

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS DITUTUPNYA AKSES JALAN
BAGI PENYEWA LAHAN (SUATU PENELITIAN DI KOTA BANDA ACEH)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



Oleh:

Nama	: Muhammad Ramadhan
NPM	: 2101110099
Program Studi	: Ilmu Hukum
Bagian	: Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH
2026**

Telah Disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS DITUTUPNYA AKSES
JALAN BAGI PENYEWA LAHAN (SUATU PENELITIAN DI KOTA
BANDA ACEH)**

Banda Aceh,

04 Februari 2026

Pembimbing



Dr. Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn.

Judul Skripsi

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS DITUTUPNYA AKSES
JALAN BAGI PENYEWA LAHAN (SUATU PENELITIAN DI KOTA
BANDA ACEH)**

Oleh

Nama : Muhammad Ramadhan
No. Mahasiswa : 2101110099
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji
Pada Tanggal 14 Februari 2026
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn.
3. Pembimbing/Penguji I : Dr. Siti Mirilda Putri, S.H., M.kn
4. Penguji II : Dr. Fadhlullah, S.H., M.S.
5. Penguji III : Rusnin, S.H., M.H.

(*Mainita*)

(*Trio Yusandy*)

(*Siti Mirilda Putri*)

(*Fadhlullah*)

(*Rusnin*)

Banda Aceh, 20 Februari 2026

Universitas Muhammadiyah Aceh

Dekan Fakultas Hukum



Mainita
Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.

ABSTRAK

**MUHAMMAD
RAMADHAN
2026**

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS
DITUTUPNYA AKSES JALAN BAGI PENYEWA
LAHAN (SUATU PENELITIAN DI KOTA BANDA
ACEH)**

Fakultas Hukum, Universitas, Muhammadiyah Aceh
(iv, 65) pp, bibl, app

SITI MIRILDA PUTRI, S.H., M.Kn

Pasal 1365 KUHPerdata menjelaskan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Salah satu perbuatan melawan hukum terjadi pada ditutupnya akses jalan yang dilakukan oleh tergugat terhadap penyewa lahan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan faktor penyebab terjadinya penutupan jalan yang dilakukan oleh tergugat, menjelaskan proses penyelesaian masalah yang dilakukan terhadap penutupan jalan dan menjelaskan akibat hukum bagi tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Penelitian empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata yang berkembang pada lingkungan masyarakat, apakah sudah berjalan sesuai dengan aturan.

Hasil penelitian ini diketahui faktor penyebab terjadinya penutupan jalan oleh tergugat adalah dikarenakan karyawan penggugat tidak menghargai para tergugat dan karyawan penggugat suka memarkirkan kendaraan di lahan milik tergugat. Penyelesaian masalah sengketa pertama kali dilakukan dengan cara bernegosiasi mediasi, dan terakhir karena tidak menjumpai kesepakatan penggugat akhirnya penggugat membuat gugatan ke Pengadilan Negeri. Dalam hal ini akibat hukum yang timbul adalah Tergugat diharuskan untuk merobohkan/membongkar bangunan pagar beton di atas tanah parit Gang Cendrawasih, Jalan Malem Dagang, gampoeng Keudah, Kecamatan Kuta Raja, Kota Banda Aceh dan mengganti kerugian materil Penggugat yakni sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim tuntutan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat.

Disarankan agar para pihak, baik penggugat maupun tergugat untuk mengedepankan prinsip saling menghormati hak dan kewajiban masing-masing, khususnya terkait hak atas kepemilikan tanah atau perkarangan. Disarankan dalam penyelesaian agar dapat mengupayakan penyelesaian secara non litigasi seperti negosiasi dan disarankan agar putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dilaksanakan oleh para tergugat secara sukarela dan penuh tanggung jawab .

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur dipanjatkan kepada Allah SWT karena dengan limpahan rahmat dan hidayahnya penulisan tesis ini dapat diselesaikan. Tidak lupa shalawat dan salam dilimpahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW yang merupakan tauladan dalam kehidupan manusia menuju jalan yang diridhai oleh Allah SWT.

Karya tulis ilmiah dalam bentuk tesis yang berjudul **“Perbuatan Melawan Hukum Atas Ditutupnya Akses Jalan Bagi Penyewa Lahan (Suatu Penelitian Di Kota Banda Aceh).”** Selesaiannya penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penyelesaian skripsi ini. Secara khusus ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya disampaikan kepada:

1. Ibu Siti Mirilda Putri, S.H., M. Kn selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dalam memberikan bimbingan sehingga penulisan dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini.
2. Ibu Dr. Mainita, S.H., M.H. Kes selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
3. Bapak Rusnin, S.H., M. H selaku dosen wali yang telah membantu dalam proses pembelajaran.
4. Dosen-dosen dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan ilmu dan nasihat sehingga proses pekerjaan skripsi dapat terlaksana dengan baik.

5. Teman-teman seperjuangan Angkatan 2021 program studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah banyak membantu selama proses perkuliahan.
6. Serta ucapan terima kasih kepada semua pihak yang tak mungkin disebutkan satu persatu yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini.

Ucapan terima kasih yang sangat spesial kepada Ibu dan ayah tercinta yaitu Widodo dan Mariatin yang telah mendoakan dan mendidik dengan penuh kasih sayang, serta memberikan motivasi dan semangat sehingga penulisan skripsi ini diselesaikan dengan baik meskipun terdapat kekurangan di dalam skripsi ini.

Penulisan skripsi ini telah diupayakan semaksimal mungkin, namun masih ditemukan kekurangan karena keterbatasan ilmu pengetahuan. Oleh karena itu, diharapkan kritik dan saran yang membangun guna kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya kepada Allah Swt, dimohonkan taufiq dan hidayah semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan ilmu pengetahuan, khususnya dalam hukum Perdata.

Banda Aceh, 23 Januari 2026

Penulis

Muhammad Ramadhan
Npm: 2101110099

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian	5
C. Metode Penelitian	6
D. Sistematika Pembahasan.....	8
BAB II TINJAUAN UMUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM	
A. Tinjauan Umum Akibat Hukum	10
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah	13
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	18
D. Tinjauan Umum Sewa Menyewa.....	24
E. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum.....	25
F. Teori Penyelesaian Sengkata	33
G. Ganti Kerugian.....	36
BAB III PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS DITUTUPNYA AKSES JALAN BAGI PENYEWA LAHAN	
A. Faktor Penyebab Terjadinya Penutupan Jalan yang Dilakukan Oleh Tergugat.....	40
B. Proses Penyelesaian Masalah yang Dilakukan Terhadap Penutupan Jalan.....	45
C. Akibat hukum bagi tergugat yang melakukan perbuatan melawan Hukum.....	52
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	58
B. Saran	58
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG DAN PERMASALAHAN

Perjanjian merupakan bagian gerbang awal dari adanya suatu perbuatan hukum, yang dimana melibatkan lebih dari satu pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban di antara para pihak yang terlibat di dalamnya, memiliki banyak definisi atau pengertian yang dapat dilihat dari berbagai sumber, baik sumber yang berupa peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli maupun Kamus Bahasa Indonesia atau kamus bahasa asing¹

Pada ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan sewa-menyewa adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu”. Pasal 1548 KUHPerdara tersebut tidak memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai apa yang dimaksud waktu tertentu dan sifat mutlak nya atau tidak adanya batas waktu. Menurut ketentuan KUHPerdara, jika suatu waktu telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa dan apabila waktu tersebut belum berakhir maka pihak pemberi sewa tidak dapat memutuskan sewa-menyewa tersebut. Sebaliknya apabila tidak ditentukannya jangka waktu sewa maka, pihak pemberi sewa dapat menghentikan sewa-menyewa setiap saat dengan mengindahkan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan penghentian

¹ Maria Magdalena dan Ali Abdullah, “Analisis Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bersumber Dari Nominee (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin), *Imanot : Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* (Vol 1, No. 1, Desember 2021), hlm. 144

sewamenyewa tersebut menurut kebiasaan setempat. Ketentuan waktu tidak dapat diindahkan karena menurut hukum perjanjian waktu merupakan unsur esensial yang haruslah ada di dalam suatu perjanjian sewa menyewa.

Salah satu yang banyak dilakukan dalam sewa menyewa adalah sewa menyewa tanah atau lahan. Tanah merupakan hal yang esensial dalam kehidupan manusia, karena berhubungan erat dengan kehidupan manusia. Tanah juga bisa dikatakan lapisan permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, sedangkan apa yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut dengan tanah bangunan.²

Pasal 667 dan Pasal 668 KUH Perdata yang berbunyi:

Pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah-tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampai ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya dengan kewajiban untuk membayar ganti rugi, seimbang dengan kerugian yang diakibatkannya.

