

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung sangat memerlukan tanah, tak terkecuali pada saat manusia meninggal dunia, masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Tanah bagi kehidupan manusia sangat strategis karena berdimensi sangat luas yang meliputi dimensi sosial, ekonomi, budaya, politik, produksi dan dimensi pertanahan dan keamanan. Sebagai negara yang berlatar belakang agraris, tanah merupakan sesuatu yang bernilai sangat penting di dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Tanah berfungsi sebagai tempat dimana warga masyarakat bertempat tinggal dan tanah juga memberikan penghidupan baginya.¹ Selain itu tanah merupakan harta yang bersifat permanen, karena dicanangkan bagi kehidupan yang akan datang dan tidak dapat diperbaharui.

Oleh sebab itu orang selalu ingin untuk memperoleh dan menguasai tanah, namun pada sisi lain masih ada orang yang tidak memanfaatkan tanah secara maksimal karena sering juga terlihat tanah itu ditelantarkan, padahal aturan Undang – Undang melarang tanah untuk ditelantarkan. Tanah dan bangunan merupakan benda – benda yang

¹Dayat Limbong, "Tanah Negara, Tanah Terlantarkan dan Penerbitannya", Jurnal Mercatoria, Vol. 10 No. 1 (Juni, 2017), h. 3

memegang peranan penting dalam kehidupan manusia, tanah dan bangunan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang mempengaruhi eksistensi tiap – tiap individu karena setiap manusia membutuhkan tempat untuk menetap. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.

Hukum tanah sering diartikan mengandung makna sempit jika dibanding dengan hukum agraria. Hukum tanah itu malah mengandung makna yang sangat luas cakupan hukum yang melingkupinya, sebab jika disebut hukum tanah tentu tidak hanya satu bidang hukum saja yang terlibat mengaturnya. “Hukum Tanah itu adalah pengaturan pada kedudukan hukum hak keperdataan orang (*corpus*) atas tanah”. Sementara jika hukum yang mengatur bagaimana keterlibatan negara mengatur tanah, baik tanah yang di haki dan yang belum di haki, baik yang sifatnya privat maupun yang sifatnya publik.²

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA yang berbunyi sebagai berikut :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum”.³

²Muhammad Yamin Lubis, Rahim Lubis, Zaidar, Affan Mukti, Mariati Zendrato, **Hukum Agraria Lanjutan**, 2019, USU Press, h. 11

³Supriadi, **Hukum Agraria**, Sinar Grafika, Jakarta, , 2010, h. 3

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal di atas adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak – hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda – benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan – persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas – asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.

Dalam hukum tanah negara – negara dipergunakan apa yang disebut asas *accessie* atau asas “perlekatan”. Makna asas perlekatan yakni bahwa bangunan – bangunan dan benda – benda / tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang di haki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain.⁴ Sebelum Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya, di dalam masyarakat adat telah terdapat penguasaan dan pemilikan tanah yang diatur sesuai dengan ketentuan hukum adat yang berlaku dalam masyarakat tersebut. Ketentuan yang mengatur mengenai penguasaan atas tanah yang terdapat dalam masyarakat bercirikan “tidak tertulis”.

⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, , 2005, h. 17

Setelah Belanda menjajah bangsa Indonesia, Belanda mendatangkan peraturan hukum pertanahan yang berlaku di negaranya ke Indonesia, yang kemudian diberlakukan terhadap masyarakat di Indonesia. Dengan demikian, keberadaan hukum agraria yang dibawa dari Belanda menggeser kedudukan dari hukum agraria yang telah diakui dan ditaati oleh masyarakat adat tersebut. Oleh karena itu, dengan hadirnya Pemerintahan Belanda, dengan sendirinya tanah – tanah yang terdapat di Indonesia diatur oleh dua peraturan, yaitu peraturan adat tentang tanah yang tunduk pada hukum adat dan peraturan tanah yang tunduk pada hukum Belanda, misalnya hak *opstal*, hak *erpacht*, dan hak *eigendom*. Dengan adanya peraturan mengenai pertanahan tersebut, lahirlah dualisme dalam pengaturan hukum pertanahan di Indonesia. Selain kedua peraturan mengenai hukum tanah yang berada di Indonesia di atas, Pemerintah Belanda menciptakan pula hukum tanah seperti *agrarisch eigendom*. Disamping itu, Pemerintah Swapraja menciptakan pula hukum atas tanah yang berlaku di daerahnya, seperti Grant Sultan.

