



14.25

Vol. 10 No. 1

Jurnal

# MJN

Media Justitia Nusantara

Efektivitas Tata Kelola Hubungan Antar Lembaga Negara  
(Sebuah Evaluasi Amendemen UUD 1945)

Perlindungan Hukum dari Praktek Persaingan Usaha Tidak Sehat yang  
Diakibatkan oleh Pembondongan Reputasi (*Passing Off*) Atas Merek

Pembebanan Hak dan Eksekusi atas Pemilikan Flat, Apartemen dan Kondominium di  
atas Hak Pengelolaan (Suatu Tinjauan dari Aspek Hukum Jaminan Gadai, Hak  
Tanggungjawab dan Fidusia)

Wakaf Berdasarkan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004  
Suatu Telaahan dari Sudut Pandang Islam

Hubungan Fungsional antara Konstitusi dengan Filisafat Hukum dan  
Teori Hukum beserta Implementasinya

Kajian Hukum terhadap Kewenangan Pengadilan Agama Dalam Penyelesaian Perjanjian  
Akad Pembiayaan Al Musyarakah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2000

Aspek-aspek Hukum Wakaf dan Arbitrase sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa

Analisis Yuridis Peranan BPK terhadap Kinerja Pengelolaan Keuangan Daerah

Persekutuan Firma sebagai Organisasi Perusahaan Perkumpulan Orang (Tinjauan  
Menurut KUHD dan New BW)

MJN | No. 1 | Vol. 10 | 2022



**JURNAL MEDIA JUSTITIA NUSANTARA**  
No.3 Vol. 1 Februari 2012  
ISSN : 2085 -8884

**SUSUNAN REDAKSI**

Pembina : Rektor Universitas Islam Nusantara

**Penasihat**

Letjen. (Purn) H. Achmad Roestand, SH ( Ketua Badan Pengurus YIN)  
Dr. H. Didin Wahidin, M Pd. (Rektor Uninus)  
Prof. Dr. H. Achmad Sanusi, SH.,MPA. ( Direktur PPS Uninus)  
Dr. Suhendra Yusuf, MA (Pembantu Rektor I)  
Prof. Dr. Nana Syaodih Sukmadinata (Asisten Direktur I PPS Uninus )

**Penanggung Jawab**

Ketua Prodi Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Nusantara

**Mitra Bestari**

Prof. Dr.H. Achmad Sanusi, SH.,MPA. (Universitas Islam Nusantara)  
Prof. Dr. H. Agus Rasas, SH.,MS. (Universitas Islam Nusantara)  
Prof. Dr. H. Lili Rasjidi, SH.,S.Sos., LL.M ( UNPAD)  
Prof. Dr. H. Otje Salman, SH ( UNPAD)  
Prof. Dr. H. Deddy Ismatullah, SH.,MH. ( UIN Bandung)  
Prof. Dr. H. Luhaya S. Praja ( UIN Bandung)  
Dr. H. Mardenis ( Universitas Andalas Padang )  
Dr. Abu Sanmas , SH.MH ( UIN Maluku)

**Pemimpin redaksi**

Dr.Hj. Imas Rosidawati Wr, SH.,MH.

**Penyunting Ahli**

Dr. Sukendar, SH.,MH.  
Dr. Aslan Noor, SH.,MH.,CN.  
Dr.Ir.H. Fontian Munzil, SH.,MH.,CFP  
Dr. Irfan Fachrudin, SH.,MH.  
Dr. Ir. H. Edy Santoso, MITH., MH.  
Dr. Juli Asril, SH.,CN.,MH.

**Penyunting Pelaksana**

Sayid M. Rifqi N, SH.,MH.  
Abdullah Holik, SPd  
Usep Syaripudin, S.Pd., M.Ed.

**Produksi dan Sirkulasi**

**Wawan Darmawan**  
**Entis Sutisna**

Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana Uninus  
Jl. Sukarno Hatta No. 530 Bandung [www.uninus.ac.id](http://www.uninus.ac.id). Email : [mediajustitia\\_nus@yahoo.ac.id](mailto:mediajustitia_nus@yahoo.ac.id)

