

**PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM ATAS PEMBANGUNAN RUMAH
KIOS TANPA IZIN PEMILIK TANAH
STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn**

SKRIPSI

OLEH:

**MUHAMMAD ADE RIFA'I
218400046**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN**

2025

**PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM ATAS PEMBANGUNAN RUMAH
KIOS TANPA IZIN PEMILIK TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Medan Area**

DISUSUN OLEH

MUHAMMAD ADE RIFAI

NPM : 218400046

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2026**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 10/8/26

Access From (repositori.uma.ac.id)10/8/26

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**Judul : PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM ATAS PEMBANGUNAN RUMAH KIOS
TANPA IZIN PEMILIK TANAH (STUDI PUTUSAN NO: 460/Pdt.G/2021/Pn.Mdn)**

Nama : MUHAMMAD ADE RIFAI

NPM : 218400046

Prodi : Ilmu Hukum

Bidang : Hukum Keperdataan



Diketahui Oleh:

Dekan Fakultas Hukum



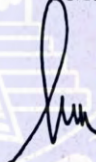
Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H.

ii

HALAMAN PERNYATAAN

Dengan ini menyatakan bahwa benar skripsi ini adalah karya sendiri dan bilamana di kemudian hari ditemukan di dalam skripsi ini merupakan karya yang sudah pernah ada sebelumnya atau merupakan *plagiat*, saya bersedia bertanggung jawab sesuai dengan peraturan yang berlaku. Adapun isi yang dikutip dari karya orang lain sudah dimuat pada catatan kaki dan disesuaikan sistematika dan kaidah-kaidah penulisan yang berlaku di Universitas Medan Area.

Medan, JUNI 2026



Muhammad Ade Rifa'i

218400046

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai Sivitas Akademik Universitas Medan Area , Saya Yang Bertanda Tangan Di Bawah Ini :

Nama : Muhammad Ade Rifai

NPM : 218400046

Program Studi : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan , menyetujui memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalty Noneksklusif (*No-exclusive Royalty Free Right*) atas karya saya yang berjudul **PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM ATAS PEMBANGUNAN RUMAH KIOS TANPA IZIN PEMILIK TANAH STUDI KASUS PUTUSAN NO: 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn** beserta perangkat yang ada (jika diperukan) dengan hak bebas royalty noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan mengalih media/formatkan-, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya

Dibuat di: Medan
Pada Tanggal: Juni 2026
Yang menyatakan



Muhammad Ade Rifai.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Muhammad Ade Rifai
Tempat/tanggal lahir : Medan / 12 Agustus 2003
Alamat : Jln langgar gg dame II no 6
Jenis Kelamin : Laki - Laki
Agama : Islam
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : Harmansyah
Ibu : Ulfa Hanim SH.MH
Anak Ke : Anak Ke 4 Dari 4 Bersaudara

3. Pendidikan

SD Mis Nurul Hidayah : Lulus Tahun 2012
SMP Negeri 4 Medan : Lulus Tahun 2018
SMK Swasta Multi Karya : Lulus Tahun 2021
Universitas Medan Area : Lulus Tahun 2026

ABSTRAK

PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM ATAS PEMBANGUNAN RUMAH KIOS TANPA IZIN PEMILIK TANAH STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn

**MUHAMMAD ADE RIFA'I
218400046**

Penelitian ini mengkaji pertanggungjawaban hukum atas pembangunan rumah kios tanpa izin pemilik tanah dengan studi kasus Putusan Nomor 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn. Latar belakang penelitian didasarkan pada banyaknya sengketa tanah yang kerap menimbulkan kerugian materiil dan immateriil, serta konflik sosial yang berkepanjangan. Kasus yang diteliti memperlihatkan adanya pihak yang mendirikan kios di atas tanah milik orang lain tanpa izin, kemudian menyewakannya untuk memperoleh keuntungan pribadi. Permasalahan penelitian difokuskan pada akibat hukum dari perbuatan melawan hukum tersebut, bentuk pertanggungjawaban yang timbul, serta pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan sifat deskriptif analisis. Pendekatan yang dipakai adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Data penelitian berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan, meliputi peraturan perundang-undangan, doktrin, literatur hukum, serta putusan pengadilan yang relevan. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan metode deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari ketentuan hukum umum menuju kasus konkret yang diteliti untuk menemukan jawaban yang sistematis dan tepat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perbuatan Tergugat terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata. Tindakan mendirikan kios di atas tanah orang lain tanpa izin menimbulkan kerugian materiil sebesar Rp 420.000.000 serta kerugian immateriil yang signifikan bagi Penggugat. Putusan pengadilan mengabulkan sebagian gugatan, memerintahkan pengembalian tanah, menghukum Tergugat membayar ganti rugi, dan menetapkan uang paksa (dwangsom). Penelitian ini menegaskan bahwa hukum pidana bersifat represif melalui pidana penjara, sedangkan hukum perdata bersifat restoratif dengan memulihkan hak korban. Kepastian hukum atas tanah hanya dapat dijamin melalui sertifikat hak milik yang berkekuatan hukum tetap.

Kata Kunci: Tanggung jawab hukum, Perbuatan melawan hukum, Sengketa tanah.

ABSTRACT

LEGAL LIABILITY FOR THE CONSTRUCTION OF SHOPS WITHOUT THE LANDOWNER'S PERMISSION CASE STUDY OF DECISION NUMBER: 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn

**MUHAMMAD ADE RIFA'I
218400046**

This research examines legal liability for the construction of shops without the landowner's permission, using Decision Number 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn as a case study. The background of the study is based on the increasing number of land disputes that often cause both material and immaterial losses, as well as prolonged social conflicts. The case analyzed shows that a party constructed shops on another person's land without authorization and subsequently rented them out for personal gain. The research focuses on the legal consequences of such unlawful acts, the forms of liability arising, and the judicial considerations in rendering the decision. The research method applied is normative juridical with a descriptive-analytical character. The approaches used are the statute approach and the case approach. The data consist of primary, secondary, and tertiary legal materials obtained through library research, including legislation, legal doctrines, academic literature, and relevant court decisions. The data were analyzed qualitatively using a deductive method, drawing conclusions from general legal provisions toward the specific case under study to formulate systematic and accurate answers. The findings show that the Defendant's actions fulfill the elements of an unlawful act as stipulated in Article 1365 of the Indonesian Civil Code. Constructing shops on another person's land without permission caused material losses amounting to IDR 420,000,000 and significant immaterial damages to the Plaintiff. The court partially granted the Plaintiff's claim, ordering the return of the land, awarding material compensation, and imposing a penalty payment (dwangsom) for non-compliance. This research affirms that criminal law is repressive through imprisonment, while civil law is restorative by returning the victim's rights. Legal certainty of land ownership can only be guaranteed through land title certificates that hold binding legal force.

Keywords: Legal Liability, Unlawful Act, Land Dispute, Unauthorized Construction.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian tingkat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Skripsi ini berjudul “Pertanggung Jawaban Hukum Atas Pembangunan Rumah Kios Tanpa Izin Pemilik Tanah Studi Kasus Putusan Nomor: 460/Pdt.G/2021/Pn.Mdn”. Penyusunan skripsi ini tentu tidak lepas dari dukungan, bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Dr. Rafiqi, S.H., M.M., M.Kn selaku Wakil Bidang Penjamin Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H., M.H selaku Kepala Bidang Pembelajaran dan Sistem Informasi Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Bapak Dr. Shulhan Iqbal Nasution, S.H., M.H selaku Kepala Bidang Minat Bakat dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area

7. Bapak Dr.Isnaini, SH,M.Hum.selaku Dosen Pembimbing 1, terima kasih telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Penulis menyampaikan penghargaan dan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ayah dan Ibu tercinta, yang dengan penuh ketulusan telah memberikan dukungan moral, spiritual, dan material selama masa studi hingga proses penyusunan skripsi ini. Tanpa keteguhan hati dan pengorbanan yang diberikan, pencapaian ini tentu tidak akan terwujud.