Dengan adanya tiga peraturan mengenai hak – hak atas tanah tersebut, timbullah *pluralistik* hak atas tanah yang terdapat di Indonesia. Dengan adanya hak – hak tanah adat, hak atas tanah ciptaan Pemerintah Swapraja, hak atas tanah ciptaan Pemerintah Belanda bisa kita sebut tanah hak Indonesia yang cakupan pengertiannya lebih luas dari tanah -

tanah hak adat.⁵ hak – hak perorangan dan kebijakan hak atas tanah terdapat adanya hak primer atas tanah.

Menurut konsep hukum agraria sebutan menguasai atau dikuasai dengan dimiliki ataupun kepunyaan dalam konteks yuridis mempunyai arti yang berbeda dan akan menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Arti “dikuasai” tidak sama dengan pengertian “dimiliki”. Kalimat “dikuasai langsung oleh negara” menurut PP No. 24 Tahun 1997, pemaknaan tanah negara merujuk kepada UUPA, dimana negara bukanlah sebagai pemilik tanah, tetapi sebagai penguasa tanah yang memiliki kewenangan menyelenggarakan pengaturan, penatagunaan. Sedangkan kalimat “tanah yang dikuasai langsung” menurut PP No. 8 tahun 1953 sangat kental dengan asas *domein* yang mengadopsi sistem hukum kolonial Belanda.⁶

Dalam Ilmu Hukum, kita mengenal adanya perbuatan melawan hukum (PMH). Biasanya perbuatan melawan hukum diidentifikasi dengan perbuatan yang melanggar undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan nilai-nilai kesusilaan dan kesopanan serta perbuatan yang melanggar asas-asas umum dalam lapangan hukum. Dalam konteks hukum perdata perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa dijelaskan pihak yang dirugikan oleh pihak lain berhak menuntut ganti rugi tetapi ini bukan dalam lapangan perjanjian.

⁵ *Ibid*, h. 48

⁶ Isnaini, Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Bandung, 2022, h. 39

Pemakaian tanah tanpa izin yang dilakukan oleh Tergugat, dalam hal ini Penggugat mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat. Bahwa Tergugat telah mendirikan Rumah Kios dan menyewakannya tanpa izin dari Penggugat meskipun Penggugat telah menegur dan memperingati tetapi Tergugat tidak mengindahkannya.

Untuk mendapatkan kepastian hukum, Penggugat telah mendaftarkan permasalahan ini ke Pengadilan, bahwa terhadap putusannya telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, dimana atas perbuatan tersebut Tergugat dan atau pihak lain yang menguasai tanah menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat sebagaimana bunyi putusan Pengadilan.

Berdasarkan latar belakang di atas, Penulis tertarik untuk mengkaji tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Yusrina yang membangun bangunan Rumah Kios di atas tanah milik Roslina. Sehingga dengan demikian ketertarikan Penulis muncul untuk membahas lebih dalam dengan judul "Pertanggungjawaban dalam perbuatan melawan hukum atas Penggunaan Tanah Tanpa Izin Pada Rumah Kios di Jalan Pertempuran No. 6-H Lk. VIII, Kelurahan Pulo Brayan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2845 K/Pdt/2019).

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana pengaturan hukum pemakaian tanah dalam pembangunan Rumah Kios berdasarkan hukum positif di Indonesia ?
2. Bagaimana pertanggungjawaban hukum dalam perbuatan melawan hukum atas pemakaian tanah tanpa izin dalam pembangunan Rumah Kios ?
3. Bagaimana pertimbangan hukum Hakim pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 916 K/Pdt/2023 ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan skripsi adalah :

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum pemakaian tanah dalam pembangunan Rumah Kios berdasarkan hukum positif di Indonesia.
2. Untuk mengetahui pertanggungjawaban hukum dalam perbuatan melawan hukum atas pemakaian tanah tanpa izin dalam pembangunan Rumah Kios.
3. Untuk mengetahui pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 916 K/Pdt/2023.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Secara teoritis sebagai bahan kajian bagi ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan serta dapat dijadikan referensi bagi penelitian selanjutnya mengenai perbuatan melawan hukum atas pemakaian tanah tanpa izin.
2. Secara praktis sebagai bahan kajian bagi masyarakat dan khususnya untuk penulis sendiri tentang perbuatan melawan hukum atas pemakaian tanah tanpa izin.