Jalan keluar ini harus dibuat pada sisi tanah atau pekarangan yang terdekat ke jalan atau perairan umum, tetapi sebaliknya diambil arah yang mengakibatkan kerugian yang sekecil-kecilnya terhadap tanah yang diizinkan untuk dilalui itu.

Dari bunyi ketentuan tersebut di atas, dapat ditarik pengertian bahwa sebagai pemilik tanah yang terkurung dapat menuntut pemilik tanah agar memberikan akses untuk jalan keluar. Akses atau jalan keluar disediakan pada sisi tanah yang terdekat dengan jalan atau parit umum. Sehingga, pemberian

² Sunindhia Y.W dan Nanik Widiyanti, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Jakarta: Bina Aksana, 1998, hlm. 35.

jalan keluar tersebut hanya menimbulkan kerugian yang sekecil-kecilnya bagi pemilik tanah yang dilalui tersebut. Pasal 667 KUH Perdata sebagaimana disebut di atas memberikan opsi ganti kerugian yang seimbang dengan kerugian yang diakibatkan oleh pemberian jalan keluar. Oleh karena itu, apabila dalam suatu situasi, terdapat ganti kerugian yang tidak wajar (sangat tinggi) dan tidak seimbang dengan kerugian yang diakibatkan, Anda dapat melakukan upaya hukum melalui gugatan perdata. Argumentasi tersebut juga didasarkan pada ketentuan Pasal 6 UU PA bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini tidak lepas dari ketentuan mengenai kepemilikan tanah di Indonesia bukan merupakan kepemilikan tanah yang mutlak, melainkan kepemilikan tanah yang menganut asas fungsi sosial. Artinya, pemilik tanah tidak dapat memanfaatkan tanahnya untuk apa saja sesuai kehendak pemilik karena dapat melanggar hak orang lain.³

Pada putusan Nomor 19/Pdt.G/2025/PN.Bna terdapat peristiwa perbuatan melawan hukum terkait dengan penutupan jalan yang mana dilakukan sebagai berikut ini :

Penggugat merupakan Pembisnis dan Pemilik warung kopi “dKupiAceh” yang terletak di Jalan WR. Supratman, Desa Keudah, Kecamatan Kuta Raja, Kota Banda Aceh. Bahwa dalam rangka menunjang aktifitas bisnisnya, Penggugat menyewa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Keudah, Kecamatan Kuta Raja, Kota Banda Aceh dengan Luas 165 M2 dengan

³ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-atas-akses-jalan-bagi-pemilik-tanah-yang-terkurung-lt5074ebf18e025/> (diakses pada hari Senin, tanggal 14 September 2025)

Sertipikat Hak Milik Nomor 01.01.000002902.0 masa sewa selama 10 tahun terhitung sejak Agustus 2024 sampai dengan Agustus 2034.

Penggugat menyewa tanah dan bangunan tersebut dipergunakan sebagai tempat tinggal/mess karyawan dan gudang penyimpanan biji kopi. Bahwa pada tanggal 11 Desember 2024 Para Tergugat telah membangun pagar beton di atas parit Gang Cendrawasih, Jl. Malem Dagang, Desa Keudah, Kecamatan Kuta Raja, Kota Banda Aceh yang merupakan tanah desa tanpa izin dari Kepala Desa Keudah.

Pembangunan pagar beton tersebut telah menutup akses atau jalan masuk ke tanah yang disewa oleh Penggugat yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga tujuan Penggugat sebagaimana posita angka 3 diatas tidak terlaksana sama sekali. Akibatnya, Penggugat harus menyewa rumah lain untuk tempat tinggal karyawan dan membeli bubuk kopi untuk kebutuhan warung kopi dKupiAceh dari tempat lain;

Pembangunan pagar beton yang dilakukan oleh para Tergugat, Kepala Desa beserta Aparatur Desa Keudah telah menempuh upaya-upaya penyelesaian di tingkat desa agar Para Tergugat membongkar pagar beton yang dibangun diatas Parit tanah Desa, tetapi tidak dilakukan oleh para Tergugat.

Apa yang dilakukan oleh Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka yang menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut :

1. Apakah faktor penyebab terjadinya penutupan jalan yang dilakukan oleh tergugat?
2. Bagaimana proses penyelesaian masalah yang dilakukan terhadap penutupan jalan?
3. Bagaimana akibat hukum bagi tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum?

B. RUANG LINGKUP DAN TUJUAN PENELITIAN

1. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini dibatasi pada kajian ilmu hukum perdata, tentang perbuatan melawan hukum dalam sewa menyewa tanah sesuai dengan judul penelitian ini yaitu “Perbuatan Melawan Hukum Atas Ditutupnya Akses Jalan Bagi Penyewa Lahan (Suatu Penelitian Di Kota Banda Aceh)”

2. Tujuan Penelitian

Dalam hal ini tujuan penelitian seperti yang penulis maksudkan adalah antara lain sebagai berikut :

1. Untuk menjelaskan faktor penyebab terjadinya penutupan jalan yang dilakukan oleh tergugat.
2. Untuk menjelaskan proses penyelesaian masalah yang dilakukan terhadap penutupan jalan.

3. Untuk menjelaskan akibat hukum bagi tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum.

C. METODE PENELITIAN

Berdasarkan metode peneltiandan tujuan penelitian maka metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis adalah pendekatan yang berpedoman pada peraturan-peraturan, buku-buku atau literatur-literatur hukum, empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata yang berkembang pada lingkungan masyarakat, apakah sudah berjalan sesuai dengan aturan.

1. Definisi Operasional Variabel Penelitian

1. Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.
2. Ditutupnya Akses Jalan yaitu tindakan melarang atau membatasi lalu lintas di sebuah jalan.
3. Penyewa Lahan adalah pihak yang menyewa lahan milik orang lain berdasarkan perjanjian.

2. Lokasi dan Populasi Penelitian

a. Lokasi

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kota Banda Aceh

b. Populasi

Populasi penelitian ini adalah pihak-pihak yang terkait yaitu Pengadilan Negeri Banda Aceh

3. Cara Pengambilan Sempel

Untuk memperoleh data yang lengkap, penelitian dilakukan secara profesional yaitu seluruh populasi yang diambil diperkirakan dapat memberikan data dan informasi yang jelas dan akurat tentang masalah yang diteliti secara *purposive sampling*. *purposive sampling* yaitu memilih beberapa responden beerta informan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti yang diperkirakan mewakili seluruh populasi.

Keseluruhan sample yang akan di ambil terdiri dari :

Responden

1. Pengacara Penggugat 1 orang
2. Pengacara Tergugat 1 orang
3. Geuchik

Informan :

Untuk melengkapi informasi yang diperlukan dilakukan pula wawancara dengan informan antara lain:

- a. Akademisi

4. Cara pengumpulan data

Dalam rangka pengumpulan data primer maupun sekunder, maka penulis menggunakan dua jenis data sebagai berikut :

- a. Penelitian Keperpustakaan

Penelitian ini dilakukan dengan cara menelaah bahan-bahan pustaka yang relevan dengan penelitian berupa literatur-literatur, jurnal-jurnal ilmiah, yang berhubungan dengan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan

Untuk mengumpulkan data penelitian lapangan, penulis menggunakan cara, antara lain : Wawancara, peneliti melakukan wawancara dengan responden dan informan untuk mendapatkan informasi terkait permasalahan.

5. Cara menganalisis data

Adapun cara menganalisis data dilakukan dengan cara pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan antara data lapangan dan data data teoritis dikumpulkan terlebih dahulu dan dianalisis, lalu diolah secara sistematis sehingga dapat menghasilkan suatu penelitian yang baik.

SISTEMATIKA PENELITIAN

Agar penelitian ini tersrtuktur dan terarah, maka disusun sistematika penelitian sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan yang membahas tentang Latar Belakang dan Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian.

Bab II Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawaan Hukum yang membahas tentang Tinjauan Umum Akibat Hukum, Tinjauan Umum Perjanjian, Tinjauan Umum Sewa Menyewa, Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum, Teori Penyelesaian Sengketa, dan Ganti Kerugian.

BAB III Perbuatan Melawan Hukum Atas Ditutupnya Akses Jalan Bagi Penyewa Lahan yang terdiri dari faktor penyebab terjadinya penutupan jalan yang dilakukan oleh tergugat, proses penyelesaian masalah yang dilakukan terhadap penutupan jalan dan akibat hukum bagi tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum.

