

Pertimbangan Hakim dalam Perkara PMH oleh *Prumnas Way Halim* Akibat Kelalaian Pembuatan Sertifikat Tanah

Ferdi Irawan¹ Erlina B² Melisa Safitri³

Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung, Kota bandar Lampung, Provinsi lampung, Indonesia^{1,2,3}

Email: ferdi.18211083@student.ubl.ac.id¹ erlina@ubl.ac.id² melisa.safitri@ubl.ac.id³

Abstrak

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak milik atas suatu benda, seperti misalnya tanah, bangunan, dan lain-lain. Permasalahan dalam penelitian ini faktor penyebab terjadinya perbuatan melawan hukum oleh prumnas way halim akibat kelalaian pembuatan sertifikat hak atas tanah dan apakah yang menjadi pertimbangan hakim dalam perkara perbuatan melawan hukum oleh prumnas way halim. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini ialah pendekatan yuridis normatif dan pendekatan empiris. Pengumpulan data berdasarkan studi kepustakaan dan studi lapangan. Narasumber dalam penelitian ini adalah Hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang. Dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan perkara perbuatan melawan hukum oleh prumnas way halim dikabulkan sebagian dan yang menjadi dasar pertimbangan tindakan Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mana mengakibatkan timbulnya kerugian terhadap Penggugat disebabkan tindakan Tergugat yang tidak memiliki arsip dokumen atas tanah objek sengketa yang diperkuat dengan keterangan saksi dan bukti-bukti surat dalam persidangan maka tuntutan kerugian adalah patut dan wajar, dan beralasan hukum untuk dikabulkan. Perumnas Way Halim, *Developer* perumahan dan Perusahaan yang bergerak dalam bidang pengadaan perumahan untuk senantiasa mentaati segala undang-undang maupun peraturan yang berlaku di Indonesia serta harus beritikad baik dalam menjalankan aktivitas usahanya.

Kata Kunci: Pertimbangan Hakim, PMH, Sertifikat Tanah.

Abstract

A certificate is a letter of proof of property rights to an object, such as land, buildings, and others. The problem in this study is the factor causing the occurrence of unlawful acts by prumnas way halim due to negligence in making land rights certificates and what is considered by the judge in cases of unlawful acts by prumnas way halim. The research methods used in this thesis research are normative juridical approaches and empirical approaches. Data collection is based on literature studies and field studies. The resource person in this study was a Judge at the Tanjung Karang District Court. The basis for the judge's consideration in passing the judgment of the case of unlawful acts by prumnas way halim is partially granted and which is the basis for consideration of the actions of the Defendant who has committed an unlawful act which results in the occurrence of losses against the Plaintiff due to the actions of the Defendant who does not have a document archive on the land of the object of dispute which is strengthened by the testimony of witnesses and evidence of letters in the trial, the claim for loss is appropriate and it is reasonable, and it is reasonable for the law to be granted. Perumnas Way Halim, a housing developer and company engaged in housing procurement to always comply with all applicable laws and regulations in Indonesia and must have good faith in carrying out their business activities.

Keywords: Judge Considerations, PMH, Land Certificates.



This work is licensed under a [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak milik atas suatu benda, seperti misalnya tanah, bangunan, dan lain lain. Sertifikat juga sebagai bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya. sepanjang

data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Seiring perkembangan zaman, sertifikat ini sangat penting untuk suatu jual beli benda tidak bergerak, contohnya seperti tanah, bangunan, dan lain lain. Menurut Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menjelaskan bahwa Penyerahan atau levering benda tidak bergerak dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan pengumuman akta otentik yang dibuat dan dipersiapkan oleh notaris atau pejabat resmi lainnya untuk kepentingan pihak pihak yang bersangkutan didalam kontrak. Yang dapat disimpulkan bahwa jual beli benda tidak bergerak harus dibuktikan dengan adanya akta otentik yang dibuat dan dipersiapkan oleh notaris atau pejabat resmi lainnya.

Setiap jual beli tanah maupun bangunan, ketika transaksinya sudah selesai pasti akan mengurus terkait sertifikat. Dalam studi kasus putusan disini yang menjadi obyek sengketa adalah sertifikat tanah. Yang mana didalam kasus tersebut ada pihak yang bersepakat untuk membentuk suatu perikatan melalui jual beli tanah. Tetapi dalam faktanya, jual beli tanah tersebut tidak berjalan lancar dikarenakan salah satu pihak melakukan kelalaian dengan tidak memenuhi suatu prestasi.