E. Defenisi Operasional

Defenisi operasional dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Tanah adalah kulit bumi tempat tumbuhan hidup.
2. Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan perbuatan yang dapat merugikan orang lain dan mengharuskan pelaku bertanggung jawab atas kerugian tersebut dan menggantinya.
3. Memakai tanah adalah menduduki, mengerjakan dan / atau mengenai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak.
4. Pemakaian tanah tanpa izin adalah memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah.
5. Kios adalah kios kecil sementara yang ditempatkan di area dengan lalu lintas pejalan kaki yang tinggi dan digunakan oleh bisnis untuk menjangkau pelanggan.

6. Putusan adalah pernyataan dari seorang Hakim dalam memutuskan suatu perkara di dalam persidangan dan memiliki kekuatan hukum tetap. Putusan Pengadilan menurut Pasal 1 butir 11 Kitab Undang – Undang Hukum Acara Pidana adalah pernyataan Hakim yang diucapkan dalam sidang Pengadilan Terbuka, yang dapat berupa pemidanaan atau bebas dan lepas dari segala tuntutan hukum dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam Undang – Undang ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Istilah perbuatan melawan hukum dalam Bahasa Belanda dikenal dengan nama “*Onrechtmatige daad*” atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*tort / Onrecht*” dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum mempunyai akibat hukum. Sedangkan “*tort*” sebenarnya berarti kesalahan (*wrong*), akan tetapi dalam bidang hukum sering diartikan sebagai kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak.⁷

Perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata terdapat dua pendapat yang saling bertentangan, pertama pendapat yang mengatakan bahwa perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subyektif seseorang atau bertentangan dengan kewajibannya sendiri menurut Undang – Undang. Pandangan ini maka perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan Undang – Undang ini berarti bahwa perbuatan yang tidak bertentangan dengan Undang – Undang akan tetapi bertentangan dengan moral atau

⁷Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum dipandang dari sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Yogyakarta, 2000, h. 7

bertentangan dengan sesuatu yang dianggap tidak patut dalam pergaulan dalam masyarakat bukan perbuatan melawan hukum.⁸

Perbuatan melawan hukum tidak dapat dilepaskan dengan adanya pelanggaran hak oleh seseorang. *Recht* dalam pengertiannya yang paling dasar adalah hak. Sedangkan hak dalam pengertian perbuatan melawan hukum adalah suatu kewenangan yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang dengan menutup orang lain atas hak tersebut.⁹

Scholten menganggap penyalahgunaan hak sebagai suatu perbuatan tanpa kepentingan yang wajar untuk dirinya dengan tujuan khusus untuk merugikan orang lain. Seseorang yang melakukan perbuatan atas dasar haknya sendiri tanpa melanggar hak orang lain pada dasarnya tidak dapat dianggap melakukan perbuatan melanggar hukum meski menimbulkan kerugian bagi orang lain. Misalnya seseorang yang membangun apartemen di tanah miliknya sendiri tidak dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum meski tetangganya merasa dirugikan karena kehilangan pemandangan yang indah.

Pasal 1365 KUHPerdara sebagai Pasal yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum di dalam Pasal 1365 KUHPerdara memuat ketentuan adalah “setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya

⁸Mesdiana Purba, Nelvitia Purba, ***Perbuatan Melawan Hukum (Wederrechtelijk) di Dalam Perspektif Hukum Pidana dan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) di Dalam Perspektif Hukum Perdata***, Kultura Vol. 14 No. 1, September 2013, h. 7

⁹Syukron Salam, ***Perkembangan Doktrin Perbuatan Melawan Hukum Penguasa***, Nurani Hukum. Vol. 1, No. 1, Desember 2018, h. 4

menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”. Dari Pasal yang dikemukakan diatas bahwa untuk mencapai suatu hasil yang baik dalam melakukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum maka harus dipenuhi syarat – syarat atau unsur – unsur antara lain :

1. Adanya suatu perbuatan, yaitu suatu perbuatan melawan hukum yang diawali oleh perbuatan si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (secara aktif) maupun tidak berbuat sesuatu padahal ia berkewajiban untuk membantunya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari kontrak).
2. Karena itu terhadap perbuatan melawan hukum tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.
3. Perbuatan melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam Undang – Undang dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan Undang – Undang.

Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara :

1. Obyektif, yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat

dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.

2. Subyektif, yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya. Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib untuk membayar ganti rugi.

Untuk perbuatan melawan hukum di dalam hukum perdata yang dilakukan oleh organ badan hukum pertanggungjawabannya didasarkan pada Pasal 1364 KUHPerdata. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seorang wakil badan hukum yang mempunyai hubungan kerja dengan badan hukum, dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan Pasal 1367 KUHPerdata. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh organ yang mempunyai hubungan kerja dengan badan hukum, pertanggungjawabannya dapat dipilih antar Pasal 1365 dan Pasal 1367 KUHPerdata.

Beberapa defenisi lain yang pernah diberikan terhadap perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.

2. Suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, dimana perbuatan atau tidak berbuat tersebut, baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun bisa juga merupakan suatu kecelakaan.
3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
4. Suatu kesalahan perdata (*civil wrong*) terhadap mana suatu ganti kerugian dapat dituntut yang bukan merupakan wanprestasi terhadap kontrak, atau wanprestasi terhadap kewajiban *trust* ataupun wanprestasi terhadap kewajiban *equality*.
5. Suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak atau lebih tepatnya merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak – hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.
6. Sesuatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu secara bertentangan dengan hukum melanggar hak orang lain yang diciptakan oleh hukum, dan karenanya suatu ganti rugi dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan.
7. Perbuatan melawan hukum bukan suatu kontrak.¹⁰

¹⁰ Munir Fuady, Op. Cit, h. 3-4

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

Sebagai induk aturan hukum yang mengatur pendaftaran tanah dalam Pasal 19 UUPA disebutkan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.¹¹

Bila ada peralihan hak atas tanah itu, misalnya dijual, dihibahkan atau dipindah tangankan dengan cara lain maka harus didaftarkan lagi. Inilah yang disebut daftar yang berkesinambungan (*continious recording*).¹²

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah di Indonesia sebelum lahirnya UUPA, maka digunakan Hak Penguasaan Atas Tanah Menurut Adat dan Hak Atas Tanah Menurut Perdata Barat.¹³

Undang – Undang Pokok Agraria merupakan hukum positif dari hukum pertanahan yang merupakan elemen yang sangat penting dalam kehidupan hukum suatu bangsa. Usaha dalam membentuk hukum positif yang lebih sesuai dengan kondisi dan situasi atau yang lebih tepatnya

¹¹Muhammad Yamin, Abd. Rahim Lubis, **Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria**, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004, h. 127

¹²Ibid, h. 128

¹³Mhd. Yamin, Lubis, **Hukum Tanah dalam Lingkar Agraria Indonesia**, Mandar maju, Bandung, 2022, h. 51

lebih sesuai dengan latar belakang budaya masyarakat telah dilakukan. Dengan diundangkannya Undang – Undang Pokok Agraria maka terjadi perubahan pada hukum pertanahan di Indonesia. Perubahan tersebut bersifat mendasar dan fundamental.

Dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) tertulis bahwa “Atas dasar menguasai dari Negara ditentukan adanya macam –macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama – sama dengan orang lain serta badan – badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah - tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas – batas menurut UUPA dan peraturan – peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Seperti yang kita ketahui, Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah di Indonesia sebelum lahirnya UUPA, maka digunakan Hak Penguasaan Atas Tanah Menurut Adat dan Hak Atas Tanah Menurut Perdata Barat.

Jenis – jenis Hak Penguasaan Atas Tanah menurut Adat yang terdiri dari :

1. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, sebagai hak penguasaan yang tertinggi, beraspek hukum keperdataan dan hukum publik.
2. Hak kepada Adat dan Para Tertua Adat, yang bersumber pada Hak Ulayat dan beraspek hukum pada publik semata.
3. Hak – Hak Perorangan Atas Tanah, sebagai hak – hak individual yang secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Ulayat dan beraspek hukum Keperdataan.