BAB IV Penutup yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Tinjauan Umum Akibat Hukum

Manusia sebagai makhluk sosial, dalam masyarakat senantiasa terdorong untuk berbuat sesuatu demi kelangsungan pergaulan antara individu dengan individu yang lainnya, menjaga kehormatan serta keharmonisan hubungan-hubungan tersebut maka diperlukan kaedah-kaedah yang mengatur kelangsungan perbuatan-perbuatan itu agar tidak merugikan pihak satu sama lainnya.⁴

Pada prinsipnya, setiap orang berhak atas perlindungan hukum. Hampir semua hubungan hukum harus dilindungi undang-undang. Perlindungan hukum harus melihat pada langkah-langkahnya, yaitu perlindungan hukum yang bersumber dari peraturan-peraturan dan segala peraturan yang dibuat oleh masyarakat, yang pada hakekatnya merupakan kesepakatan masyarakat yang mengatur hubungan tingkah laku antara anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap sebagai wakil, komunitas, dan kepentingan masyarakat.⁵

SF Marbun dan Mahfud MD menjelaskan tentang perbuatan atau tindakan hukum pemerintah pada ranah publik dalam bentuk keputusan, dengan berdasar pada perbuatan hukum secara perdata sebagai konsep dasar,

⁴ Dermina Dsalimunthe, “Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)”, *Jurnal Al-Maqasid*, Volume 3 Nomor 1 Edisi Januari – Juni (2017), hlm. 12

⁵ Tarida Sondang, Wira Franciska, dan Doni Martien, “Perlindungan Hukum Bagi Badan Hukum Dalam Proses Online Single Submission Terhadap Syarat Operasional Badan Hukum”, *Jurnal Syntax Idea*, Volume. 5, No. 2, Februari (2023), hlm. 232

SF Marbun dan Mahfud MD menengahkan perbuatan hukum pemerintah sebagai perbuatan hukum publik bersegi satu atau perbuatan sepihak dari pemerintah dan bukan merupakan hasil persetujuan dua pihak. Perbuatan hukum yang dilakukan pemerintah menimbulkan perubahan-perubahan di lapangan hukum sebagai akibat hukum dari tindakan atau perbuatan tersebut. Perbuatan hukum pemerintah jenis ini disebut dengan keputusan atau *beschiking*.⁶

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.⁷ Menurut Jazim Hamidi. Kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.⁸ Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.⁹

R. Soeroso menjelaskan tentang perbuatan yang dilarang oleh hukum yaitu perbuatan melawan hukum yang lazimnya disebut "*onrechtmatige daad*" adalah sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian kepada orang

⁶ SF. Marbun dan Moh. Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Jogjakarta, 2011, hlm. 75

⁷ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003, hlm.39

⁸ Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm. 200.

⁹ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993, hlm. 28

lain dan mewajibkan si pelaku/pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya (Pasal 1365 KUHPerdara). Perbuatan melawan hukum tersebut diatur dalam Pasal 1365-1380 KUHPerdara. Perbuatan tersebut dikatakan melawan hukum, apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya. Yang dimaksud dengan hukum bukan hanya berupa undang-undang saja, melainkan termasuk juga hukum tak tertulis, yang harus ditaati oleh masyarakat.¹⁰

Berbicara tentang akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, yaitu akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.¹¹ Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.¹²

Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa peristiwa hukum itu gunanya untuk menggerakkan hukum, hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu maka disebut hubungan hukum. Peraturan hukum contohnya, karena ada peraturan hukum dan yang menggerakkannya disebut peristiwa hukum dan rumusan tingkah laku yang ada dalam peraturan hukum harus benar-benar terjadi sehingga menimbulkan akibat hukum. Agar timbul suatu akibat hukum Satjipto rahardjo,

¹⁰ *Ibid*, hlm.294

¹¹ Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010, hlm.131

¹² *Ibid*, hlm. 130

merumuskan bahwa ada 2 tahap yaitu adanya syarat tertentu berupa terjadinya suatu peristiwa dalam kenyataan yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dan dasar peraturan yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuannya.¹³

2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjiaan

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contract*. Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian). Pengertian perjanjian atau perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁴

Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Apabila diperinci, maka perjanjian itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut:¹⁵

- a. Ada pihak-pihak sedikit-dikitnya dua orang (subjek).
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu (konsensus).
- c. Ada objek yang berupa benda.
- d. Ada tujuan bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan).
- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

¹³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.40

¹⁴ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hlm. 338

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.224-225.

Apabila dirinci, perjanjian mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. *Essentialia*, ialah unsur yang mutlak harus ada bagi terjadinya perjanjian. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya perjanjian. Unsur *essentialia* dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur *essentialia* ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian.
- b. *Naturalia*, yaitu unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur *naturalia* pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *essentialia* diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur *essentialia* jual-beli, pasti akan terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala

sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”¹⁶

- c. *Accidentalialia*, yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka unsur ini pada hakikatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.¹⁷

Terkait dengan unsur-unsur azas-azas perjanjian, yaitu sebagai berikut:

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan sebagai kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Dalam asas ini memperlihatkan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau *consensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata mata. Hal ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walau demikian,

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 118-119.

¹⁷ Kartini Muljadi dkk, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm., 85-90.

untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan tertentu.¹⁸

b. Asas Kebebasan Ber Perjanjian

Asas kebebasan ber perjanjian merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum perjanjian. Meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Kebebasan berperjanjian pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu. Menurut asas kebebasan berperjanjian, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Di Dalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian. Menurut Sutan Remi Sjahdeini asas kebebasan berperjanjian menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:¹⁹

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 34.

¹⁹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Kontrak Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Komersial*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm.110.

3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kuasa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
 4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
 5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
 6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang – undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*)
- c. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *pacta sunt servanda* disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.²⁰

Setiap orang yang membuat perjanjian, maka mereka terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut, karena perjanjian tersebut mengandung janji- janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.²¹

- d. Asas Itikad Baik

²⁰ Salim HS dkk, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.2.

²¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT Rajawali Press, Jakarta, 2011, hlm.4.

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Sementara itu, Arrest H.R di negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahap pra perjanjian bahkan kesesatan ditempatkan dibawah asas itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak.

Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundang-undangan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani perjanjian atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup perjanjian yang berkaitan dengan itikad baik. Walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap praperjanjian, secara umum itikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.²²

3. Tinjauan Umum Sewa Menyewa

²² *Ibid.*, hlm.5.

Menurut bahasa kata sewa-menyewa berasal dari kata “Sewa” dan “Menyewa”, kata “sewa” berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa. Sedangkan kata “menyewa” berarti memakai dengan membayar uang sewa.²³ Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan al-ijarah, yang artinya upah, sewa, jasa atau imbalan.²⁴

Abdur Rahman al-Jaziry dalam kitabnya *al-Fiqh ala madzahib al arba'ah* menyebutkan bahwa *Ijarah* menurut bahasa dengan dikasrohkan hamzahnya, didhomahkan hamzahnya, dan difathahkan hamzahnya. Adapun dikasrohkan hamzahnya adalah lebih tersohor dan dengan *dikasroh jim didhomah jimnya*, artinya adalah bahasan suatu pekerjaan atau amal perbuatan.²⁵

Sewa menyewa sesungguhnya merupakan suatu transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu harta benda.²⁶ Transaksi ini banyak sekali dilakukan oleh manusia, baik manusia jaman dahulu maupun manusia jaman sekarang, atau dapat diartikan bahwa semua barang yang mungkin diambil manfaatnya dengan tetap zatnya, sah untuk disewakan, apabila kemanfaatannya itu dapat ditentukan dengan salah satu dari dua perkara, yaitu dengan masa dan perbuatan. Sewa menyewa dengan mutlak

²³ Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi III, Balai Pustaka, Jakarta, 2005, hlm. 1057

²⁴ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 227

²⁵ Abdur Rahman al-Jaziry, *Fiqh „Ala Madzhabil Arba'ah, al Makkabah al-Bukhoiriyah al-Kubra*, Beirut : Dar al-Fikr, hlm. 94.

²⁶ A. Mas'adi Ghufon, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Rajawali Pers, Semarang, 2002, hlm.