Sebagai seorang manusia, sering kali menganggap normal jika terkadang lalai dalam melakukan suatu aktivitas atau kegiatan. Manusia kerap kali lalai bahkan dengan sengaja setidaknya karena beberapa alasan. Pertama, menganggap sesuatu sebagai tidak ada gunanya, tidak bermanfaat, tidak menguntungkan dirinya. Anggapan ini jelas keliru jika dikaitkan dengan sesuatu yang memang merupakan suatu kebaikan seperti yang diajarkan oleh agama. sering kali kita tidak mengindahkan kewajiban atau pekerjaan kita. Baik itu disengaja ataupun tidak disengaja. Sifat ketidak hati-hatian karena tidak memikirkan akan timbulnya resiko di kemudian hari. Kemudian seiring berjalannya waktu hal ini akan dapat berakibat sangat fatal untuk kita dikarenakan Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan melawan hukum bukan hanya ketika melakukan suatu perbuatan namun juga ketika tidak berbuat sesuatu pun kita bisa dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, baik disengaja ataupun tidak disengaja. Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Manusia memang tempatnya salah dimana banyak sekali kesalahan kesalahan yang dilakukan oleh manusia itu sendiri baik itu sengaja atau tidak disengaja. Selain faktor faktor yang membuat kita lalai yang mana sudah saya jelaskan sebelumnya diatas Dalam hal ini kita mungkin mempunyai alasan lain yang membuat kita lalai dalam menjalankan kewajiban kita. Yaitu dikarenakan kesibukan masing masing yang mana kesibukan kita tidak hanya satu atau dua kegiatan saja. Banyak nya tugas dan juga pekerjaan yang kita jalani membuat kita bisa melupakan pekerjaan lainnya dengan mudah sekalipun sudah menjadi kewajiban kita. adapun yang menjadi faktor kita lalai dikarenakan banyaknya informasi yang mirip atau tergantikan dengan informasi yang baru. Kita Mungkin sudah mengingat hal tersebut namun kemudian melupakannya tanpa kita sadari. Dengan begitu Pasal ini akan menjadi sangat rawan dan fatal ketika terjadi. Dengan begitu kita bisa saja dimasukkan kedalam kategori perbuatan melawan hukum ketika terjadi pada kita.

Kelalaian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu perbuatan yang berbentuk sifat kurang hati-hatian yang bersangkutan baik akibat tidak memikirkan akan timbulnya suatu resiko padahal seharusnya hal itu dipikirkannya (kelalaian yang tidak disadari) mampu memikirkan tentang tidak akan timbulnya suatu resiko yang pada kejadian tersebut resiko tersebut timbul (kelalaian yang disadari). Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, kelalaian didefinisikan sebagai salah satu jenis kesalahan yang terjadi

dikarenakan kurang berhati-hatinya seseorang dalam bertindak yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain. Kelalaian atau culpa merupakan sebuah delik yang dapat terjadi dalam setiap kegiatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Dapat disimpulkan bahwa kelalaian merupakan suatu perbuatan atau suatu sifat subjek hukum yang dapat timbul dari ketidakhati-hatian atau bisa disebut tidak berfikir panjang dalam mengambil suatu tindakan.

Dalam konvensi Penggugat (Yayasan Al-Azhar Lampung) menggugat Perumnas Way Halim karna lalai dalam mengarsipkan arsip sertifikat pembelian tanah oleh Yayasan Al-Azhar. Kemudian Tergugat Perumnas Way Halim merasa tidak terima kemudian melakukan gugatan rekonsvansi bahwa Yayasan Al-Azhar belum melakukan pembayaran terhadap objek tanah yang jadi sengketa yaitu dua bidang tanah kepada Perumnas Way Halim dan menganggap bahwa Yayasan Al-Azhar menimbulkan kerugian dan melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melakukan pembayaran atas tanah milik Perumnas Way Halim. Setelah dilakukan persidangan, gugatan rekonsvansi ditolak seluruhnya dikarenakan penggugat konvensi mengajukan saksi bahwa penggugat telah membayarkan dua bidang tanah dan memang tergugat konvensi lah yang lalai karena tidak menerbitkan sertifikat tanah. Yang selanjutnya tergugat konvensi (Perumnas Way Halim) terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu melakukan studi kepustakaan (*Library Research*) terhadap hal-hal yang bersifat teoritis yaitu suatu pendekatan yang dilakukan dengan mempelajari asas-asas hukum dalam teori/pendapat sarjana dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan empiris yaitu pendekatan yang dilakukan melalui penelitian secara langsung terhadap objek penelitian dengan cara pengamatan (*observation*) dan wawancara (*interview*) yang berhubungan dengan masalah penelitian. Dalam melakukan penelitian ini, data bersumber dari data sekunder berupa yang sifatnya mengikat, literatur-literatur, peraturan perundangan, kamus hukum, surat kabar, media cetak dan media elektronik dan dari hasil penelitian di lapangan secara langsung.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Faktor Penyebab Terjadinya Perbuatan Melawan Hukum oleh *Prumnas Way Halim* Akibat Kelalaian Pembuatan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Nomor: 71/Pdt.G/2020/PN Tjk