Terima kasih kepada keluarga yang selalu memberikan dukungan kepada penulis selama menjalani pendidikan perkuliahan, dan banyak lagi yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Akhir kata mengucapkan terima kasih kepada banyak pihak yang berada di sekitar yang mungkin tidak disebutkan namanya dalam tulisan ini, tetapi telah membantu dengan doa. Semoga skripsi ini bermanfaat dan membuka wawasan bagi semua pembaca di masa depan, serta diharapkan dapat menjadi lebih sempurna.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatu.

Medan, Maret 2026

Hormat Saya,
Penulis,

Muhammad Ade Rifa'i



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	ii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	12
2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	18
2.3 Pengetahuan Umum Tentang Pengertian Rumah Kios.....	26
2.4 Perbedaan Rumah Toko dan Rumah Kios	26
BAB III METODE PENELITIAN	30
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian.....	30
3.1.1. Waktu Penelitian	30
3.1.2. Tempat Penelitian.....	31
3.2. Metode Penelitian	31
3.2.1. Pendekatan Penelitian.....	33
3.2.2. Sumber Data.....	34
3.2.3. Teknik Pengumpulan Data	36
3.2.4. Analisis Data	37
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	39
4.1 Akibat Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum atas Pemakaian Tanah Tanpa Izin dalam Pembangunan Rumah Kios.....	39
4.1.1. Pemenuhan Unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	43
4.1.2. Status Kepemilikan Tanah dan Bangunan.....	45
4.1.3. Akibat Hukum Bagi Pemilik Sah	48

4.1.4.	Akibat Hukum Bagi Tergugat (Pelaku)	51
4.2	Pertanggungjawaban Hukum dalam Perbuatan Melawan Hukum atas Pemakaian Tanah Tanpa Izin.....	53
4.3	Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan No. 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn	58
4.3.1.	Pertimbangan Hakim dalam Menolak Eksepsi Tergugat	58
4.3.2.	Pertimbangan Hakim dalam Menilai Alat Bukti dan Saksi dari Kedua Belah Pihak 61	
4.3.3.	Amar Putusan Hakim	64
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	69
A.	Kesimpulan	69
B.	Saran	70
DAFTAR PUSTAKA		72



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hukum tanah sering dipahami dengan makna yang lebih sempit jika dibandingkan dengan hukum agraria. Hukum tanah sebenarnya memiliki arti yang sangat luas, karena banyak bidang hukum yang terlibat di dalamnya. "Hukum Tanah adalah pengaturan mengenai status hukum hak milik seseorang (corpus) atas tanah." Sementara itu, hukum yang mengatur bagaimana pemerintah berperan dalam mengelola tanah, baik yang sudah memiliki hak maupun yang masih kosong, baik yang bersifat pribadi maupun yang bersifat umum.¹

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”.²

Dengan demikian, yang disebut istilah tanah dalam Pasal di atas yaitu permukaan bumi. Arti permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang bisa dipunyai oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh sebab itu, hak - hak yang

¹Muhammad Yamin Lubis, Rahim Lubis, Zaidar, Affan Mukti, Mariati Zendrato, *Hukum Agraria Lanjutan*, 2019, USU Press, halaman 11.

²Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, , 2010, halaman 3.

muncul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda - benda yang ada di atasnya merupakan sebuah persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud ialah persoalan - persoalan yang berhubungan dengan dianutnya asas - asas yang bersangkutan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat diatasnya.

Dalam hukum tanah negara – negara digunakan apa yang disebut *asas accessie* atau asas “perlekatan”. Arti asas perlekatan yaitu bahwa bangunan – bangunan dan benda – benda / tumbuhan yang ada di atasnya adalah satu kesatuan dengan tanah serta adalah bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga kepemilikan bangunan dan tumbuhan yang berada di atas tanah yang di haki, kecuali kalau ada persetujuan lain dengan pihak lain. Sebelum Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya, di dalam masyarakat adat telah terdapat penguasaan dan kepemilikan tanah yang diatur sesuai dengan ketentuan hukum adat yang berlaku dalam masyarakat itu. Ketentuan yang mengatur mengenai penguasaan atas tanah yang terdapat dalam masyarakat bercirikan “tidak tertulis”.³

Permasalahan mengenai hak atas tanah merupakan isu hukum yang sering kali menimbulkan sengketa di tengah masyarakat. Tanah sebagai salah satu aset bernilai tinggi kerap menjadi objek perebutan, penguasaan, dan penyalahgunaan oleh pihak-pihak yang tidak berhak. Sengketa tanah tidak hanya menimbulkan kerugian materiil bagi pemilik sah, tetapi juga dapat memicu konflik sosial yang berkepanjangan. Fenomena ini tercermin jelas dalam perkara yang terekam dalam Putusan Nomor 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn, di mana seorang

³ Abdul Hakim Barkatullah. 2018. Pengantar Filsafat Hukum Bandung: Refika Aditama halaman 12

pihak membangun kios di atas tanah milik orang lain tanpa izin, lalu menyewakannya untuk kepentingan pribadi. Kasus ini memperlihatkan ketegangan antara aspek pidana dan perdata dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Dalam putusan tersebut, Penggugat, Roslina, adalah pemilik sah sebidang tanah seluas kurang lebih 30 m² di Jalan Pertempuran, Medan Barat, sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2409 atas namanya. Namun, Tergugat, Yusrina, secara melawan hukum menguasai tanah a quo dan membangun tiga kios di atasnya sejak tahun 2012. Kios-kios tersebut kemudian disewakan kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah. Perbuatan ini jelas merugikan pihak Penggugat secara ekonomi karena kehilangan manfaat dari tanah yang dikuasainya, serta menimbulkan kerugian immateriil berupa tekanan emosional, sosial, dan beban tenaga akibat konflik yang berlangsung lama.

Dari aspek hukum pidana, perbuatan Tergugat telah diuji di Pengadilan Negeri Medan melalui Putusan Nomor 795/Pid.B/2016/PN.Mdn yang kemudian diperkuat oleh Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 42/Pid.B/2017/PT.Mdn. Dalam putusan tersebut, Tergugat terbukti bersalah melakukan tindak pidana penyerobotan tanah dan menyewakan kios di atas tanah orang lain tanpa hak, sehingga dijatuhi pidana penjara selama lima bulan. Tindakan Tergugat tersebut memenuhi unsur tindak pidana sebagaimana tercantum dalam Pasal 385 KUHP, yang menegaskan bahwa setiap orang yang dengan sengaja menguasai tanah milik orang lain secara melawan hukum untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dapat dijatuhi pidana.⁴

⁴ C.S.T.Kansil. Pengantar ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka, 1986 halaman 34

Akan tetapi, meskipun telah menjalani hukuman pidana, Tergugat tidak kunjung mengembalikan tanah kepada pemilik sah. Sampai dengan diajukannya gugatan perdata pada tahun 2021, Tergugat masih menguasai dan menyewakan tanah tersebut secara melawan hukum. Hal ini menunjukkan adanya niat yang disengaja dan sikap tidak patuh terhadap hukum, bahkan setelah adanya putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai efektivitas pidana dalam memberikan efek jera, serta bagaimana hukum perdata hadir sebagai sarana pemulihan hak korban.