(tidak memakai syarat) itu menetapkan pembayaran sewa dengan tunai, kecuali apabila dijanjikan pembayaran dengan ditangguhkan.²⁷

Pengertian sewa menyewa dalam KUH Perdata adalah perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.²⁸

4. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.²⁹

Didalam pasal 1365 sampai dengan pasal 1380 KUH Perdata telah diatur mengenai pertanggung jawaban atas perbuatan melawan hukum. Moegni Djojodirjo didalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, selain menggunakan istilah pertanggung jawaban juga menggunakan istilah tanggung gugat. Menurut beliau kedua istilah tersebut memiliki pengertian yang sama, dan digunakan tanpa mendahulukan yang satu dari yang lain. Menurut Moegni Djojodirjo

²⁷ H. Moh. Rifa'i, *Ilmu Fiqih Islam Lengkap*, CV. Toha Putra Semarang, 1978, hlm. 428

²⁸ R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1995), Cet. ke-27, hlm. 381

²⁹ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, Hlm.17

pengertian istilah “tanggung gugat” untuk melukiskan adanya *aansprakelijkheid* adalah untuk mengedepankan bahwa karena adanya tanggung gugat pada seorang pelaku perbuatan melawan hukum, maka si pelaku harus bertanggung jawab atas perbuatannya dan karena pertanggung jawab tersebut si pelaku tersebut harus mempertanggung jawabkan perbuatannya.³⁰

Tanggung jawab dalam perbuatan melawan hukum dapat dibagi dalam 3 (tiga) bentuk, yang pertama adalah tanggung jawab tidak hanya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan sendiri tetapi juga berkenaan dengan perbuatan melawan hukum orang lain dan barang-barang dibawah pengawasannya , yang kedua adalah tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum terhadap tubuh dan jiwa manusia, dan ketiga adalah tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum terhadap nama baik.³¹

Dalam hukum acara perdata terdapat dua macam gugatan yaitu gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi. Secara rinci keduanya berkaitan dengan buku ketiga tentang perikatan yang sekilas membahas mengenai hal-hal yang mengatur apabila terjadi perikatan dan perjanjian antar pihak. Adanya kaitan tersebut menjawab mengapa dalam hal membahas mengenai perbuatan melawan hukum serta wanprestasi seringkali bersinggungan dengan tidak terlaksananya perjanjian maupun

³⁰ M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979, Hlm. 113

³¹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. 2, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, Hlm. 11

perikatan. Munculnya gugatan juga bersumber pada tidak terpenuhinya sebuah perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.³²

Secara mendasar, tuntutan atau klaim ganti rugi dalam konteks perdata dibangun di atas dua dasar, yakni wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Meskipun, perlu diperhatikan bahwa terdapat perbedaan signifikan antara keduanya. Dalam kasus wanprestasi, kerugian timbul akibat ketidak patuhan kewajiban yang sebelumnya telah dijanjikan oleh semua pihak yang terlibat dalam perjanjian. Dengan kata lain, kerugian terjadi karena ada perjanjian yang telah ditetapkan sebelumnya.³³

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.³⁴

Banyak definisi yang mengartikan istilah perbuatan melawan hukum, ada yang mengartikan bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang mengakibatkan kerugian pihak lain dan tentu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut harus

³² Namira Diffany Nuzan, Fernanda Naulisa Situmorang, Kaniko Dyon Gerald, "Menelaah Lebih Dalam Perbedaan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi", *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 8 No. 1 Juni (2024), hlm. 862

³³ W. Bing, "Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata" *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 24, No. 1, (2022)

³⁴ Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 7.

menggantikan kerugian kepada pihak yang telah dirugikannya. Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang dilakukan di luar kewenangannya atau di luar kekuasaannya. Kemudian perbuatan melawan hukum juga diartikan perbuatan yang melanggar nilai-nilai kesusilaan, nilai-nilai kesopanan yang berkembang di masyarakat serta perbuatan yang melanggar asas-asas umum yang berlaku dalam lapangan hukum.³⁵

Hukum di Prancis yang semula juga mengambil dasar-dasar dari hukum Romawi, yaitu teori tentang *culpa* dari *Lex Aquilla*, kemudian terjadi proses generalisasi, yakni dengan berkembangnya suatu prinsip perbuatan melawan hukum yang sederhana, tetapi dapat menjangkau semua (*catch all*), berupa perbuatan melawan hukum yang dirumuskan sebagai perbuatan yang merugikan orang lain, yang menyebabkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut harus mengganti kerugian.³⁶

Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Karena untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (*delik*) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali. Demikian juga dengan perbuatan melawan hukum oleh penguasa negara

³⁵ Indah Sari, ” Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 No. 1, September (2020), hlm. 54

³⁶ Tajuddin Noor, Remy B.R Hasibuan, Zunius S Halawa, ” Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)” *Jurnal Hukum Responsif Fh Unpab*, VOL. 7 NO. 7. MARET 2019, hlm.128

atau yang disebut dengan “*onrechtmatige overheidsdaad*” juga mempunyai arti konotasi dan pengaturan yang berbeda juga.³⁷

Istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *onrechtmatige daad* atau dalam bahasa Inggris disebut dengan *tort*. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti “salah”. Akan tetapi dalam bidang hukum kata *tort* itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum Belanda atau negara-negara Eropa kontinental lainnya. Kata *tort* berasal dari kata latin “*torquere*” atau *tortus* dalam bahasa Prancis, seperti kata “*wrong*” berasal dari kata Prancis “*wrung*” yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).³⁸

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige*) dapat diartikan secara sempit maupun luas. Pengertian sempit dari melawan hukum adalah tindakan yang melanggar hak subjektif yang diatur oleh undang-undang (*wettelijk subjektief recht*) atau bertentangan dengan kewajiban hukum bagi pelaku yang ditentukan oleh undang-undang. Menurut Van Apeldoorn hak subjektif merupakan suatu ketentuan yang dihubungkan dengan orang tertentu dengan cara demikian menjadi suatu kewenangan, atau ditinjau dari sudut yang lain suatu kewajiban.

³⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979, hlm. 2.

³⁸ *Ibid*, hlm.3

Perbuatan melawan hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepantasan dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat. Perbuatan melawan hukum juga dapat diartikan sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.³⁹

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III Pasal 1365-1380 KUHPerdara, termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Perbuatan melawan hukum yang dijadikan dasar gugatan ganti rugi, disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Dalam perbuatan melawan hukum, kerugian muncul sebagai akibat dari kelalaian pelaku yang merugikan korban tanpa adanya perjanjian sebelumnya. Contoh perbuatan melawan hukum adalah ketika seseorang merusak properti milik orang lain tanpa izin, maka pelaku melakukan perbuatan melawan hukum tanpa ada perjanjian atau persetujuan

³⁹ Rini Dameria, Achmad Busro, Dewi Hendrawati, "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis Dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/Pk/Pdt/2010)", *DIPONEGORO LAW JOURNAL*, Volume 6, Nomor 1, Tahun 2017, hlm.2

sebelumnya, sehingga pelaku dituntut untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan bersesuaian dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum.⁴⁰

Untuk memahami konsep “perbuatan melawan hukum” itu hakim di Indonesia mengikuti paham yang dianut di Negeri Belanda, yang sejak tahun 1919 hingga kini berpegang pada putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 yang dikenal dengan *Arrest Drukker*.⁴¹

Sebelum tahun 1919, sebagai akibat dianutnya aliran Legisma, maka para hakim mengidentikkan bahwa perbuatan melawan hukum itu merupakan suatu perbuatan yang melanggar Undang-undang.⁴² Sebelum tahun 1919, pengadilan menafsirkan perbuatan melawan hukum sebagai pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata (pelanggaran terhadap perundang-undangan yang berlaku). Sehingga bagi perbuatan yang pengaturannya belum terdapat di dalam suatu peraturan perundang-undangan maka tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, walaupun telah nyata perbuatan tersebut menimbulkan kerugian orang lain, melanggar hak-hak orang lain. Dengan kata lain di masa tersebut perbuatan

⁴⁰ Ayup Suran Ningsih, Harumsari Puspa Wardhani, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi”, *The Prosecutor Law Review*, Volume 02, No. 1, April (2024), hlm. 31

⁴¹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, 2013, hlm. 319.