## DAFTAR ISI

Halaman

Susunan Redaksi .....	i
Pengantar Redaksi .....	ii
Daftar Isi .....	iii
Efektivitas Tata Kelola Hubungan Antar Lembaga Negara (Sebuah Evaluasi Amandemen UUD 1945) .....	1
Oleh : Prof.Dr.H. Deddy Ismatullah, SH.,MH.	
Perlindungan Hukum Dari Praktek Persaingan Usaha Tidak Sehat Yang Diakibatkan Oleh Pemboncengan Reputasi ( <i>Passing Off</i> ) Atas Merek .....	11
Oleh : Dr.Hj.Imas Rosidawati, SH.,MH	
Pembebanan Hak Dan Eksekusi Atas Pemilikan Flat, Apartemen Dan Kondominium Di Atas Hak Pengelolaan (Suatu Tinjauan Dari Aspek Hukum Jaminan Gadai, Hak Tanggungan Dan Fiducia).....	25
Oleh : Dr. Aslan Noor, SH.,MH.,CN	
Wakaf Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 : Suatu Telaahan Dari Sudut Pandang Islam .....	37
Oleh : Hj. Ie Ie Mansoer, SH.,MH.	
Hubungan Fungsional Antara Konstitusi Dengan Filsafat Hukum Dan Teori Hukum Beserta Implementasinya .....	47
Oleh : H. Masnur, SH.,MH.	
Kajian Hukum Terhadap Kewenangan Pengadilan Agama Dalam Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Al Musyarakah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006	60
Oleh : Dede Sobari, SH.,MH.	
Aspek-Aspek Hukum <i>Wakai</i> Dan Arbitrase Sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa.....	75
Oleh : H. Herry T. Noor, SH.,MMPd.,MH.	
Analisis Yuridis Peranan BPK Terhadap Kinerja Pengelolaan Keuangan Daerah.....	87
Oleh : Dr.Ir.H. Fontian Munzil, SH.,MH.,CFP	
Persekutuan Firma Sebagai Organisasi Perusahaan Perkumpulan Orang (Tinjauan Menurut KUHD Dan New BW) .....	97
Oleh : Dr.Juli Asril, SH.,MH.,CN.	

**PEMBEBANAN HAK DAN EKSEKUSI ATAS PEMILIKAN FLAT, APARTEMEN  
DAN KONDOMINIUM DI ATAS HAK PENGELOLAAN  
(Suatu Tinjauan Dari Aspek Hukum Jaminan Gadai, Hak Tanggungan dan Fiducia)**

Oleh :  
Aslan Noor

*The national agrarian law has provided a principle of assess or horizontal attachment (horizontal schiding beginsel) as the pioneer of the birth of The Law for Guarantee the rights on Land. The ownership rights of an apartment unit (HMRS) was also born from the separation of the agrarian law that used the vertical attachment principle. Technically, HMRS was a rights to use spaces on land; but in term of juridical, HMRS was a rights that present due to the enactment of the agrarian law based on the principle of horizontal attachment. The aspect of law guarantee for mortgage, rights, and fiduciary has become a topic that has relation to the development of national agrarian law.*

*Hukum Tanah Nasional meletakkan asas asesi atau perlekatan horizontal (horizontal schiding beginsel) sebagai penggagas lahirnya Hukum Jaminan Hak-Hak Atas Tanah. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMRS) juga lahir dari pemisahan hukum tanah yang menganut asas perlekatan vertikal dengan asas perlekatan horizontal. Secara teknis, HMRS merupakan hak pemanfaatan ruang di atas tanah, namun secara yuridis HMRS adalah hak yang lahir karena hukum tanah nasional menganut asas pemisahan horizontal. Aspek Hukum jaminan gadai, hak tanggungan dan fiducia menjadi salah satu tema kajian yang memiliki hubungan erat serta berperan besar dalam pembangunan hukum pertanahan nasional.*

*Kata Kunci : Hak Tanggungan, Hak Pengelolaan, Fiducia, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.*

## A. PENDAHULUAN

### 1. Pengantar

Tanah dan rumah merupakan bagian dari obyek hukum benda yang amat penting. Berkaitan dengan itu, **Wirjono Prodjodikoro** menyebutkan bahwa benda yang paling penting di dalam hukum adat adalah tanah, seseorang tidak dapat hidup tanpa tanah, ia bekerja dan hidup sehari-hari di atas tanah dan makanan utamanya juga ditanam dalam tanah, demikian pula kelak apabila ia meninggal akan dikubur di dalam tanah<sup>1</sup>. Senada dengan Hukum Benda, Hukum jaminanpun menempatkan

tanah dan rumah pada kedudukan tertinggi dan dianggap sebagai obyek jaminan yang sangat eksklusif<sup>2</sup>. Berikut alasan strategis tanah sebagai lembaga jaminan utang piutang yang eksklusif :

- a. Benda tetap yang tidak musnah
- b. Mudah dieksekusi
- c. Fluktuasi harga yang rata-rata baik
- d. Barang yang terlindungi oleh negara karena terdaftar (asas publisitas) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan.
- e. Tidak dapat disita, karena mempunyai titel eksekutrial (dikarenakan irah-irah

<sup>1</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak-Hak Atas Benda*, Bangkit, Jakrta, 1955, Hlm. 33

<sup>2</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996, hlm. 9.



demu keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa) yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat untuk diparate eksekusi (eksekusi langsung)<sup>3</sup>.