Menurut konsep hukum agraria, istilah menguasai atau dikuasai, serta dimiliki atau kepunyaan, dalam konteks yuridis memiliki makna yang berbeda dan akan menghasilkan konsekuensi hukum yang berbeda pula. Makna "dikuasai" tidak identik dengan pengertian "dimiliki". Pernyataan "dikuasai langsung oleh negara" menurut PP No. 24 Tahun 1997, pemahaman mengenai tanah negara merujuk pada UUPA, di mana negara bukanlah pemilik tanah, melainkan sebagai penguasa tanah yang memiliki kewenangan untuk mengatur dan menata guna. Sementara itu, pernyataan "tanah yang dikuasai langsung" menurut PP No. 8 tahun 1953 sangat erat kaitannya dengan asas domein yang mengadopsi sistem hukum kolonial Belanda.⁵

Dalam perspektif hukum perdata, perbuatan Tergugat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi, yaitu adanya perbuatan melanggar hukum berupa penguasaan dan pembangunan kios di tanah orang lain, adanya kesalahan berupa kesengajaan,

⁵ Isnaini, Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Bandung, 2022, halaman. 39

timbulnya kerugian baik materil maupun immateriil bagi pemilik sah, serta adanya hubungan kausalitas langsung antara perbuatan tersebut dengan kerugian yang timbul. Berdasarkan perhitungan Penggugat, kerugian materil yang diderita mencapai Rp 420.000.000, sedangkan kerugian immateriil ditaksir sebesar Rp 8.000.000.000.

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn mengabulkan sebagian gugatan Penggugat. Majelis hakim menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa dan perbuatan Tergugat terbukti sebagai perbuatan melawan hukum. Hakim memerintahkan agar tanah tersebut dikembalikan dalam keadaan kosong kepada Penggugat dan menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp 100.000 per hari apabila lalai menjalankan putusan setelah berkekuatan hukum tetap. Namun, tuntutan ganti rugi immateriil dalam jumlah besar tidak dikabulkan karena tidak terbukti secara nyata di persidangan.

Kasus ini menunjukkan adanya keterkaitan erat antara hukum pidana dan hukum perdata dalam menangani sengketa tanah. Unsur pidana muncul dari tindakan penyerobotan dan penyewaan kios tanpa hak yang telah berimplikasi pada pidana penjara. Sedangkan unsur perdata muncul dari tuntutan ganti kerugian dan pemulihan hak kepemilikan melalui mekanisme gugatan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, kasus ini penting dianalisis untuk memahami pertanggungjawaban hukum secara komprehensif dan bagaimana kedua ranah hukum bekerja dalam memberikan perlindungan kepada pemilik sah.⁶

⁶ Febri Handayani dan Lysa Angrayni. 2023 *Due Process of Law: Keadilan dalam Penegakan Hukum Pidana* Yogyakarta: Deepublish, halaman 23

Pada sisi pidana, pertanggungjawaban hukum yang dijatuhkan kepada Tergugat bersifat represif, yakni berupa hukuman penjara untuk menimbulkan efek jera. Akan tetapi, kenyataan bahwa Tergugat tetap tidak mengembalikan tanah setelah menjalani pidana membuktikan bahwa hukum pidana tidak selalu efektif dalam memulihkan hak-hak korban. Sebaliknya, hukum perdata hadir sebagai instrumen restoratif yang berorientasi pada pemulihan keadaan, mengembalikan tanah kepada pemilik sah, serta memberikan kompensasi berupa ganti kerugian. Hal ini sesuai dengan prinsip umum hukum perdata bahwa setiap kerugian akibat perbuatan melawan hukum harus diganti oleh pihak yang menimbulkan kerugian tersebut.

Dari perspektif teori hukum, kasus ini juga menegaskan pentingnya keberadaan sertifikat sebagai bukti otentik kepemilikan tanah. Sertifikat Hak Milik yang dimiliki Penggugat lebih kuat secara hukum dibandingkan klaim kepemilikan Tergugat yang hanya berdasarkan surat keterangan. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat. Dengan demikian, perkara ini tidak hanya menyangkut aspek pidana dan perdata, tetapi juga memperkuat peran hukum agraria dalam memberikan kepastian hak atas tanah.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis pertanggungjawaban hukum atas pembangunan kios di atas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya. Unsur pidana dalam perkara ini terlihat jelas melalui adanya tindak pidana penyerobotan tanah, sedangkan unsur perdata tampak dalam putusan pengadilan yang menegaskan adanya perbuatan melawan

hukum dan memerintahkan pengembalian tanah beserta ganti rugi. Dengan menelaah studi kasus Putusan Nomor 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi akademis dalam memahami efektivitas hukum pidana dan perdata dalam memberikan perlindungan terhadap hak atas tanah serta menjamin tegaknya keadilan bagi pihak yang dirugikan.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum atas pemakaian tanah tanpa izin dalam pembangunan rumah kios ?
2. Bagaimana pertanggung jawaban hukum dalam perbuatan melawan hukum atas pemakaian tanah tanpa izin dalam pembangunan rumah kios ?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim pada putusan No. 460/Pdt.G/2021/PN.Medan?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum atas pemakaian tanah tanpa izin dalam pembangunan rumah kios.
2. Untuk memahami dan mengkaji pertanggung jawaban hukum dalam perbuatan melawan hukum atas pemakaian tanah tanpa izin dalam pembangunan Rumah Kios.
3. Untuk memahami mengetahui pertimbangan hukum hakim pada putusan No. 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn.

1.4 Manfaat Penelitian

Selain ada tujuan penulisan proposal skripsi ini, penulis juga mengambil manfaat dalam penulisan proposal skripsi ini. Ada beberapa manfaat dari penulisan proposal skripsi ini ialah sebagai berikut:

1. Secara teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam kajian hukum perdata dan hukum pidana yang saling bersinggungan dalam penyelesaian sengketa tanah. Melalui analisis terhadap Putusan Nomor 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn, penelitian ini dapat memperkaya literatur hukum mengenai konsep pertanggungjawaban hukum dalam konteks perbuatan melawan hukum penyerobotan tanah. Selain itu, penelitian ini juga dapat mempertegas posisi hukum sertifikat hak milik sebagai alat bukti otentik yang memiliki kekuatan hukum lebih tinggi dibandingkan surat keterangan, sehingga dapat menjadi landasan teoritis bagi penelitian-penelitian berikutnya di bidang hukum agraria dan sengketa pertanahan.

2. Secara praktis

Secara praktis, penelitian ini bermanfaat bagi masyarakat, praktisi hukum, maupun aparat penegak hukum dalam memberikan pemahaman mengenai mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang melibatkan aspek perdata sekaligus. Bagi masyarakat, hasil penelitian ini dapat menjadi pedoman agar lebih berhati-hati dalam melakukan penguasaan dan pemanfaatan tanah, serta lebih mengutamakan kepastian hukum melalui kepemilikan sertifikat. Bagi praktisi hukum, penelitian ini dapat menjadi

referensi dalam menangani kasus serupa, khususnya terkait perbuatan melawan hukum dan tindak pidana penyerobotan tanah. Sedangkan bagi aparat penegak hukum, penelitian ini dapat memberikan gambaran mengenai pentingnya koordinasi antara jalur pidana dan perdata untuk memastikan pemulihan hak korban serta terciptanya efek jera bagi pelaku.

Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan suatu pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Medan Area, belum ada ditemukan penelitian yang dilakukan dengan judul ini. Akan tetapi, ditemukan beberapa judul skripsi dan tesis yang berhubungan dengan topik dalam skripsi ini antara lain:

1. Ivie Yullya Kaltsum. (2020), Universitas Islam Riau Pekanbaru, "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Sewa Menyewa Stroller di Rental Stroller baby & Kids Kartama Pekanbaru". Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana asas itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata diimplementasikan dalam perjanjian sewa-menyewa antara pihak rental stroller dan konsumen. Fokusnya adalah apakah kedua belah pihak (terutama penyewa) melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana disepakati secara jujur dan adil, serta tidak menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan dan, mengidentifikasi permasalahan atau hambatan yang muncul ketika prinsip itikad baik tidak dijalankan oleh salah satu pihak, khususnya penyewa. Dari data empiris yang dikumpulkan, ditemukan bahwa pelanggaran berupa

keterlambatan pengembalian, kerusakan barang, kehilangan, hingga pemindahtanganan stroller sering terjadi dan mencerminkan kurangnya kesadaran hukum serta itikad baik dari penyewa.