Jenis – jenis Hak Atas Tanah menurut hukum perdata barat :

1. Hak Eigendom adalah hak untuk membuat suatu barang secara leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya asalkan tidak bertentangan dengan Undang – Undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak – hak orang lain.
2. Hak opstal adalah suatu hak kebendaan untuk memiliki bangunan dan tanaman – tanaman diatas sebidang tanah orang lain.
3. Hak erfpacht ialah hak untuk dapat mengusahakan atau mengolah tanah orang lain dan menarik manfaat atau hasil yang sebanyak – banyaknya dari tanah tersebut.
4. Hak gebruik, ialah suatu hak atas tanah sebagai hak pakai atas tanah orang lain.

Jenis Hak atas tanah menurut UUPA, yaitu :

1. **Hak Milik**

Menurut Pasal 20 UUPA hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Hak milik dapat dialihkan kepada orang lain. Sesuai dengan prinsip nasionalitas bahwa yang dapat memperoleh hak milik ini adalah Warga Negara Indonesia.

Menurut AP. Parlindungan, kata – kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna bangunan, Hak Pakai, dan hak – hak lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak – hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (paling kuat dan penuh). Begitu pentingnya hak milik, Pemerintah memberikan perhatian yang sangat serius terhadap persoalan hak milik atas tanah tersebut.¹⁴

Hak milik atas tanah dapat terjadi atas tiga cara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu :

- a. Hak milik atas tanah yang terjadi atas hukum ada ;
- b. Hak milik atas tanah terjadi karena penetapan Pemerintah ;
- c. Hak milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang – Undang ;

Pasal 27 UUPA menetapkan faktor – faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu :

- a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 ;
- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;

¹⁴Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kajian Komprehensif, Jakarta, Kencana, 2012, h. 9

- c. Karena diterlantarkan ;
- d. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah ;
- e. Karena peralihan hak tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah ;

Hak Milik atas tanah juga dapat dihapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha menurut Pasal 28 ayat 1, 2 dan Pasal 29 UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun, yang bila diperlukan masih dapat diperpanjang lagi dengan 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan, luasnya paling sedikit 35 hektar.

Syarat untuk memiliki Hak Guna Usaha menurut UUPA :

- a. Warga Negara Indonesia ;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Apabila orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usah dan tidak memenuhi ketentuan ayat 1 tersebut diatas, dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memnuhi syarat ;

Hapusnya hak guna usaha disebabkan :

- a. Jangka waktunya berakhir ;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi ;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir ;
- d. Divabut untuk kepentingan umum ;
- e. Diterlantarkan ;
- f. Telah musnah ;
- g. Ketentuan Pasal 30 ayat 2 UUPA ;

3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Hak guna bangunan menurut Pasal 35 ayat 1 dan 2 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi 20 tahun.

Hak guna bangunan berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah dalam pasal 4 disebutkan, Gubernur Kepala Daerah memberi keputusan mengenai permohonan pemberian, perpanjangan atau pembaharuan, dan menerima pesanan

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara kepada Warga Negara Indonesia dan / atau badan hukum Indonesia yang bukan bermodal asing :

- a. Luas tanahnya tidak melebihi 2.000 meter persegi ;
- b. Jangka waktunya tidak lebih dari 20 tahun ;

Hapusnya hak guna bangunan disebabkan oleh :

- a. Jangka waktunya berakhir ;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi ;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir ;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum ;
- e. Riterlantarkan ;
- f. Tanah musnah ;
- g. Ketentuan Pasal 30 ayat 2 UUPA ;

4. Hak Pakai

Pengertian hak pakai menurut pasal 41 ayat 1 UUPA, yang dimaksud dengan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenanga dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik

tanahnya yang bukan perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan – ketentuan UUPA.

Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996 tentang yang dapat mempunyai Hak Pakai :

- a. Warga Negara Indonesia ;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ;
- c. Departemen lembaga pemerintah non-departemen, dan Pemerintah Daerah ;
- d. Badan – badan keagamaan dan sosial ;
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia ;
- f. Badan hukum yang mempunyai perwakilan di Indonesia ;
- g. Perwakilan Negara Asing dan perwakilan badan internasional ;

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua yaitu :

a. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung

berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas – batas menurut UUPA dan peraturan – peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA)

b. Wewenang Khusus

Wewenang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan atau perkebunan.¹⁵

5. Hak Sewa untuk bangunan

Hak sewa tanah untuk bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Tanah untuk Bangunan.