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena kesalahannya sehingga menimbulkan akibat yang merugikan pihak lain. Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara di atas mengatur sebab dan akibat dari suatu perbuatan melawan hukum, baik karena perbuatan itu maupun tidak. Sedangkan Pasal 1366 KUHPerdara sekarang lebih menitikberatkan pada tuntutan pertanggungjawaban atas kesalahan yang diakibatkan oleh kelalaian yang melanggar hukum.

Perbuatan Melawan Hukum dalam KUHPerdara diatur dalam Pasal 1365, tetapi tidak diuraikan secara rinci mengenai unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut. Namun berdasarkan Yurisprudensi dalam perkara Lindenbaum – Cohen di negeri Belanda pada Tahun 1919 telah ditentukan 4 (empat) macam kriteria perbuatan melawan hukum yakni: Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, Melanggar hak subyektif orang lain, Melanggar kaidah tata susila, dan Bertentangan dengan azas kepatuhan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan atau terhadap harta benda

orang lain.

Pasal 1234 KUHPerdara, dikatakan bahwa Tiap-tiap perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Berdasarkan keterangan itu ada tiga kemungkinan wujud dari prestasi, yaitu: Memberikan sesuatu, contohnya memberikan suatu benda, membayar harga barang, dan juga memberikan hibah penelitian, Melakukan sesuatu, contohnya membuat taman rumah, mengangkut barang tertentu, serta menyimpan rahasia perusahaan, dan Tidak melakukan sesuatu, contohnya tidak melakukan persaingan yang curang, tidak melakukan dumping, dan tidak menggunakan merek orang lain. Suatu perbuatan bisa dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Unsur adanya perbuatan melawan hukum: Unsur ini menekankan pada adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang dinilai melanggar atau melawan hukum. Dulu, pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu Undang-Undang. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata "hukum" diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan tertulis (Undang-Undang), tetapi juga hukum yang tidak tertulis. setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain sebagai berikut:
 - a. Melanggar Undang-Undang, berarti perbuatan yang dilakukan sudah jelas melanggar Undang-Undang.
 - b. Melanggar hak subjektif orang lain, yaitu ketika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya).
 - c. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
 - d. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 *jo* Pasal 1337 KUHPerdara)
 - e. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini berdasar pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik atau sepatutnya dalam masyarakat untuk lebih memperhatikan kepentingan orang lain.
2. Unsur adanya kesalahan. Menurut pakar hukum perdata Rutten mengatakan bahwa bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tanpa adanya unsur kesalahan. Unsur-unsur kesalahan itu sendiri dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, keduanya memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdara perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab untuk mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya. Contohnya seorang pengendara sepeda motor menabrak pejalan kaki yang mengakibatkan pejalan kaki tersebut pingsan. Karena hal tersebut baik terhadap pengendara yang memang sengaja menabrak pejalan kaki tersebut maupun lalai misalnya karena mengantuk, tetap harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh pejalan kaki tersebut.
3. Unsur adanya kerugian. Kerugian hukum perdata dapat dibagi menjadi dua kategori, yakni kerugian materil dan/atau kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang

secara nyata diderita. Sedangkan yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateril diserahkan kepada hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian immateril yang akan dikabulkan hakim karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim itu sendiri yang memutus.

4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban. Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban. Unsur ini ingin menekankan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari si pelaku terhadap korban. Hubungan ini mengacu pada kerugian yang dialami oleh korban merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku.

Dapat disimpulkan, penggugat yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum wajib untuk membuktikan keempat syarat diatas. Apabila salah satunya saja tidak terpenuhi, gugatan akan ditolak. Namun, penyelesaian permasalahan yang dilakukan secara musyawarah jauh lebih baik daripada pengajuan perkara ke pengadilan. Dikarenakan pengajuan ke pengadilan akan menghabiskan waktu dan juga biaya yang tidak sedikit serta hal yang diajukan belum tentu akan dikabulkan. Adapun akibat perbuatan melawan hukum selain Pasal 1365 dan 1366, hal-hal tersebut juga diatur dalam 1367 ayat (1) KUHPdata sebagai berikut: "Seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya".