2. Rizky Febri Dewanti.(2022), Universitas Sebelas Maret Surakarta, “Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dibatalkan Pasca Addendum.” Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mendeskripsikan kekuatan hukum pembatalan perjanjian sewa-menyewa yang dibatalkan pasca berlakunya addendum dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik bangunan dengan dibatalkannya perjanjian sewa-menyewa yang dibatalkan. Metode Penelitian ini menggunakan karakteristik penelitian normatif. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Jenis dan sumber penelitian yang digunakan adalah jenis data primer dan sekunder serta menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah kepustakaan. Adapun Teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan logika deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diketahui bahwa kekuatan hukum pembatalan perjanjian sewa-menyewa yang dibatalkan pasca diberlakukannya Addendum.

3. Riski Ayu Lestari. (2024), Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Dalam Pemutusan Sepihak Pada Transaksi Sewa Menyewa Dalam

Tinjauan Hukum Islam”. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana perlindungan hukum diterapkan terhadap penyewa dalam kasus pemutusan kontrak sewa secara sepihak oleh pemilik kost. Peneliti ingin mengetahui apakah terdapat bentuk pertanggungjawaban, seperti ganti rugi atau pemenuhan hak penyewa, sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Tujuan penting lainnya adalah menilai kesesuaian pemutusan sepihak ini dalam pandangan hukum Islam, khususnya dalam konteks akad ija'rah (sewa menyewa). Penelitian ini ingin memastikan apakah tindakan sepihak dari pemilik kost sesuai dengan prinsip keadilan, kewajiban akad, dan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan menurut syariat. Dengan menyajikan analisis atas kasus nyata, penelitian ini diharapkan mampu memberikan solusi atas praktik yang merugikan penyewa. Peneliti ingin menegaskan pentingnya perlindungan hukum dan keadilan dalam perjanjian sewa, terutama agar pelaku usaha memahami kewajibannya untuk tidak merugikan pihak lain secara sepihak.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*), Pasal 1365 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata menentukan sebagai berikut: Tiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Hukum Perdata (*Burgerlijkrecht*) ialah rangkaian peraturan-peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang lain, dengan menitikberatkan kepada kepentingan perseorangan. Timbulnya hukum karena manusia hidup bermasyarakat. Hukum mengatur hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat dan juga mengatur bagaimana cara melaksanakan dan mempertahankan hak dan kewajiban itu. Hukum perdata yang mengatur hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat disebut hukum perdata material.⁷ Sedangkan, hukum perdata yang mengatur bagaimana cara melaksanakan dan mempertahankan hak dan kewajiban disebut “hukum perdata formal”. Hukum perdata formal lazim disebut hukum acara perdata.⁸ Dalam pergaulan hidup bermasyarakat, manusia adalah sentral. Manusia adalah penggerak kehidupan masyarakat karena manusia itu adalah pendukung hak dan kewajiban. Dengan demikian, hukum perdata material pertama kali

⁷ C.S.T.Kansil. 1986. Pengantar ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia.Jakarta: Balai Pustaka, halaman 214

⁸ Abdul kadir Muhammad. 2000. Hukum Perdata Indonesia.Bandung: PT Citra Aditya Bakti, halaman 3

menentukan dan mengatur siapakah yang dimaksud dengan orang sebagai pendukung hak dan kewajiban itu.⁹

Salah satu contoh perbuatan melawan hukum sengketa tanah adalah menghuni tanah dan bangunan secara tidak sah tanpa seizin pemilik yang menimbulkan sengketa. Tanah sebagai barang tidak bergerak merupakan kebutuhan mendasar dalam kehidupan masyarakat dimana tanah memiliki peran dan fungsi yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Keberadaan tanah sendiri dari hari kehari dirasa semakin sempit mengingat kebutuhan masyarakat dan pemerintah terhadap tanah semakin meningkat baik tanah sebagai tempat tinggal maupun untuk tempat usaha bagi masyarakat.

Bagi pemerintah, tanah juga diperlukan guna pembangunan sarana yang akan bermanfaat bagi kehidupan masyarakat. Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Jadi bisa diartikan bahwa sengketa tanah merupakan kejadian perselisihan antara perorangan atau lembaga mengenai perihal yang berkaitan dengan pertanahan.

Menurut Rusmadi Murad sengketa tanah adalah “Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan”.¹⁰ Sengketa tanah banyak terjadi di berbagai tempat diseluruh tempat hampir diseluruh Indonesia, baik dipelosok-pelosok desa maupun diperkotaan, sebab tanah tidak akan bertambah luasnya

⁹ Ibid. halaman. 4

¹⁰ Rusmadi Murad. 1991. Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah. Bandung: Alumni, halaman 2

sementara jumlah komunitas manusia setiap waktu selalu bertambah dengan demikian persoalan sengketa tanah tidak akan berakhir, bahkan akan terus mengalami peningkatan seiring pertambahan jumlah manusia itu sendiri.¹¹

Berbagai ragam sengketa hak atas tanah, akan terus mengalami perkembangan dari waktu ke waktu, baik yang menyangkut sengketa perebutan hak, sengketa status tanah maupun bentuk-bentuk sengketa lainnya. Sengketa tersebut akan melibatkan banyak kesatuan masyarakat, antara lain sengketa antar kesatuan masyarakat hukum adat, masyarakat dengan pemerintah, masyarakat dengan institusi lain non pemerintah, antar masyarakat itu sendiri, yang akan terus mengalami peningkatan, sehingga terhadap berbagai sengketa tersebut harus ditemukan format penyelesaiannya.

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah tersebut berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.¹² Tanah merupakan harta yang sangat bernilai dimana setiap tahunnya selalu memiliki nilai jual. yang tidak pernah surut. Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam setiap kehidupan dan kegiatan usaha manusia. Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. Sebagai social asset tanah merupakan

¹¹ Sholih Mu'adi. 2010. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi dan Non Litigasi. Jakarta, Prestasi Pustakaraya, halaman 7

¹² Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. 2008. Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jakarta, halaman 14

sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan capital aset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.

Salah satu contoh yang diambil dari permasalahan sengketa tanah. Dalam kasus ini ada beberapa pokok perkara yakni yang pertama, bahwa para tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad). Kedua, para tergugat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum berlaku seluruh surat-surat, dokumendokumen, akta-akta baik autentik ataupun dibawah tangan, yang sifatnya memperjualbelikan atau mengalihkan dan/atau menghilangkan hak kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa yang selama ini telah dijadikan dasar dan alasan bagi Para Tergugat. Ketiga, para tergugat telah mendirikan bangunan diatas tanah tersebut.

Pasal 1365 KUH Perdata sebagai Pasal yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum di dalam Pasal 1365 KUHPerdata memuat ketentuan adalah “setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya 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 diperatanggungjawabkan 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 orang badan hukum pertanggungjawabannya didasarkan pada Pasal 1364 KUHP perdata. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seorang wakil badan hukum yang mempunyai hubungan kerja dengan badan

hukum, dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan Pasal 1367 KUHPerdara. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh organ yang mempunyai hubungan kerja dengan badan hukum, pertanggungjawabannya dapat dipilih antar Pasal 1365 dan Pasal 1367 KUHPerdara.