¹⁵Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka Jakarta, 1988, h. 45

Hak atas tanah yang lahir dari penyewaan tanah Hak Milik adalah Hak Sewa untuk Bangunan. Asal tanah Hak Sewa Untuk Bangunan adalah Hak Milik. Hak sewa untuk bangunan merupakan pembebanan Hak Sewa untuk Bangunan merupakan implementasi dari asa pemisahan horizontal yaitu ada pemisahan antara pemilikan atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mempunyai kewenangan membuat akta pembebanan Hak Sewa untuk bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016.

6. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Memiliki hak memungut hasil hutan yang diperoleh secara sah, tidak berarti menjadikan pemegang hak tersebut sebagai pemilik (hak milik) atas satuan tanah hutan tersebut.

7. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak tanah yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah ;
- b. Menggunakan tanah untuk keperluan sendiri ;

- c. Menyerahkan bagian dari tanahnya kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang telah ditentukan bagi pemegang hak tersebut yang meliputi segi peruntukan, segi penggunaan, segi jangka waktu dan segi keuangannya ;

Hak pengelolaan tergolong hak – hak yang wajib di daftar (PMA 1/1/1996) tidak dapat dipindah tangankan, tidak dapat dijadikan jaminan hutang, memiliki segi perdata dan publik.

Pengertian Hak Pengelolaan (HPL) terdapat dalam rumusan pasal 136 UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja jo pasal 1 ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang dirumuskan sebagai berikut : “Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan”.

Asal muasal tanah hak pengelolaan menurut rumusan pasal 4 PP No. 18 Tahun 2021 hak pengelolaan dapat berasal dari tanah negara atau tanah ulayat, didalam penjelasannya pelaksanaan kewenangan yang bersumber dari hak ulayat yang sudah dipunyai oleh masyarakat hukum adat berdasarkan ketentuan pasal 3 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok – Pokok Agraria. Penetapan Hak Ulayat menjadi Hak Pengelolaan merupakan bentuk pengakuan kepada masyarakat hukum adat.

Konsep penguatan terhadap HPL terkait jangka waktu dan penentuan tarif dalam perjanjian pemanfaatan tanah oleh pihak ketiga dirumuskan dalam pasal 138 Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, yakni :

- a. Penyerahan pemanfaatan bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam pasal 137 ayat (2) huruf b dilakukan dengan perjanjian pemanfaatan tanah.
- b. Di atas tanah hak pengelolaan yang pemanfaatannya diserahkan kepada pihak ketiga baik sebagian atau seluruhnya, dapat diberikan hak guna usaha, hak guna bangunan, dan atau hak pakai sesuai ketentuan peraturan perundang – undangan.
- c. Jangka waktu hak guna bangunan di atas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan perpanjangan dan pembaharuan hak apabila sudah digunakan dan atau dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.
- d. Pemerintah Pusat melakukan pengawasan dan pengendalian atas penggunaan dan / atau pemanfaatan tanah diatas hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang – Undangan.

- e. Dalam hal hak atas tanah yang berada diatas hak pengelolaan telah berakhir, tanahnya kembali menjadi tanah hak pengelolaan.

16

Setelah jangka waktu hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga habis, maka tanah tersebut kembali kedalam penguasaan pemegang hak pengelolaan yang bebas dari hak – hak yang membebaninya. Berdasarkan Pasal 1 angka 2 PP Nomor 40 Tahun 1996, hak pengelolaan adalah penguasaan dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Hak pengelolaan hapus, jika dilepaskan oleh pemegang haknya, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan dan tanahnya musnah.

8. Hak Gadai

Dasar hukum hak gadai adalah Pasal 53 UUPA dan Undang – Undang No. 56/Prp/1960.

Gadai adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain yang telah menerima uang gadai dari padanya, yang memberi wewenang kepadanya untuk menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah tersebut.