⁴² H.M. Fauzan, *Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi Bidang Hukum Perdata*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hlm. 76

melawan hukum diartikan sebagai suatu perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut Undang-undang.⁴³

Dalam pandangan teori perlindungan hukum, perbuatan melawan hukum didasarkan pada prinsip keadilan dan pemulihan status *quo*. Teori ini menggarisbawahi pentingnya menjaga keseimbangan antara hak-hak individu dan kepentingan masyarakat umum. Konsep restorasi dalam teori ini menuntut agar korban diberikan kompensasi untuk mengembalikan keadaan seolah-olah perbuatan melawan hukum tidak terjadi.⁴⁴

Suatu perbuatan yang dilakukan dengan kesalahan (apakah *opzet* ataupun *culpa*) yang secara tegas disebutkan dalam perumusan UU bukanlah PMH melainkan *strafbaar feit*. Perbuatan dimaksud dapat dianggap sebagai PMH hanya apabila tidak ada perumusan tegasnya dalam UU. Dalam hal ini, ranahnya adalah hukum perdata. Namun terutama buat perbuatan yang dilakukan dengan *opzet* yang karenanya membawa kerugian kepada tubuh, nyawa atau harta orang lain, adalah tidak mungkin untuk menganggapnya sebagai PMH mengingat ranahnya adalah hukum pidana sejak perbuatan dimaksud telah dilakukan. Karenanya unsur “ada kesalahan” haruslah berupa *culpa* dengan tambahan bahwa perbuatannya tidak secara tegas diatur dalam UU.⁴⁵

⁴³ Achmat Setiawan, *Op.cit*, hlm. 9.

⁴⁴ Gisni Halipah, Dani Fajar Purnama, Bintang Timur Pratama, Budi Suryadi, Fauzi Hidayat, “Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata”, *Jurnal Serambi Hukum*, Vol 16 No 01 Tahun (2023), hlm. 140

⁴⁵ Dharmasisya, “*Buy Spear From Side Or Bear I Buy Spear From Side Or Bear It: Kaji T: Kajian Komparatif Pengaturan Perbu Turan Perbuatan Melawan Hukum Di Indonesi An Hukum Di Indonesia dan Belanda*”, *Parade Sitorus*, Volume 1 Nomor 2 Juni (2021), hlm.977

Pasal 1365 KUH Perdata menamakan kerugian akibat perbuatan melawan hukum sebagai *Scade* atau rugi saja. *Scade* dalam pasal 1365 KUHPerdata adalah kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum. Kerugian ini dapat bersifat harta kekayaan maupun bersifat adil.⁴⁶

5. Teori Penyelesaian Sengketa

Sengketa juga merupakan sesuatu yang bisa terjadi apabila terdapat benturan antara dua kepentingan yang tidak mampu disatukan, namun disini tidak semua sengketa perlu diakhiri melalui jalur pengadilan.⁴⁷ Dikatakan, jika disini sengketa berada dalam cakupan tatanan hukum, sehingga dapat dikategorikan sebagai sengketa hukum. Sengketa hukum ini memiliki kemungkinan untuk diajukan ke pengadilan, tetapi tidak semua sengketa hukum dapat dibawa ke pengadilan. Oleh karena itu, penting untuk memahami dengan baik mengenai pemangku kepentingan yang terlibat dalam konflik tersebut. Dalam konteks sengketa tanah, terdapat subjek dan objek, di mana subjek merujuk pada pelaku-pelaku yang terlibat dalam konflik terkait kepemilikan tanah, baik sebagai pihak yang memengaruhi maupun yang terpengaruh. Hal ini bisa bersifat individu, komunitas, kelompok sosial ataupun institusi²⁸ yang menyatakan memiliki kendali atas satu atau lebih objek tanah, hutan, dan sumber daya alam. Sedangkan objek diartikan sebagai suatu benda berupa tanah atau sumber daya alam lainnya

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 52

⁴⁷ A. Mukti Arto, *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, Pustaka Pelajar, 2021, Yogyakarta, hlm. 28-32.

diantaranya pohon-pohon, yang digunakan sehingga menjadi objek persaingan di antara pihak-pihak yang terlibat.⁴⁸

Dalam melakukan penyelesaian sengketa bisa diselesaikan menggunakan 2 (dua) cara, yaitu sebagai berikut :

a. Penyelesaian melalui jalur litigasi

Penyelesaian menggunakan jalur peradilan atau litigasi kerap disebut sebagai *ultimum remedium*, yang berarti bahwa litigasi dianggap sebagai langkah terakhir dalam penyelesaian sengketa.⁴⁹ Artinya, litigasi menjadi sarana terakhir yang digunakan dalam upaya menyelesaikan konflik. Keputusan akhir yang dihasilkan dari penyelesaian ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak dalam sengketa. Penyelesaian ini terjadi ketika diantara para pihak terlibat menyuarkan tuntutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.⁵⁰

b. Penyelesaian Melalui Jalur Non-Litigasi

Penyelesaian ini dijalankan melalui pendekatan para pihak terlibat, sehingga dalam konflik saling setuju untuk menyelesaikan perbedaan melalui musyawarah guna mencapai kesepakatan bersama.⁵¹

Penyelesaian ini bisa dijalankan dengan beberapa cara, diantaranya:

⁴⁸ Satyo, B. K. "Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Yang Telah Didirikan Bangunan Karena Alat Bukti Lemah (Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)" *Doctoral dissertation*, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023, hlm.

⁴⁹ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 1- 2.

⁵⁰ Winarta, F. H, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hlm. 88

⁵¹ Wiguna, M. O. C. "Peluan Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian di Dalamnya" *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 48(3), 2018, hlm. 506

a. Negosiasi

Negosiasi merupakan metode yang mencapai penyelesaian menggunakan diskusi atau musyawarah dengan semua pihak yang terlibat dalam pertentangan, agar hasilnya diterima oleh semua pihak yang bersangkutan. Kemudian, negosiasi juga diartikan sebagai sarana bagi pihak-pihak yang berkonflik guna menuntaskan permasalahan tanpa melibatkan orang ketiga. Dalam praktik, negosiasi dilakukan guna mencari hal baru yang tidak bisa dilakukan sendiri serta guna menyelesaikan perbedaan kepentingan yang muncul pada para pihak.⁵²

b. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam suasana kekeluargaan.⁵³ Pada prinsipnya, konsiliasi mirip dengan mediasi karena sama-sama melibatkan pihak ke-3 yang netral, yaitu konsiliator guna membantu para pihaknya saat melangsungkan upaya penyelesaian sengketa. Meskipun demikian, umumnya wewenang konsiliator lebih besar dibanding mediator, karena konsiliator mampu mendorong dan memaksa para pihak yang terlibat untuk bekerja sama dalam menyelesaikan sengketa. Konsiliator juga dapat mengajukan

⁵² R.F. Saragih, "Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup" Yogyakarta, *Jurnal Hukum*, Vol.7. No. 13. Universitas Islam Indonesia, 2000, hlm. 140.

⁵³ Muhammad Marwan dan Jimmy, *Kuasa Hukum*, S Reality Publisher, Surabaya, 2009, hlm. 376

berbagai alternatif penyelesaian yang dapat dipertimbangkan oleh para pihak dalam membuat keputusan.⁵⁴

c. Mediasi

Mediasi disini melibatkan keterlibatan pihak ketiga, yang disebut dengan mediator. Dalam tugasnya untuk memfasilitasi penyelesaian perselisihan antara pihak-pihak yang terlibat. Disini mediator berkontribusi sebagai pihak adil yang tidak mempunyai wewenang mengambil keputusan tetapi berperan memberikan bantuan kepada semua pihak berselisih guna meraih tujuan yang dapat diterima semua pihak.⁵⁵

6. Ganti Kerugian

Secara tersirat, perlindungan hukum secara perdata dapat diberikan kepada pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum, yaitu berupa ganti rugi. Perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya mengatur bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian.⁵⁶

Ganti rugi adalah cara pemenuhan atau kompensasi hak oleh pengadilan yang diberikan kepada satu pihak yang menderita kerugian

⁵⁴ Senjaya, M., "Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi di Kabupaten Bandung Barat", *Comunity Development Journal: Jurnal Pengabdian Masyarakat*. 4(3). 2023, hlm. 5468.

⁵⁵ R.F. Saragih, *Op.cit.* hal 140-142

⁵⁶ Salim, H.S., *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 100.

oleh pihak lain yang melakukan kelalaian atau kesalahan sehingga menyebabkan kerugian tersebut. Ada dua hal yang menyebabkan timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUHPerdata, yang dimulai dari Pasal 1240 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.⁵⁷

Di dalam Pasal 1249 KUH Perdata ditentukan bahwa penggantian kerugian yang disebabkan wanprestasi hanya ditentukan dalam bentuk uang. Namun, dalam perkembangannya menurut para ahli dan yurisprudensi bahwa kerugian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu ganti rugi materil, dan ganti rugi immaterial. Kerugian materil adalah suatu kerugian yang diderita kreditur dalam bentuk uang/ kekayaan. Sedangkan kerugian immaterial adalah suatu kerugian yang diderita oleh kreditur yang tidak bernilai uang, seperti rasa sakit, dan sebagainya.⁵⁸

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menjelaskan bahwa “Pelaku usaha bertanggung

⁵⁷ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 100

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 101

jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.”