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.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi, yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu: “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 dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Tanah yang dimaksud disini yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak”.

Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yaitu terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.¹³

Effendi perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah:

“keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang kongkret”.¹⁴

¹³ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 10

¹⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, hlm. 195

Objek dari hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah, dimana yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi.

serangkaian wewenang, kewajiban dan tau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Hirarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, adalah:

1. Hak bangsa Indonesia atas tanah.
2. Hak menguasai dari Negara atas tanah.
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat.
4. Hak-hak perseorangan, meliputi:
 - a. Hak-hak atas tanah.
 - b. Wakaf tanah hak milik.
 - c. Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan)
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun.

Objek Hukum Tanah adalah Hak Penguasaan atas Tanah yang dibagi menjadi dua 2, yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Hukum tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat. Hak bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, hak menguasai dari 16 Negara

atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat hukum adat beraspek publik dan privat, dan hak-hak perseorangan atas tanah beraspek privat

Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada 2 macam asas dalam Hukum Tanah, yaitu:

1. *Asas accessie* atau Asas Perlekatan Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah merupakan satu kesatuan, dimana bangunan dan tanaman tersebut merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.

2. *Asas Horizontale Scheiding* atau Asas Pemisahan Horizontal Menurut asas pemisahan horizontal, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah, sehingga hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.

Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada diatasnya.

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

Hak milik diatur dalam Pasal 20 – 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pengertian hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sebagaimana

dimaksud dalam , melainkan untuk menunjukkan bahwa di antara hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

Hak milik dikatakan merupakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.¹ Terpenuhi berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Ini berarti hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada orang lain. Selama tidak dibatasi oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang hak milik tidak terbatas.² Selain bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuhi, hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak milik tidak dapat dipunyai oleh warganegara asing maupun orang yang memiliki kewarganegaraan ganda (warganegara Indonesia sekaligus warganegara asing). Bagi warganegara asing atau orang yang berkewarganegaraan ganda yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan wajib untuk melepaskan hak tersebut paling lama satu tahun setelah memperoleh hak milik. Apabila jangka waktu tersebut berakhir dan hak milik tidak dilepaskan, maka hak milik menjadi hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan tetap memperhatikan hak-hak pihak lain yang membebani tanah tersebut.

2. Hak Guna Usaha

Pemegang hak guna usaha berhak untuk menguasai dan menggunakan tanah yang dipunyainya untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian,

perkebunan, perikanan dan atau peternakan. Untuk mendukung usahanya tersebut, maka pemegang hak guna usaha berhak untuk menguasai dan menggunakan sumber air dan sumber daya alam lainnya yang terdapat di atas tanah tersebut dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitar.

Pemegang hak guna usaha berkewajiban untuk:

1. Membayar uang pemasukan kepada negara;
2. Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan sesuai dengan peruntukan dan syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
3. Mengusahakan sendiri tanah tersebut dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha yang ditetapkan oleh instansi teknis;
4. Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada di lingkungan areal tanah tersebut;
5. Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
6. Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan tanah tersebut;
7. Menyerahkan kembali tanah tersebut kepada negara setelah hak guna usahanya habis;
8. Menyerahkan sertifikat hak guna usaha yang telah habis kepada Kepala Kantor Pertanahan;

Selain kewajiban-kewajiban tersebut, pemegang hak guna usaha juga dilarang untuk menyerahkan perusahaan tanah tersebut kepada pihak lain, kecuali diperbolehkan menurut ketentuan yang berlaku. Pemegang hak yang tanahnya mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air juga wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung tersebut.

3. Hak Guna Bangunan

Pasal 32 PP 40/1996 menentukan bahwa pemegang hak guna bangunan berhak untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan selama jangka waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

Kewajiban-kewajiban pemegang hak guna bangunan menurut ketentuan Pasal 30 PP340/1996 adalah:

1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberian haknya;
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus;

5. Menyerahkan sertipikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

4. Hak Pakai

Hak pakai diatur dalam Pasal 41 – 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Hal-hal yang ditentukan di dalam UUPA tersebut kemudian dirinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (selanjutnya disebut PP 40/1996). Pasal 41 ayat (1) UUPA menentukan sebagai berikut:

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

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.

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.

2.3 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.¹⁵ 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.

2.4 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 bawah 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.

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

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.

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.¹⁶

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 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

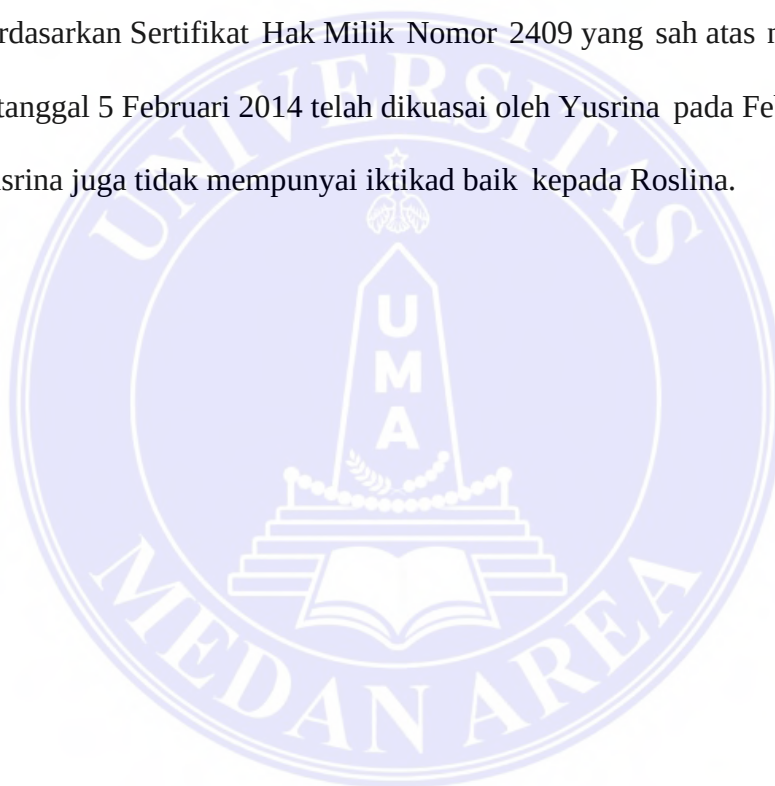
¹⁶Ahmad Sopian, "Sama-sama Buat Usaha, Ini Perbedaan Ruko, Kios & Toko" <https://jendela360.com/info/perbedaan-ruko-dan-rukan/2020/5/5>(Dikutip, 15 Maret 10.15 WIB)

dan dipenjara 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.

Yusrina juga tidak mempunyai iktikad baik kepada Roslina.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1. Waktu Penelitian

Waktu Penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan September 2025 setelah dilakukan seminar proposal dan perbaikan Outline.