¹⁶<https://www.scribd.com/document/687349362/Hak-pengelolaan-dalam-uu-ciptaker>

Pengertian gadai disini tidak dapat disamakan dengan lembaga jaminan "*Pand*" yang dalam hukum perdata barat pada buku II KUHPerdata, walaupun diterjemahkan sebagai "gadai". Karena selain objeknya hanya pada benda gerak, tetapi juga kreditornya memiliki hak kebendaan atas obyek jaminan berupa menjual sendiri jika debitornya ingkar janji, untuk mendapat pelunasan atas piutangnya. Sedangkan gadai yang dimaksud dalam UUPA ini adalah berasal dari lembaga hukum adat yang semula dinamakan "jual gadai".

9. Hak Usaha Bagi Hasil

Di Indonesia, hak usaha bagi hasil merupakan salah satu hak yang disebutkan dalam Undang – Undang Pokok Agraria yang sebelumnya telah diatur lebih khusus dalam Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang perjanjian bagi hasil.

Hak usaha bagi hasil adalah seseorang atau badan hukum (yang disebut pemilik), dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi dua menurut imbangan yang disetujui bersama. 3 perjanjian bagi hasil ini dilakukan antara pemilik tanah dan penggarap yang dalam hal ini timbul karena ada seorang individu yang membutuhkan tanah.

Hak usaha bagi hasil berjangka waktu yang terbatas, tidak dapat dialihkan tanpa izin pemilik, tidak dapat hapus bila hak milik beralih (*droit de suite*), tidak hapus bila penggarap meninggal dunia,

tetapi hapus bila pemilik meninggal dunia, didaftar menurut peraturan khusus (UU 2/1960), pada waktunya akan hapus.

Bila obyek bagi hasil tanah sawah jangka waktunya minimal 3 tahun, sedangkan untuk tanah kering minimal 5 tahun (Pasal 4 UU 2/1960).

10. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas tanah pekarangan orang lain. Dasar hukum yang mengatur hak menumpang adalah Pasal 53 UUPA. Hak menumpang ini sebenarnya termasuk spesies hak pakai, akan tetapi pada hak menumpang hubungan hukumnya lemah, mudah diputus oleh pemilik tanah pekarangan, karena tidak dikenal bayaran (gratis).

C. Pengetahuan Umum Tentang Pengertian Rumah Kios

Kios yang berasal dari bahasa Belanda, kios yang diambil dari bahasa Perancis, *kiosque* konon dari bahasa Arab adalah nama alternatif untuk sebuah toko kecil atau warung kelontong. Kios adalah bangunan permanen di area pasar yang beratap dan dipisahkan satu dengan yang lainnya dengan pemisah mulai dari lantai sampai dengan langit – langit

yang dipergunakan untuk usaha berjualan.¹⁷ Kios memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga kios dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dari segala yang dibendakan. Kios merupakan tempat penjualan barang kebutuhan sehari – hari. Kios juga mempunyai keunggulan. Pertama, menjual produk dengan diecer sesuai kebutuhan konsumen. Kedua, memudahkan kebutuhan sehari – hari karena dekat permukiman warga. Ketiga, jadi lebih memasyarakat dengan kata lain anda telah berusaha membuat diri anda lebih berbaur dengan masyarakat atau mengakrabkan diri.

D. Perbedaan Rumah Toko dan Rumah Kios

Ruko (singkatan dari rumah toko) adalah sebutan bagi bangunan – bangunan yang memiliki ciri khas bertingkat antara dua hingga lima lantai. Lantai ruko bagian bawa digunakan sebagai tempat berusaha ataupun semacam kantor sementara lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Toko merupakan sebuah bangunan permanen tempat menjual produk berupa sejumlah barang. Seiring dengan berkembangnya zaman, modifikasi toko menjadi beragam disesuaikan dengan lokasi dan jenis bangunannya. Kemunculan ruko atau rumah toko seolah memberi definisi gambaran yang berbeda dari sebutan toko pada umumnya. Boleh dibilang ruko adalah toko, tetapi toko belum tentu merupakan sebuah ruko.

¹⁷Pan, Pengertian Kios, <https://glosarium.org/arti-kios/2019/07/04/pengertian-kios> (dikutip, 15 Maret 2024, 10.00 WIB)

Dilihat dari segi bangunan, ruko memiliki ciri khas bangunan bertingkat minimal dua lantai. Lantai bawah digunakan oleh para pemilik untuk mendirikan usaha, sementara lantai atas bisa dijadikan sebagai tempat tinggal atau gudang penyimpanan. Bangunan ini biasanya berada dalam satu kompleks yang didirikan oleh pengembang terkait di sisi jalan utama yang kerap dilalui banyak orang. Ruko umumnya lebih mudah ditemukan karena memiliki alamatnya sendiri layaknya perumahan.