Menurut Munir Fuady, praktek dari aplikasi ganti rugi akibat adanya *wanprestasi* dari suatu kontrak dilaksanakan dalam berbagai kemungkinan, dimana yang dimintakan oleh pihak yang dirugikan adalah hal-hal sebagai berikut:⁵⁹

1. Ganti rugi saja;
2. Pelaksanaan kontrak tanpa ganti rugi;
3. Pelaksanaan kontrak dengan ganti rugi;
4. Pembatalan kontrak tanpa ganti rugi;
5. Pembatalan kontrak dengan ganti rugi.

Dalam pasal 1246 KUHPdata menyebutkan bahwa “biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantiannya, terdiri pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut dibawah ini.”

Menurut Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), negara secara tegas memberikan perhatian terhadap hak-hak konsumen dengan menetapkan bahwa setiap konsumen berhak mendapatkan perlindungan hukum, terutama ketika mengalami kerugian akibat barang atau jasa yang tidak sesuai dengan perjanjian. Dalam konteks

⁵⁹ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2005, hlm. 30

ini, UUPK menjamin hak konsumen untuk memperoleh ganti rugi sebagai bentuk kompensasi atas kerugian yang dialami. Namun demikian, dalam praktiknya, upaya konsumen untuk mengajukan klaim ganti rugi kepada perusahaan ekspedisi kerap kali menemui kendala yang kompleks. Prosedur yang berbelit-belit dan cenderung tidak transparan sering kali membuat konsumen merasa putus asa dan tidak mampu menuntut haknya secara maksimal. Akibatnya, tidak sedikit konsumen yang akhirnya harus menanggung kerugian tanpa menerima kompensasi yang seharusnya mereka peroleh sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini menunjukkan adanya celah dalam implementasi perlindungan konsumen yang membutuhkan perhatian lebih dari pihak-pihak terkait.⁶⁰

⁶⁰ *Loc.Cit*

BAB III

PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS DITUTUPNYA AKSES JALAN BAGI PENYEWA LAHAN

A. Faktor Penyebab Terjadinya Penutupan Jalan yang Dilakukan Oleh Tergugat

Salah satu kontrak yang banyak dilakukan oleh orang-orang adalah kontrak sewa menyewa, baik berupa tanah, bangunan, maupun tanah dan bangunan. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama mengingatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain dari suatu barang, selama kurun waktu tertentu, dan nilai harga yang disanggupi oleh pihak penyewa.

Tujuan dari sewa menyewa bukan bertujuan untuk dimiliki, melainkan hanya untuk digunakan. Secara hukum sewa menyewa adalah hubungan keperdataan, yang diatur Pasal 1547 s.d. Pasal 1600 KUH Perdata. Pengertian sewa menyewa secara rinci juga telah diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata menjelaskan bahwa

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak”

Pada saat melakukan sewa menyewa maka terlebih dahulu dibuat kesepakatan antara si pnyewa dan pemberi sewa. Dalam Pasal 1320 KUH

Perdata menjelaskan bahwa syarat sah perjanjian terdiri dari kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang.

Salah satu perbuatan melawan hukum terjadi di Banda Aceh dengan tanah yang disewa menjadi permasalahan. Tanah yang disewa merupakan tanah dengan Luas 165 M² (seratus enam puluh lima meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor masa sewa selama 10 tahun terhitung sejak Agustus 2024 sampai dengan Agustus 2034. Penyewa sendiri merupakan pemilik kopi di daerah Keudah. Penyewa menyewa tanah dan bangunan tersebut dipergunakan sebagai tempat tinggal/mess karyawan, gudang penyimpanan biji kopi.⁶¹

“Lalu setelahnya oleh si pelaku membuat atau membangun pagar beton di atas parit Gang Cendrawasih, Desa Keudah, Kecamatan Kuta Raja, Kota Banda Aceh yang merupakan tanah penghubung, pembangunan dilakukan tanpa izin Geuchik sehingga dari pembangunan pagar beton yang dilakukan oleh Para Tergugat telah menutup akses atau jalan masuk ke tanah yang disewa oleh si penyewa.”⁶²

Akan hal ini pada akhirnya penyewa harus menyewa rumah lain untuk tempat tinggal dan gudang kopinya pada saat itu penyewa juga mengalami kerugian karena tidak bisa melakukan roasting bean kopi dengan target 100Kg perhari.⁶³

⁶¹ Boihaqqi, Pengacara Penggugat, wawancara dilakukan pada tanggal 21 Januari 2026

⁶² Edison, Geuchik Keudah, wawancara dilakukan pada tanggal 17 Januari 2026

⁶³ Boihaqqi, Pengacara Penggugat, wawancara dilakukan pada tanggal 21 Januari 2026

Menurut Pengacara Tergugat keuchik Desa Keudah telah memberikan izin kepada Tergugat untuk membangun pagar di atas tanah hak milik tersebut yang mana tanah tersebut menurut penyewa adalah tanah desa. Keuchik Desa Keudah juga telah mengeluarkan sporadik (surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah) tertanggal 21 Februari 2025 yang menjelaskan bahwa tanah yang dimiliki Nadia (selaku kuasa dari ahli waris H.M. Amin T.M. yang menjual tanah kepada Tergugat II) batas sebelah Barat adalah parit dan bukan Lorong cendrawasih.⁶⁴

Dalam hal ini sebenarnya pelaku membangun pagar beton di atas tanah miliknya sendiri, tanah tersebut pada mulanya merupakan tanah yang telah dibeli oleh para pelaku namun masih memiliki sewa tanah dengan si penyewa. Menurut keterangan Tergugat juga tanah tersebut telah terlebih dahulu meminta izin kepada Kepala Desa Keudah. Tergugat I dan Tergugat II membangun pagar beton tersebut karena Tergugat I dan Tergugat II sudah sangat tidak nyaman dengan kebiasaan dan perilaku karyawan Penggugat yang menjadikan halaman rumah Para Tergugat menjadi tempat parkir kendaraan karyawan Penggugat dan juga menjadi tempat meletakkan barang-barang dan material milik Penggugat.⁶⁵

Penggugat telah menutup parit antara halaman rumah para Tergugat dan halaman belakang kede Kopi Tergugat dengan beton yang melampui tinggi jalan sehingga akses dari halaman rumah Tergugat I dan Tergugat II menuju

⁶⁴ Rahmad, Pengacara Tergugat, wawancara dilakukan pada tanggal 22 Januari 2026

⁶⁵ Rahmad, Pengacara Tergugat, wawancara dilakukan pada tanggal 22 Januari 2026

warung kopinya menjadi terhalang. Dengan situasi yang demikian, Tergugat membangun pagar beton di atas tanah Terugat tepat disamping parit yang menjadi batas antara rumah yang disewa Penggugat untuk mess karyawan dengan halaman rumah para Tergugat dengan terlebih dahulu memberitahu dan meminta izin kepada keuchik Desa Keudah. Jadi Tergugat I dan Tergugat II tidak tiba-tiba membangun pagar beton tersebut tanpa ada dasar dan alasan yang cukup kuat.⁶⁶

Faktor penyebab peristiwa ini terjadi karena para Tergugat merasa bahwa tindakan karyawan Penggugat tidak menghargai para Tergugat dan dengan semena-mena menjadikan pekarangan rumah para Tergugat sebagai tempat parkir sepeda motor karyawan Penggugat sehingga pekarangan rumah para Tergugat penuh dengan sepeda motor. Selain itu Penggugat juga meletakkan material bahan bangunan milik Penggugat di halaman rumah para Tergugat tanpa izin.

B. Proses Penyelesaian Masalah yang Dilakukan Terhadap Penutupan Jalan

Pada mulanya kedua belah pihak melakukan negoosasi merupakan metode yang mencapai penyelesaian menggunakan diskusi atau musyawarah dengan semua pihak yang terlibat dalam pertentangan, agar hasilnya diterima oleh semua pihak yang bersangkutan. Kemudian, negosiasi juga diartikan sebagai sarana bagi pihak-pihak yang berkonflik guna menuntaskan permasalahan tanpa melibatkan orang ketiga. Dalam praktik, negosiasi

⁶⁶ Rahmad, Pengacara Tergugat, wawancara dilakukan pada tanggal 22 Januari 2026

dilakukan guna mencari hal baru yang tidak bisa dilakukan sendiri serta guna menyelesaikan perbedaan kepentingan yang muncul pada para pihak.