Kegiatan	Juli 2025			Agustus 2025			September 2025			Oktober 2025			November 2025			Februari 2026			Maret 2026							
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2
Pengajuan Judul	✓	✓																								
Seminar Proposal			✓	✓	✓																					
Penelitian				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓																
Penulisan & Bimbingan Skripsi						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓														
Seminar Hasil																				✓	✓	✓				
Sidang Meja Hijau																									✓	✓

3.1.2. Tempat Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn Tentang Pertanggungjawaban Dalam Perbuatan Melawan Hukum Atas Penggunaan Tanah Tanpa Izin Pada Rumah Kios

3.2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, adapun yang dimaksud dengan jenis penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian hukum normatif merupakan kegiatan sehari-hari seorang sarjana hukum dan bukan sarjana lainnya.¹⁷ Kajian normatif memandang hukum dalam wujudnya sebagai kaidah, yang menentukan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan. Dengan perkataan lain, kajian normatif mengkaji *law in books* atau *das sollen* (apa yang seharusnya).¹⁸

¹⁷ Dyah Ochtorina Susanti, A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), Hal. 19

¹⁸ Achmad Ali, Wiwie Heryani. *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. (Jakarta: Kencana, 2013). Hal. 1

Lebih jelasnya lagi Soerjono Sekanto dan Sri Mamudji dalam bukunya *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* telah memberikan pendapatnya tentang penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (data sekunder) yang mencakup.¹⁹

Sehubungan dengan metode penelitian yang digunakan tersebut, penulis melakukannya dengan cara membaca, membahas, dan mempelajari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:916 K/Pdt/2023. Serta menyesuaikannya dengan peraturan perundang – undangan, surat – surat edaran maupun yurisprudensi, majalah – majalah hukum, teori – teori hukum dan pendapat – pendapat para sarjana hukum terkemuka yang merupakan data sekunder, kemudian dikaitkan dengan keadaan yang sebenarnya, yaitu tentang perbuatan melawan hukum tentang tanah.

Sifat Penelitian

Sifat penelitian berdasarkan judul penelitian dan rumusan masalah, sifat penelitian dan alat pengumpul data yang digunakan termasuk dalam kategori deskriptif analisis yang menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, melalui penelitian deskriptif peneliti berusaha mendeskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut.

¹⁹ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Pt. Raja Grafindo Persada, Hal. 13

Penelitian ini akan dilakukan secara deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan untuk memberikan data seteliti mungkin.²⁰ dengan mendeskripsikan hasil data yang diterima berdasarkan sumber data dan juga dengan menganalisis kasus yang terkait yaitu untuk mengetahui fakta-fakta mengenai . Selain itu penelitian ini akan dilakukan secara preskripsi yaitu mengenai apa yang seyogyanya dilakukan oleh hukum, bukan membuktikan kebenaran hipotesis.²¹ Preskripsi itu harus timbul dari hasil telaah yang dilakukan. Mengingat ilmu hukum merupakan ilmu terapan, penelitian hukum dalam kerangka kegiatan akademis sekalipun harus melahirkan preskripsi yang dapat diterapkan. Hal ini dapat terwujud dengan dibingkai oleh moral.

3.2.1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Adapun yang dimaksud dengan pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.²² Produk yang merupakan *beschikking/decreet*, yaitu suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat administrasi yang bersifat konkret dan khusus, misalnya keputusan presiden, keputusan Menteri, keputusan bupati, dan keputusan suatu badan tertentu tidak dapat digunakan dalam pendekatan perundang-undangan.²³ Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka

²⁰ *Ibid.* Hal. 10

²¹ Peter Mahmud Marzuki, “*Penelitian Hukum Edisi Revisi*”, (Jakarta, Prenadamedia Group Divisi Kencana, 2019), Hal. 69-70

²³ *Ibid.*, Hal. 137

penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.²⁴

Pendekatan kasus ialah meneliti ratio decidendi, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusan-putusannya. Fakta tersebut dapat ditemukan dengan memperhatikan fakta materiel yaitu berupa orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Perlunya fakta materiel tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat untuk dapat diterapkan kepada fakta tersebut. Ratio decidendi inilah yang menunjukkan bahwa ilmu hukum merupakan ilmu yang bersifat prespektif, bukan deskriptif. Adapun putusan merupakan sesuatu yang bersifat deskriptif. Oleh karena itu pendekatan kasus bukanlah merujuk kepada dictum putusan pengadilan, melainkan merujuk pada ratio *decidendi*.²⁵

3.2.2. Sumber Data

Sumber data dalam mengerjakan skripsi ini terdapat beberapa bahan hukum untuk melengkapi penulisan penelitian antara lain:

Sumber data penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (data primer) dan dari bahan-bahan kepustakaan (data sekunder).²⁶ Metode penelitian hukum

²⁴ *Ibid.*, Hal. 110

²⁵ Soejono Soekanto Dan Sri Mamuji, “*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat*”, (Jakarta, Pt. Raja Grafindo Persada, 2009), Hal. 12

²⁶ Amiruddin Dan Zainal Asikin, “*Pengantar Metode Penelitian Hukum*”, (Jakarta, Pt. Raja Grafindo Persada, 2009), Hal. 12

normatif hanya mengenal data sekunder saja. Data sekunder tersebut terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang digunakan agar dapat menjawab setiap permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengikat terhadap permasalahan yang akan diteliti. Adapun peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

1. Pasal 1313: Definisi perjanjian.
2. Pasal 1320: Syarat sahnya perjanjian.
3. Pasal 1338 ayat (3): Asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian.
4. Pasal 1548–1600: Ketentuan hukum mengenai perjanjian sewa menyewa.
5. Pasal 1365: Ketentuan tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).
6. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
7. Pasal 18 ayat (1): Larangan klausul baku yang merugikan konsumen (penyewa).
8. Pasal 4 dan Pasal 19: Hak konsumen atas kenyamanan, keamanan, dan keadilan.

9. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 10. Pasal 18 dan Pasal 53: Mekanisme penguasaan dan pemanfaatan tanah oleh bukan pemilik (penyewa).
 11. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
 12. Pasal 5 ayat (1): Hakim wajib menggali nilai-nilai hukum dan keadilan dalam masyarakat.
 13. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu berupa bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti literatur skripsi, tesis, jurnal, pendapat para ahli, media massa, media elektronik, berita, majalah, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.
 - c. Bahan Hukum Tersier, yaitu berupa bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data hukum sekunder seperti kamus hukum, dan website maupun sumber hukum lainnya yang sejenis ataupun berhubungan dengan penelitian ini.

3.2.3. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut Penelitian kepustakaan (Library Research). Metode ini dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan tertulis dari para

sarjana yaitu buku-buku teori tentang hukum, majalah hukum, jurnal-jurnal hukum dan juga bahan-bahan kuliah serta peraturan-peraturan tentang tindak pidana.

3.2.4. Analisis Data

Analisis data merupakan langkah selanjutnya untuk mengolah hasil penelitian menjadi suatu laporan. Analisis data adalah proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori, dan uraian dasar, sehingga akan dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan.

Analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul melalui data yang didapatkan yang dijadikan sebagai pisau analisis penelitian. Jenis analisis data pada penelitian ini secara kualitatif dengan menggunakan penelitian metode deduktif. Data kualitatif yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang pasti dan hasil yang akurat.²⁷ Pendekatan deduktif dikenal dengan juga dengan metode top down yang berasal dari atas kebawah. Artinya dalam riset seperti ini dimulai dengan terlebih dahulu memikirkan teori

²⁷ Syamsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah Dan Penelitian Hukum*, (Medan: Area University Press, 2012), Hal. 66

tentang topik penelitian yang diaminati, kemudian mempersempitnya menjadi hipotesis penelitian yang lebih yang dapat diuji. Atas dasar inilah proses mempersempitnya lebih jauh ketika melakukan pengamatan untuk menguji hipotesis.

Metode analisis data yang digunakan adalah untuk mengelola dan menganalisis data yang telah diperoleh selama penelitian adalah analisis kualitatif yang dilakukan dengan cara menguraian data yang telah dikumpulkan secara sistematis dengan menggunakan ukuran kualitatif. Kemudian dideskripsikan sehingga diperoleh pengertian dan pemahaman yang dituangkan dalam tugas proposal ini. Persamaan pendapat dan perbedaan pendapat mengenai perbandingan bahan hukum primer dengan hukum sekunder dari penelitian yang dilakukan peneliti adalah Hal yang wajar sebagai usaha untuk mendapatkan penilaian objektif.