Berdasarkan kutipan Pasal di atas, secara umum merupakan garis besar batasan akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi ganti rugi untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang barang yang ada dalam pengawasannya menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum.

Dari hasil penelitian di Pengadilan Negeri Tanjung Karang, menurut bapak Ismail Hidayat, selaku Hakim yang memutus perkara ini. Sehubungan dengan penelitian yang penulis lakukan di Pengadilan Negeri Tanjung Karang: Bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat menunjukkan Penggugat telah melakukan pelunasan/ menunaikan kewajiban atas tanah objek sengketa kepada Tergugat, dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa tindakan Tergugat yang lalai dalam melakukan dokumentasi kepemilikan tanah objek sengketa yang menjadi hak Penggugat sehingga merugikan Penggugat secara materiil maupun moril.

Penjelasan tindakan Tergugat yang tidak memiliki arsip dokumen atas tanah objek sengketa adalah Gedung TK. Al-Azhar 2 seluas \pm 654 M2 yang beralamat di Jalan Ki. Maja Perumnas Way Halim dan Gedung TK. Al-Azhar 4 seluas \pm 850 M2 yang beralamat di Jalan Cengkeh Tengah Perumnas Way Halim yang merupakan asset milik Yayasan Al-Azhar Lampung yang mana menjadi tanggungjawab Tergugat selaku pengelola semua objek tanah Perumnas Way Halim, dengan demikian maka dapat disimpulkan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa tidak adanya berita acara penyerahan 2 (dua) bidang tanah tersebut. Sehingga Penggugat tidak

dapat meningkatkan kepemilikan pada Sertipikat Hak Milik. Sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur dari Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan adanya hak subyektif Penggugat yang telah dilanggar oleh Tergugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan tindakan Tergugat yang telah dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum. Maka yang menjadi faktor perbuatan melawan hukum Tergugat adalah akibat perbuatan Tergugat yang mengakibatkan kerugian secara moriil dan materiil yaitu atas tindakan Tergugat yang lalai dalam mendokumentasikan dan tidak memiliki arsip dokumen atas asset milik Yayasan Al-Azhar Lampung yang merupakan tanggungjawab Tergugat selaku pengelola semua objek tanah Perumnas Way Halim tersebut, Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat. Serta timbulnya kerugian materiil sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang merupakan akibat dari perbuatan dilakukan sehingga Penggugat tidak dapat meningkatkan kepemilikan pada Sertipikat Hak Milik.

Pembahasan

Pertimbangan Hakim dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum oleh *Prumnas Way Halim* Berdasarkan Putusan Nomor: 71/Pdt.G/2020/PN Tjk

Adanya suatu putusan dapat dipastikan di dalamnya ada pertimbangan hukum. Pengertian pertimbangan hukum sendiri merupakan pembuktian unsur-unsur yang dapat dikatakan apakah suatu perbuatan tersebut melawan hukum atau tidak, atau dapat didefinisikan sebagai bukti-bukti yang dikumpulkan oleh hakim selama proses persidangan berlangsung dan nantinya akan menjadi pertimbangan dalam membuat suatu putusan. Hakim harus dapat mengolah dan memproses data-data yang didapatkan selama proses persidangan, baik itu dari bukti surat-surat, saksi-saksi, pengakuan, persangkaan hakim maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan sehingga nantinya keputusan yang dijatuhkan dapat dilandasi oleh rasa tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme, dan bersifat obyektif (Pasal 164 HIR).

Seorang hakim dalam menilai kebenaran keterangan para saksi maupun para pihak, harus dengan sungguh-sungguh memperhatikan: penyesuaian antara keterangan saksi satu dengan yang lain, penyesuaian antara keterangan saksi dengan alat bukti lain, alasan yang mungkin dipergunakan oleh saksi untuk memberi keterangan yang tertentu, cara hidup dan kesusilaan saksi, serta segala sesuatu yang pada umumnya dapat mempengaruhi dapat tidaknya keterangan itu dipercaya. Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan hakim dalam memberikan putusan serta faktor normatif sebagai dasar hukum penjatuhan pidana yang tidak dapat dilepaskan dari prinsip pidana, harus disesuaikan dengan sifat dan kondisi pelaku, harus ada fleksibilitas hakim dalam memilih hukuman yang dijatuhkan dan cara pelaksanaannya.