Menurut pengacara Tergugat sebelumnya para Tergugat pernah beberapa kali di panggil Keuchik Desa Keudah dan diminta untuk membongkar pagar beton namun Keuchik tidak pernah mempertemukan dan memfasilitasi perdamaian dengan Penggugat yang merupakan pihak yang keberatan dengan pagar tembok di halaman rumah para Tergugat. Seharusnya Keuchik Desa Keudah memanggil dan mendamaikan kedua belah pihak bukan hanya memberikan tekanan kepada satu pihak saja. Demikian juga Penggugat tidak pernah menyampaikan keberatannya secara langsung kepada para Tergugat.⁶⁷

Akan tetapi menurut pengacara Penggugat, Penggugat beberapa kali ingin menemui Para Tergugat, naamun oleh para Tergugat tidak menanggapi akan hal ini dan tetap memaksa kehendaknya. Padahal jika melihat perjanjiannya tanah tersebut sudah disewakan oleh para Tergugat kepada Penggugat.

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan dijelaskan bahwa “Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator.”

“Setelah bernegosiasi antara kedua belah pihak tapi tidak ditemukan kesepakatan, diantara keduanya. Namun karena tidak tercapai kesepakatan bahkan mediasi Sudah 3 (tiga) kali dilakukannya mediasi akan tetapi tidak

⁶⁷ Rahmad, Pengacara Tergugat, wawancara dilakukan pada tanggal 22 Januari 2026

ada solusi dalam penyelesaian permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut, dengan dilakukan oleh mediator sebagai pihak ketiganya. Pada saat itu mediasi dilakukan di luar pengadilan yaitu di Kantor Geuchik Keudah Akan tetapi tetap saja tidak terdapat kesepakatan diantara kedua belah pihak. “⁶⁸

Terrhadap pembangunan pagar beton yang dilakukan oleh para Tergugat tersebut, Saksi selaku Kepala Desa beserta dengan Aparatur Desa Keudah sudah menempuh upaya-upaya penyelesaian di tingkat desa agar Para Tergugat mau untuk membongkar pagar beton yang dibangun diatas Parit tanah Desa tersebut, akan tetapi juga tidak dilakukan oleh para Tergugat.⁶⁹

Karena tidak menemukan kesepakatan akhirnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banda Aceh. Sebelum dimulainya persdiangan jugalah dilakukan mediasi oleh mediator. mediator berkontribusi sebagai pihak adil yang tidak mempunyai wewenang mengambil keputusan tetapi berperan memberikan bantuan kepada semua pihak berselisih guna meraih tujuan yang dapat diterima semua pihak

Dalam Pasal 14 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan dijelaskan bahwa :

Dalam menjalankan fungsinya, Mediator bertugas:

- a. memperkenalkan diri dan memberi kesempatan kepada Para Pihak untuk saling memperkenalkan diri;
- b. menjelaskan maksud, tujuan, dan sifat Mediasi kepada Para Pihak;

⁶⁸ Edison, Geuchik Keudah, wawancara dilakukan pada tanggal 17 Januari 2026

⁶⁹ Edison, Geuchik Keudah, wawancara dilakukan pada tanggal 17 Januari 2026

- c. menjelaskan kedudukan dan peran Mediator yang netral dan tidak mengambil keputusan;
- d. membuat aturan pelaksanaan Mediasi bersama Para Pihak;
- e. menjelaskan bahwa Mediator dapat mengadakan pertemuan dengan satu pihak tanpa kehadiran pihak lainnya (kaukus);
- f. menyusun jadwal Mediasi bersama Para Pihak;
- g. mengisi formulir jadwal mediasi.
- h. memberikan kesempatan kepada Para Pihak untuk menyampaikan permasalahan dan usulan perdamaian;
- i. menginventarisasi permasalahan dan mengagendakan pembahasan berdasarkan skala prioritas;
- j. memfasilitasi dan mendorong Para Pihak untuk:
 - 1. menelusuri dan menggali kepentingan Para Pihak;
 - 2. mencari berbagai pilihan penyelesaian yang terbaik bagi Para Pihak; dan
 - 3. bekerja sama mencapai penyelesaian;
- k. membantu Para Pihak dalam membuat dan merumuskan Kesepakatan Perdamaian;
- l. menyampaikan laporan keberhasilan, ketidakberhasilan dan/atau tidak dapat dilaksanakannya Mediasi kepada Hakim Pemeriksa Perkara;
- m. menyatakan salah satu atau Para Pihak tidak beriktikad baik dan menyampaikan kepada Hakim Pemeriksa Perkara;
- n. tugas lain dalam menjalankan fungsinya

Mediator berperan penting dalam jalannya persidangan, dengan adanya mediator mendorong para Penggugat dan Tergugat untuk menemukan solusi dengan cara yang damai, tanpa adanya pemaksaan kehendak sehingga membantu adanya kesepakatan yang saling menguntungkan tanpa berat sebelah sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan. Namun dalam kasus ini Penggugat dan Tergugat masih belum menemukan kesepakatan sehingga pada akhirnya proses persidangan tetap dilakukan, hingga adanya putusan Pengadilan.

C. Akibat hukum bagi tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang

diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.

Dalam pasal 1365 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa “Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat akibat perbuatan Para Tergugat yang membangun pagar beton di atas parit Gang Cendrawasih, Jl. Malem Dagang, Desa Keudah, Kecamatan Kuta Raja, Kota Banda Aceh yang merupakan tanah desa tanpa izin dari Kepala Desa Keudah yang merugikan Penggugat karena pembangunan pagar beton tersebut telah menutup akses atau jalan masuk ke tanah dan bangunan yang telah disewa oleh Penggugat merupakan perbuatan yang melawan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

“Perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat ini merupakan perbuatan yang dapat merugikan orang lain, terutama dalam kasus yang terjadi disini pihak Penggugat sebagai pemilik warung kopi dKopie. Menurut Pak Geucik iya sudah melarang Para Tergugat untuk tidak membangun pagar beton ditanah tersebut, tetapi Tergugat I Sdr. Zainal Abidin mengatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya.”⁷⁰

⁷⁰ Edison, Geuchik Keudah, wawancara dilakukan pada tanggal 17 Januari 2026

“Penggugat sebenarnya tidaklah mempersoalkan seluruh pagar beton yang dibangun oleh Para Tergugat selain yang menutup akses atau jalan masuk ke tanah yang disewa oleh Penggugat yang menurut Penggugat pagar beton tersebut di bangun di atas tanah desa dan dibangun tanpa izin dari Kepala Desa, sehingga telah jelas objek sengketa yang menjadi dasar gugatan Penggugat dan telah jelas perbuatan mana yang dilakukan oleh Para Tergugat yang dimaksud Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat yaitu perbuatan Para Tergugat yang membangun pagar beton di atas tanah parit Gang Cendrawasih, dan dibangun tanpa izin dari Kepala Desa yang menutup akses atau jalan masuk ke tanah dan bangunan yang telah disewa oleh Penggugat”.⁷¹

Selain itu menurut Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang ditandatangani Keuchik Keudah, diketahui bahwa Surat tersebut telah dicabut oleh pihak aparat desa yang artinya Pihak Desa tidak mengakui surat tersebut. Dalam hal ini majelis Hakim juga mengatakan bahwa tanah tersebut adalah kepunyaan dari Penggugat. Perbuatan Para Tergugat yang membangun pagar beton di atas parit tersebut diluar batas sebelah barat tanah milik Para Tergugat artinya Para Tergugat telah mengklaim lorong cendrawasih sebagai bagian dari tanah milik Para Tergugat, yang mana hal tersebut tidak sesuai dengan batas sebelah Barat tanah Para Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik ⁷²

⁷¹ Boihaqqi, Pengacara Penggugat, wawancara dilakukan pada tanggal 21 Januari 2026

⁷² Boihaqqi, Pengacara Penggugat, wawancara dilakukan pada tanggal 21 Januari 2026

“Atas perbuatan Para Tergugat yang membangun pagar beton di atas parit diluar batas sebelah tanah Para Tergugat tersebut, pihak Pemerintahan Desa Keudah, telah memerintahkan Para Tergugat untuk membongkar pagar beton yang telah dibangun Para Tergugat karena dibangun oleh Para Tergugat tanpa hak karena tidak sesuai dengan sertifikat bukti kepemilikan tanah Para Tergugat, serta oleh karena Para Tergugat tidak mematuhi perintah pembongkaran tersebut”⁷³

Menurut Majelis Hakim dalam putusnaya menjelaskan bahwa Tergugat yang membangun pagar beton di atas parit Gang Cendrawasih, Jalan Malem Dagang, Desa Keudah, Kecamatan Kuta Raja, Kota Banda dilakukan tanpa hak yang merugikan Penggugat karena menutup akses atau jalan masuk ke tanah yang disewa oleh Penggugat dan telah Majelis nyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan suatu perbuatan yang tidak dapat dibenarkan secara hukum dan merugikan Penggugat sehingga secara hukum Para Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum kepada Penggugat

Dalam hal ini pada akhirnya Tergugat diharuskan untuk merobohkan/membongkar bangunan pagar beton di atas tanah parit Gang Cendrawasih, Jalan Malem Dagang, Desa Keudah, Kecamatan Kuta Raja, Kota Banda Aceh dan mengganti kerugian materil Penggugat yakni sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim tuntutan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat.