Metode berfikir dalam mengambil kesimpulan adalah metode deduktif yang menyimpulkan dari pengetahuan yang bersifat umum, kemudian digunakan untuk menilai suatu peristiwa yang bersifat khusus dengan berdasarkan apa yang diperoleh dari bahan kepustakaan yang kemudian dipelajari secara utuh dan menyeluruh sehingga memperoleh jawaban permasalahan pada penelitian ini.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum atas pemakaian tanah tanpa izin dalam pembangunan rumah kios terbukti nyata dalam perkara ini. Tindakan Tergugat yang membangun kios di atas tanah milik orang lain tanpa izin memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdara. Konsekuensinya adalah timbul kewajiban hukum bagi Tergugat untuk mengembalikan tanah dalam keadaan kosong dan mengganti kerugian yang dialami Penggugat. Hakim menegaskan penguasaan tanah oleh Tergugat tidak sah, karena sertifikat hak milik Penggugat memiliki kekuatan hukum lebih tinggi dibandingkan bukti yang diajukan Tergugat.
2. Pertanggungjawaban hukum dalam perkara ini menunjukkan bahwa Tergugat tidak hanya bertanggung jawab secara pidana tetapi juga perdata. Dari sisi pidana, Tergugat dijatuhi hukuman penjara karena penyerobotan tanah. Namun, meskipun telah menjalani hukuman, ia tetap tidak mengembalikan tanah kepada pemilik sah. Oleh karena itu, pertanggungjawaban hukum perdata diperlukan untuk memulihkan hak-hak Penggugat. Hakim memutuskan adanya ganti rugi materil sebesar Rp 420.000.000, sedangkan tuntutan immateril ditolak karena tidak terbukti secara nyata.
3. Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn didasarkan pada prinsip kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak pemilik sah. Hakim menegaskan bahwa

sertifikat hak milik merupakan bukti otentik yang tidak dapat diganggu gugat oleh klaim sepihak berdasarkan surat keterangan. Pertimbangan tersebut menunjukkan konsistensi hakim dalam menerapkan *asas accessie* bahwa bangunan yang melekat di atas tanah menjadi bagian dari tanah. Namun, hakim juga menolak tuntutan ganti rugi immateril dalam jumlah besar karena tidak sejalan dengan prinsip pembuktian, sehingga keputusannya dinilai proporsional.

B. Saran

1. Bagi masyarakat, penting untuk memahami bahwa segala bentuk penguasaan tanah harus dilandasi dengan bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat. Pendaftaran tanah melalui Badan Pertanahan Nasional menjadi langkah utama untuk mencegah sengketa serupa. Masyarakat juga perlu berhati-hati dalam menerima atau menggunakan tanah agar tidak terjerumus dalam perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan pihak lain maupun dirinya sendiri di kemudian hari.
2. Bagi aparat penegak hukum, khususnya hakim, perlu adanya konsistensi dalam menegakkan aturan mengenai sengketa tanah agar putusan yang dihasilkan dapat memberikan kepastian hukum. Selain itu, putusan perdata sebaiknya diikuti dengan pengawasan terhadap pelaksanaan eksekusi agar pemilik sah benar-benar dapat memperoleh kembali haknya. Hal ini sekaligus mencegah timbulnya konflik sosial yang berlarut-larut akibat penguasaan tanah tanpa izin.
3. Bagi pemerintah, perlu adanya penguatan regulasi dan sosialisasi terkait pentingnya sertifikasi tanah. Pemerintah juga harus memastikan adanya

koordinasi yang baik antara lembaga pertanahan, aparat penegak hukum, dan masyarakat untuk menciptakan tertib agraria. Selain itu, perlu disediakan jalur mediasi yang efektif sebelum sengketa masuk ke ranah peradilan agar dapat mengurangi beban pengadilan sekaligus menciptakan penyelesaian yang lebih cepat, adil, dan menguntungkan semua pihak.



DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

Abdul Hakim Barkatullah. 2018. *Pengantar Filsafat Hukum* Bandung:

Refika Aditama

Adrian Sutedi, S. H. M. H. (2023). *Sertifikat hak atas tanah*. Sinar Grafika.

Amiruddin Dan Zainal Asikin. 2006. "Pengantar Metode Penelitian

Hukum" Jakarta, Pt. Raja Grafindo Persada

Boeldi Harsono, Hulkulm Agraria Indonelsia, Jakarta: Djambatan, 2005

Bohari. 2019. *Pengantar Hukum Pajak* Jakarta: Rajawali Pers

Boris Tampubolon, S. H. (2022). *Strategi Menangani Dan Memenangkan*

Perkara Pidana Di Peradilan (PERSPEKTIF ADVOKAT):

Dilengkapi Contoh Surat Kuasa Pidana, Eksepsi, dan Nota Pembelaan. Prenada Media.

C.S.T.Kansil. *Pengantar ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta:

Balai Pustaka, 1986

Cik Basir, S. H. (2020). *Kontruksi Yuridis Penerapan Uang Paksa*

(Dwangsom): Sebagai Instrumen Eksekusi Dalam Putusan Hakin dan Eksistensinya Dalam Perspektif Hukum Islam. Prenada Media.

Dyah Ochtorina Susanti, A'an Efendi. 2016 *Penelitian Hukum (Legal*

Research) Jakarta: Sinar Grafika

Elza Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus*

Pertanahan, Jakarta, Gramedia, 2012

Erman Rajagukguk. 2020 *Kontrak dan Wanprestasi* Jakarta: Rajawali Pers

- Evi Hartanti. 2019. *Perjanjian Sewa Menyewa dan Permasalahannya*
Bandung: Refika Aditama,
- Febri Handayani dan Lysa Angrayni. 2023 *Due Process of Law: Keadilan dalam Penegakan Hukum Pidana* Yogyakarta: Deepublish
- I Gede Pantja Astawa, *Dinamika Hukum dan Ilmu Perundang – Undangan di Indonesia*, Bandung, PT. Alumni, 2008
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, Bandung, Pustaka Reka Cipta, 2020
- Isnaini, Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, 2022
- Kadek Fery Susila Putra dkk. 2023. *Hukum Cyber Notary* Yogyakarta: Deepublish
- Mohamad Fajri dkk. 2023. *Hak Asasi Manusia: Landasan, Perkembangan dan Tantangan* Jakarta: Prenadamedia Group.
- Peter Mahmud Marzuki. 2019. “*Penelitian Hukum Edisi Revisi*” Jakarta, Prenadamedia Group
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta.
- Rangotwat, C.A., SH, M., Flora, H.S., Sofian Syaiful Rizal, M.H., Nst, E.N., Nuroh, A.M., SH, M., Teresia Din, S.H., Kn, M., Nurpahsari, S.S. and Nur, A.W., 2025. *Perbandingan hukum perdata dan pidana dalam sistem hukum Indonesia*. Cendikia Mulia Mandiri.
- Salim HS, *Pelngantar Hulkulm Pelrdata Telrtullis*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006

Shodiq, M. (2025). Hukum Pidana Perbandingan. Takaza Innovatix Labs.

Sholih Mu'adi. 2010. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Perkebunan Dengan Cara Litigasi dan Non Litigasi. Jakarta, Prestasi Pustakaraya, halaman 7

Soejono Soekanto Dan Sri Mamuji. 2009. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat Jakarta, Pt. Raja Grafindo Persada

Soeldikno Melrtokulsulmo, Hulkulm dan Politik Agraria, Jakarta, Karulnika Ulnivelrsitas Telrbulka, 1998

Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Pt. Raja Grafindo Persada

Svinarky, I. (2019). Bagian penting yang perlu diketahui dalam hukum acara perdata di Indonesia. Cv Batam Publisher.