Lain halnya dengan toko yang kerap juga disebut sebagai kios. Toko atau kios biasanya diadakan di tempat yang lebih tertutup dan terpusat, seperti di mall, pasar atau pusat perdagangan eceran dan grosir. Berbeda dengan ruko, sebuah kios bisa berdiri dengan lapak yang jauh lebih kecil tanpa bangunan yang bertingkat. Alamat kios biasanya berupa nomor blok dan membutuhkan kejelian yang tinggi untuk mencari lokasi diantara kios lainnya.

Dengan sejumlah perbedaannya, pembangunan ruko memiliki keunggulannya tersendiri sebagai bangunan usaha yang prospektif. Ruko biasanya berpenampilan sederhana dan sering dibangun bersama ruko – ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks. Ruko banyak ditemukan di kota – kota besar dan biasa ditempati warga – warga kelas menengah. Ruko dibangun berderet, tepat dipinggir jalan. Deretan ruko bisa terkonsentrasi dalam satu kawasan yang membentuk blok ataupun mengikuti ruas jalan. Karena berderet dan terapat ruko lain jenis bangunan ini hanya tampak pada bagian depan.

Semakin strategis letak ruko maka harganya lebih tinggi, ruko sendiri memiliki bangunan permanen dengan 2 hingga 5 lantai. Sedangkan kios merupakan kata lain dari *Kiosque* dalam bahasa Belanda tempat usaha yang satu ini identik dengan warung berukuran kecil dan sederhana kios tidak bisa dijadikan sebagai rumah tinggal. Kemudian usaha ini jarang ada yang memiliki bentuk tempat usaha permanen. Kios bisa juga dibuat memanfaatkan lahan atau ruang kosong pada rumah. Secara ekonomi, membuka usaha kios cukup menjanjikan untuk menghasilkan profit. Mengingat Indonesia memiliki tingkat konsumen yang besar. Untuk mengoptimalkan usaha, kios tetap harus memiliki segmentasi dan konsep jual untuk ukurannya sendiri kios tidak mempunyai hitungan spesifik.¹⁸

Adapun persoalan dalam Putusan ini yaitu Roslina selaku Penggugat melawan Yusrina selaku Tergugat. Roslina pemilik yang sah atas tanah seluas 30 meter persegi yang terletak di Jalan Pertempuran Medan Barat, Kota Medan pada bulan Februari 2012 Roslina mengetahui bahwa Tergugat telah menguasai tanah dengan mendirikan kios dan menyewakan tanpa seizinnya.

Mengetahui hal tersebut, suami Roslina menjumpai Tergugat dengan iktikad untuk menanyakan apa dasar Tergugat menguasai tanahnya, namun Tergugat tidak dapat menjelaskannya dan tidak ada

¹⁸Ahmad Sopian, "Sama-sama Buat Usaha, Ini Perbedaan Ruko, Kios & Toko" <https://jendela360.com/info/perbedaan-ruko-dan-rukan/2020/5/5/>(Dikutip, 15 Maret 10.15 WIB)

iktikad baik atas perbuatannya itu. Akibat perbuatan Tergugat, Roslina akhirnya membuat laporan ke Kepolisian dan Tergugat di adili di Pengadilan Negeri Medan. Tergugat pun terbukti bersalah dan dipenjarakan selama 5 (lima) bulan. Walaupun sudah menjalani hukuman, Tergugat tidak ada iktikad baik untuk mengembalikan tanah tersebut hal ini membuat Roslina kembali menggugat Tergugat yang dimana dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum menggunakan tanah tanpa izin untuk membangun Rumah Kios.

Adapun perbuatan melawan hukum yang dilakukan Yusrina yaitu :

- a. Membangun Rumah Kios ditanah yang bukan miliknya dan menyewakannya.
- b. Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2409 yang sah atas nama Roslina tertanggal 5 Februari 2014 telah dikuasai oleh Yusrina pada Februari 2012.
- c. Yusrina juga tidak mempunyai iktikad baik kepada Roslina.