⁷³ Edison, Geuchik Keudah, wawancara dilakukan pada tanggal 17 Januari 2026

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Faktor penyebab peristiwa ini terjadi karena para Tergugat merasa bahwa tindakan karyawan Penggugat tidak menghargai para Tergugat dan dengan semena-mena menjadikan pekarangan rumah para Tergugat sebagai tempat parkir sepeda motor karyawan Penggugat sehingga pekarangan rumah para Tergugat penuh dengan sepeda motor. Selain itu Penggugat juga meletakkan material bahan bangunan milik Penggugat di halaman rumah para Tergugat tanpa izin.
2. Penyelesaian masalah sengketa pertama kali dilakukan dengan cara bernegosiasi antara kedua belah pihak tapi tidak ditemukan kesepakatan, diantara keduanya. Setelah bernegosiasi yang gagal bahkan mediasi Sudah 3 (tiga) kali dilakukannya mediasi akan tetapi tidak ada solusi dalam penyelesaian permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut, dengan dilakukan oleh mediator sebagai pihak ketiganya. Karena gagal pada akhirnya dilaukanlah gugatan secara perdata ke Pengadilan Negeri Banda Aceh.
3. Dalam hal ini akibat hukum yang timbul adalah Tergugat diharuskan untuk merobohkan/membongkar bangunan pagar beton di atas tanah parit Gang Cendrawasih, Jalan Malem Dagang, Desa Keudah, Kecamatan Kuta Raja, Kota Banda Aceh dan mengganti kerugian materil Penggugat yakni sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), sehingga dengan

demikian menurut Majelis Hakim tuntutan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Para Tergugat.

B. Saran

1. Disarankan agar para pihak, baik penggugat maupun tergugat untuk mengedepankan prinsip saling menghormati hak dan kewajiban masing-masing, khususnya terkait hak atas kepemilikan tanah atau perkarangan. Setiap penggunaan perkarangan milik pihak lain seharusnya dilakukan atas dasar izin yang jelas dan kesepakatan bersama guna menghindari sengketa. Selain itu diharapkan juga terciptanya ketertiban dan keharmonisan umum dalam kehidupan masyarakat.
2. Disarankan dalam penyelesaian sengketa perdata, khususnya terkait dengan penggunaan perkarangan hak milik atas tanah agar dapat mengupayakan penyelesaian secara non litigasi seperti negosiasi dan mediasi yang dilakukan secara lebih efektif, terbuka, bagi para pihak. Selain itu para pihak juga diharapkan memiliki kesadaran untuk mengedepankan penyelesaian secara musyawarah guna menghindari proses litigasi yang memerlukan waktu, biaya, dan tenaga yang lebih besar.
3. Disarankan agar putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dilaksanakan oleh para Tergugat secara sukarela dan penuh tanggungjawab guna menjamin kepastian hukum dan pemulihan hak Penggugat. Selain itu pemerintah daerah dan aparat terkait diharapkan meningkatkan pengawasan terhadap pendirian bangunan, khususnya yang berada di atas fasilitas umum

atau tanah parit, agar tidak terjadi peranggaran hukum serupa di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Abdur Rahman al-Jaziry, *Fiqh „Ala Madzhabil Arba“ah, al Makkabah al-Bukhoiriyah al-Kubra*, Beirut : Dar al-Fikr, 2014.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Kontrak Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Komersial*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT Rajawali Press, Jakarta, 2011.
- Ali, M., Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Fauzan, H.M., *Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi Bidang Hukum Perdata*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014.
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi III, Balai Pustaka, Jakarta, 2005.
- Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006.
- Kartini Muljadi dkk, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Kencana, Jakarta, 2006.
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003.
- Marbun, SF. dan Moh. Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Jogjakarta, 2011.
- Mas' A., Adi Ghufron, *Figih Muamalah Kontekstual*, Rajawali Pers, Semarang, 2002.
- Moegni M.A., Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979.

- Moh, H., Rifa'i, *Ilmu Fiqih Islam Lengkap*, CV. Toha Putra Semarang , 1978.
- Muhammad Marwan dan Jimmy, *Kuasa Hukum*, S Reality Publisher, Surabaya, 2009.
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2005.
- Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Alumni, Bandung, 1982.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, 2013.
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet. 2, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013
- , *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993.
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta 2008.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1979.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009.
- Sunindhia Y.W dan Nanik Widiyanti, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Bina Aksana, Jakarta, 1998.
- Wiguna, M. O. C. "Peluan Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution Dengan Asas-Asas Hukum Perjanjian di Dalamnya" *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 48(3), 2018.
- Winarta, F. H, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2022.

B. Undang-Undang

1. Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
4. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan

C. Jurnal/Karya Ilmiah

- Ayup Suran Ningsih, Harumsari Puspa Wardhani, “Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perikatan: Unsur-Unsur Perbuatan dan Implikasi Kewajiban Ganti Rugi”, *The Prosecutor Law Review*, Volume 02, No. 1, April (2024).
- Dermina Dsalimunthe, “Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)”, *Jurnal Al-Maqasid*, Volume 3 Nomor 1 Edisi Januari – Juni (2017).
- Dharmasisya, “*Buy Spear From Side Or Bear I Buy Spear From Side Or Bear It: Kaji T: Kajian Komparatif Pengaturan Perbu Turan Perbuatan Melawan Hukum Di Indonesi An Hukum Di Indonesia dan Belanda*”, *Parade Sitorus*, Volume 1 Nomor 2 Juni (2021).
- Gisni Halipah, Dani Fajar Purnama, Bintang Timur Pratama, Budi Suryadi, Fauzi Hidayat, “Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata”, *Jurnal Serambi Hukum*, Vol 16 No 01 Tahun (2023).
- Indah Sari, ” Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 No. 1, September (2020).
- Maria Magdalena dan Ali Abdullah, “Analisis Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bersumber Dari Nominee (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin), *Imanot : Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* (Vol 1, No. 1, Desember 2021).

- Namira Diffany Nuzan, Fernanda Naulisa Situmorang, Kaniko Dyon Geraldi, “Menelaah Lebih Dalam Perbedaan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi”, *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 8 No. 1 Juni (2024).
- R.F. Saragih, “Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup” Yogyakarta, *Jurnal Hukum*, Vol.7. No. 13. Universitas Islam Indonesia, 2000.
- Rini Dameria, Achmad Busro, Dewi Hendrawati, “Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis Dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/Pk/Pdt/2010)”, *DIPONEGORO LAW JOURNAL*, Volume 6, Nomor 1, Tahun 2017.
- Senjaya, M., “Penyelesaian Sengketa Pematokan Tanah Melalui Mediasi di Kabupaten Bandung Barat”, *Community Development Journal: Jurnal Pengabdian Masyarakat*. 4(3). 2023.
- Satyo, B. K. “Aspek Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Hibah Yang Telah Didirikan Bangunan Karena Alat Bukti Lemah (Studi Kasus Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri Salatiga)” *Doctoral dissertation*, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023.
- Tajuddin Noor, Remy B.R Hasibuan dan Zunius S Halawa, ” Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)” *Jurnal Hukum Responsif Fh Unpab*, VOL. 7 NO. 7. MARET 2019.
- Tarida Sondang, Wira Franciska, dan Doni Martien, “Perlindungan Hukum Bagi Badan Hukum Dalam Proses Online Single Submission Terhadap Syarat Operasional Badan Hukum”, *Jurnal Syntax Idea*, Volume. 5, No. 2, Februari (2023).
- W. Bing, ” Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata” *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 24, No. 1, (2022)

D. Website

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-atas-akses-jalan-bagi-pemilik-tanah-yang-terkurung-lt5074ebf18e025/> (diakses pada hari Senin, tanggal 14 September 2025)

E. Putusan

Putusan Nomor 19/Pdt.G/2025/PN.Bna