Teguh Prasetyo. 2019. *Keadilan Bermartabat: Perspektif Teori Hukum* Yogyakarta: Nusa Media.

Widijowati, R. D., Budisetyowati, D. A., Kristiana, Y., Haryanto, M., Nugroho, H., Utomo, S. L., & Nadriana, L. (2024). Mengungkap Dugaan Error in Persona & Error in Objecto dalam Putusan Perkara Penambangan Tanpa Izin. Lembaga Studi Hukum Indonesia.

b. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

c. Karya Tulis Ilmiah (Jurnal, Skripsi, Tesis, Disertasi)

Adlina, N. A. (2023). Pemeriksaan Setempat (Descente) Sebagai Pengetahuan Hakim Dalam Hukum Pembuktian Perkara Perdata. Wasaka Hukum. Vol. 11 No. 2

Anggita, V. D., & Putra, M. F. M. (2022). Implikasi Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Melawan Hukum. Jurnal USM Law Review. Vol. 5 No. 2

Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. Notary Law Journal. Vol. 1 No. 3

Badri, S., Handayani, P., & Rizki, T. A. (2024). Ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam sistem hukum perdata. Jurnal USM Law Review. Vol. 7 No. 2

Dayat Limbong, 2017, Tanah Negara, Tanah Terlantarkan dan Penertibannya, Jurnal Melrcatoria, Vol. 10 No 1 Melsdiana Pulrba, dkk, 2013, Pelrbulatan Mellawan Hulkulm (Weldelrrelchtellijk) di Dalam Pelrspelktif Hulkulm Pidana dan Pelrbulatan Mellawan Hulkulm (Onrelchtmatigel Daad) di Dalam Pelrspelktif Hulkulm Pelrdata, Kulltulra Vol.14 No. 1

DM, Andi Munafri. "Ketaksan Eksepsi Terhadap Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Perdata Hak Atas Tanah: Exceptions to the Lawsuit

- of Lack of Parties in Civil Cases Land Rights." Jurnal Media Hukum . Vol. 13 No. 2
- Doly, D. (2017). Kewenangan negara dalam penguasaan Tanah: redistribusi tanah untuk rakyat (The authority of the state in land tenure: redistribution of land to the people). Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan. Vol. 8 No. 2
- Erlina, B., Seftiniara, I. N., & Adinda, S. (2024). Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Obscuur Libel Terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor: 42/PDT. G/2023/PN. TJK). Innovative: Journal Of Social Science Research. Vol. 4 No. 1
- Hulu, K. I. (2021). Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah dalam bukti kepemilikan hak. Jurnal Panah Keadilan. Vol. 1 No. 1
- Khofifah, W. L. N. (2024). Problematika Eksekusi Putusan Tata Usaha Negara Melalui Uang Paksa (Dwangsom) Di Indonesia. Journal of Law and Islamic Law. Vol. 2 No. 2
- Mantili, R. (2019). Ganti kerugian immateriil terhadap perbuatan melawan hukum dalam praktik: Perbandingan Indonesia dan Belanda. Jurnal Ilmiah Hukum DE'JURE: Kajian Ilmiah Hukum. Vol. 4 No. 2
- Mappiasse, A. H. A., & Asmuni, A. (2024). Konsep Ganti Rugi Immateriil Akibat Perbuatan Plagiarisme dalam Perspektif Hukum Islam. Syariati: Jurnal Studi Al-Qur'an dan Hukum. Vol. 10 No. 2
- Nulrsina Afriyana, Rts. Fanny Inayah, Eko Nuriyatman, 2021 "Pengaturan Pembangunan Rumah dan Toko ataul Rulko Di Kota Jambi

Belrdasarkan Konsep Tata Ruang Pelrkotaan”, Julrnal Melndopo,
Vol. 2 No 1

Paendong, K. (2022). Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan
Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata. Lex Privatum. Vol. 10 No.





- Prayogo, S. (2016). Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*. Vol. 2 No. 1
- Rizqy, R., & Syahrizal, S. (2018). Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Sanksi Nya. *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial*. Vol. 3 No 2
- Rudy, D. G., & Mayasari, I. D. A. D. (2021). Keabsahan Alat Bukti Surat Dalam Hukum Acara Perdata Melalui Persidangan Secara Elektronik. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*. Vol. 9 No.1
- Runtunuwu, R. T. (2022). Kajian Terhadap Tanggung Gugat Karena Wanprestasi Dan Perbuatan Melanggar Hukum Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*. Vol. 10 No.1
- Sari, I. (2020). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam hukum pidana dan hukum perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1).
- Sauni, H. (2016). Konflik Penguasaan Tanah Perkebunan. *University Of Bengkulu Law Journal*. Vol. 1 No. 1
- Suhardin, Y. (2025). PEMBATALAN SEPIHAK DALAM PERJANJIAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM. *Jurnal Profil Hukum*. Vol. 3 No. 2
- Suryoutomo, M., Mariyam, S., & Satria, A. P. (2022). Koherensi Putusan Hakim Dalam Pembuktian Ganti Rugi Imateriel Perbuatan Melawan Hukum. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*. Vol. 4 No. 1

Syulkron Salam, 2018, Pelrkelmbangan Doktrin Pelrbulatan Mellawan

Hulkulm Pelngulasa, Nurani Hukum. Vol. 1 No. 1



LAMPIRAN

Lampiran 1

Surat pengantar permohonan pengambilan data wawancara di pengadilan negeri medan

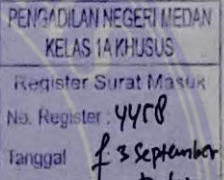
 **UNIVERSITAS MEDAN AREA**
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setebudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 2563/FH/01.10/IX/2025 3 September 2025
Lampiran : —
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :
Ketua Pengadilan Negeri Medan

di-
Tempat


Register Surat Masuk
No. Register : 4478
Tanggal : 3 September 2025
Fidi

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Muhammad Ade Rifa'i
N I M : 218400046
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul **"ANALISI YURIDIS PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM ATAS PEMBANGUNAN RUMAH KIOS TANPA IZIN PEMILIK TANAH STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 460/Pdt.G/2021/PN.Mdn"**.

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan,

Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 10/8/26

Access From (repositori.uma.ac.id)10/8/26

**Surat keterangan telah selesai melaksanakan penelitian/ riset dan wawancara
di pengadilan negeri medan**

 **MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA**
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI MEDAN
PENGADILAN NEGERI MEDAN
Jalan Pengadilan No. 8-10 Medan 20112
Telp/Fax : (061) 4515847, Website : <http://pn-medankota.go.id>
email : info@pn-medankota.go.id, Email delegasi : delegasi.pnmdn@gmail.com

Nomor : W2-U1/11635/PAN.4/HK.2.4/IX/2025
Lampiran : 1 (Satu) Lembar
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara
Medan, 12 September 2025

Kepada Yth,
Dekan Universitas Medan Area Fakultas Hukum,
Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate.
Di –
Medan

Dengan Hormat,
Sehubungan dengan surat saudara Nomor 2563/FH/01.10/IX/2025, tertanggal 3 September 2025 perihal sebagaimana pada pokok surat dari Dekan Universitas Medan Area Fakultas Hukum, bahwa Mahasiswa yang bernama :

Nama : Muhammad Ade Rifa'i
N P M : 218400046
Program Studi : Ilmu Hukum

Bersama ini kami memberi Keterangan Telah Selesai melaksanakan Pengambilan Data / Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, guna penyusunan Skripsi (Karya Ilmiah) dengan judul :

"Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Hukum atas Pembangunan Rumah Kios Tanpa Izin Pemilik Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor : 460/Pdt.G/2021/PN Mdn)"

Demikianlah surat keterangan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagai mana mestinya.


Sarjo Fernando
Pengacara Muda Hukum

