benda selalu terlibat.

Target Pembaca

1. Mahasiswa hukum yang mempelajari sistem hukum perdata Belanda, khususnya yang fokus pada hukum benda.
2. Praktisi hukum seperti pengacara, notaris, dan hakim yang secara langsung menangani kasus yang terkait dengan properti, kepemilikan, dan sengketa benda.
3. Peneliti hukum yang tertarik pada aspek sejarah dan perkembangan hukum Belanda serta perbandingan dengan sistem hukum negara lain.

Penulis dan Editor Buku

Penulis dan editor dari buku *Handleiding tot de Beoefening van het Nederlandsch Burgerlijk Recht* mengalami perubahan seiring dengan berjalannya waktu dan diterbitkannya edisi-edisi baru. Penulis asli, yakni C. Asser adalah sosok yang paling dikenal sebagai penulis awal dari buku ini. Beliau meletakkan dasar-dasar yang kuat untuk pemahaman tentang hukum perdata di Belanda.

Asser adalah salah satu tokoh penting dalam pengembangan hukum perdata Belanda. Karyanya dalam *Handleiding tot de Beoefening van het Nederlandsch Burgerlijk Recht* telah membentuk dasar pemahaman modern tentang hukum Belanda. Buku-bukunya sering diperbarui untuk mencerminkan perubahan dalam undang-undang dan yurisprudensi, sehingga tetap relevan bagi generasi berikutnya.

Seiring perkembangan zaman dan perubahan dalam hukum, buku ini terus diperbarui oleh editor dan penulis lain. Beberapa nama yang sering dikaitkan dengan edisi-edisi selanjutnya adalah Paul Scholten, A. Anema, dan P. J. Verdam. Dalam edisi-edisi terbaru, seringkali terdapat tim penulis yang bekerja sama untuk memastikan bahwa buku ini tetap relevan dengan perkembangan hukum yang terkini.

Editor untuk Edisi Bagian Kedua

Untuk edisi kedua ini, Paul Scholten ditunjuk sebagai editor yang dipercaya dapat membawa nuansa segar sesuai zaman pada buku ini. Kontribusi seorang ahli hukum sekelas Paul Scholten tentu akan sangat berharga bagi sebuah buku hukum. Paul Scholten memiliki pengaruh yang sangat besar dalam dunia hukum Belanda. Pemikiran dan teorinya banyak dijadikan rujukan oleh para ahli hukum lainnya. Selain itu, sebagai seorang profesor hukum, Paul Scholten aktif terlibat dalam dunia akademik dan sering kali menjadi editor atau anggota dewan editorial untuk berbagai publikasi hukum.

Singkatnya, buku *Handleiding tot de Beoefening van het Nederlandsch Burgerlijk Recht* bagian kedua ini adalah salah satu karya paling signifikan dalam bidang hukum perdata Belanda, khususnya dalam hukum benda. Bagi mereka yang terlibat dalam atau belajar hukum di Belanda, buku ini adalah sumber daya yang sangat berharga untuk pemahaman yang mendalam dan komprehensif mengenai hukum benda.