Hukum Tanah Nasional meletakkan asas aseni atau perlekatan horizontal (*horizontal schiding beginsel*) sebagai penggagas lahirnya Hukum Jaminan Hak-Hak Atas Tanah. Berkaitan dengan itu, **Djuhaendah Hasan**<sup>4</sup> mengatakan bahwa salah satu aspek penting dalam hukum tanah adalah tentang hubungan hukum antara tanah dengan benda-benda yang melekat padanya. Kepastian akan kedudukan hukum atas benda yang melekat pada tanah baik di atas maupun di bawahnya, berpengaruh terhadap perbuatan hukum yang akan dilakukan pemegang haknya.

## 2. Hak Milik Atas satuan Rumah susun

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMRS) juga lahir dari pemisahan hukum tanah yang menganut asas perlekatan vertikal dengan asas perlekatan horizontal dalam hukum benda tanah. Dengan demikian, Kepastian hukum akan kedudukan HMRS (*flat, town house* dan kondominium) menjadi sangat penting dalam kerangka (seluk-beluk) Hukum Tanah Nasional.

Secara teknis, HMRS merupakan hak pemanfaatan ruang di atas tanah, namun secara yuridis HMRS adalah hak yang lahir karena hukum tanah nasional menganut asas pemisahan horizontal. Artinya, terdapat penguasaan hak atas tanah yang berbeda dengan hak atas pemanfaatan ruang di atas/dibawahnya.

Rumah Susun diartikan sebagai Bangunan gedung bertingkat dalam satu lingkungan, terbagi dalam bagian-bagian yang terstrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang

merupakan satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama bunda bersama dan tanah bersama (Pasal 1 UURB/UR No 16 Th 2005).

Urutan di atas dapat ditarik beberapa kesimpulan bahwa Hukum Jaminan Kebendaan Tanah mengandung asas aseni (*inatrekking*) yang bersifat horizontal (*horizontal schiding beginsel*).

Rumah Susun mempunyai ciri-ciri yang khas, yaitu Hak Milik Bersama Atas Bangunan yang terpisah *in de eigendom* (Pasal 527 KUHPerdata) disebut juga dengan istilah *flat* (apartemen), *Town House* dan Kondominium yang dikenal dengan istilah *Vrije mede eigendom*. Tanah Bersama (*common areas*) yang terikat karena di atas HPL (Pasal 526 KUHPerdata), yang dikenal dengan istilah *Onvrjfe/geboneden mede eigendom*. Bagian Bangunan Bersama (*common Buildings*) yang terikat dan Benda Bersama (*common elements*) yang terikat<sup>5</sup>.

Rumah susun dapat dibedakan dalam 3 jenis, sebagai berikut

- Rumah Susun sederhana (Rasuna), yang pada umumnya diperuntukkan bagi golongan yang kurang mampu, biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas seperti Rasuna Klender, Rasuna Sewa Pasar Jumat dan Lebak Bulus, Jakarta.
- Rumah Susun Menengah (Apartemen), biasanya dijual atau disewakan Perumnas kepada masyarakat menengah ke bawah, seperti Apartemen Taman Rasuna Said, Jakarta Selatan.
- Rumah Susun Mewah (Apartement/Condominium), selain dijual kepada masyarakat menengah ke atas juga kepada orang asing atau *expatriate* oleh pengembang swasta, misalnya Apartemen Casablanca, Jakarta.

<sup>3</sup>Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata Hukum Benda*, cet. 2, Yogyakarta : Liberty, 1975, hlm. 28

<sup>4</sup>Djuhaendah Hasan, *Op. Cit.*, hlm. 65

<sup>5</sup> Imam Kuswahyono, *Hukum rumah Susun*, Bayumedia Publishing, Malang, 2004, hlm. 12

Diterbitkan Oleh  
Program Studi Magister Ilmu Hukum  
Pascasarjana UNINUS

ISSN 2085-8884