Dalam memberikan pertimbangan, menurut Bapak Ismail Hidayat, selaku hakim pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang dalam memeriksa perkara ini, yang menjadi inti pokok permasalahan dalam perkara ini adalah: Bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat berupa tindakan Tergugat yang tidak memiliki arsip dokumen atas tanah objek sengketa yaitu Gedung TK. Al-Azhar 2 seluas ± 654 M2 yang beralamat di Jalan Ki. Maja Perumnas Way Halim dan Gedung TK. Al-Azhar 4 seluas ± 850 M2 yang beralamat di Jalan Cengkeh Tengah Perumnas Way Halim yang merupakan asset milik Yayasan Al-Azhar Lampung yang menjadi tanggungjawab Tergugat selaku pengelola semua objek tanah Perumnas Way Halim, sehingga merugikan Penggugat.

Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P.1 sampai dengan P.10 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Suwanto, SE., 2. M. Sidiq Baijuri, 3. Ali Imran, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah. Sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-4 dan 1 (satu) orang Saksi Hariadi, yang memberikan keterangan tidak dibawah sumpah karena mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat yaitu sebagai pegawai Perum Perumnas dengan jabatan sebagai Manager Keuangan Perum Perumnas Regional II. Dikarenakan saksi Hariadi yang diajukan Tergugat memberikan keterangan tidak dibawah sumpah karena mempunyai hubungan pekerjaan dengan Tergugat maka menurut pak Ismail Hidayat, keterangan saksi tersebut tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian sebagai keterangan saksi sehingga keterangan saksi tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan.

Bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat yaitu Penggugat secara terus-menerus sejak berdiri dan melakukan civitas akademik taman kanak-kanak hingga tahun 2020 secara rutin membayar pajak bumi bangunan dengan ini menunjukkan Penggugat telah melakukan pelunasan/menunaikan kewajiban atas tanah objek sengketa kepada Tergugat, dengan demikian Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa tindakan Tergugat yang lalai dalam melakukan dokumentasi kepemilikan tanah objek sengketa yang menjadi hak Penggugat sehingga merugikan Penggugat secara materiil maupun moril.

Bahwa untuk membuktikan hak subyektif Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat serta berdasarkan pertimbangan yang dijelaskan diatas adalah tindakan Tergugat yang tidak memiliki arsip dokumen atas tanah objek sengketa yaitu Gedung TK. Al-Azhar 2 seluas \pm 654 M2 yang beralamat di Jalan Ki. Maja Perumnas Way Halim dan Gedung TK. Al-Azhar 4 seluas \pm 850 M2 yang beralamat di Jalan Cengkeh Tengah Perumnas Way Halim yang merupakan asset milik Yayasan Al-Azhar Lampung yang menjadi tanggungjawab Tergugat selaku pengelola semua objek tanah Perumnas Way Halim, dengan demikian menurut Majelis Hakim perbuatan Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa tidak adanya berita acara penyerahan 2 (dua) bidang tanah atas bangunan STK Al-Azhar 2 dan STK Al-Azhar 4 dari Tergugat sehingga Penggugat tidak dapat meningkatkan kepemilikan pada Sertifikat Hak Milik.

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota. Berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga gugatan Penggugat beralasan hukum. Adapun petitum gugatan Penggugat yaitu:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbar bij Vooraad), meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi.
4. Menghukum Tergugat membuat berita acara penyerahan 2 (dua) bidang tanah di atasnya bangunan STK Al-Azhar 2 dan STK Al-Azhar 4 serta menyerahkan langsung pada Penggugat dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Menghukum Tergugat membayar kerugian moriil dan materiil sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah).

6. Menghukum Tergugat untuk membayar perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono). Berdasarkan uraian diatas maka dapat di analisis bahwa pertimbangan Hakim terhadap petitum gugatan Penggugat diatas adalah:

1. Bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap petitum Pergugat yang lain, gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan sepenuhnya melainkan hanya dapat dikabulkan sebagian.
2. Oleh karena Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum yaitu kelalaian, maka pertimbangan Hakim terhadap petitum kedua adalah beralasan hukum untuk dikabulkan.
3. Oleh karena petitum ketiga tidak beralasan hukum yang kuat sebagaimana dalam ketentuan Pasal 191 R.Bg jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000, maka petitum ketiga dinyatakan ditolak.
4. Oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum keempat beralasan hukum untuk dikabulkan.
5. Oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat, maka tuntutan kerugian adalah patut dan wajar, sehingga petitum kelima beralasan hukum untuk dikabulkan.
6. Oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus membayar biaya perkara.

Bahwa sebagaimana Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 132 a HIR jo Pasal 132 b HIR, tentang diperbolehkannya Tergugat untuk melakukan gugatan balik atau gugatan rekonvensi bilamana ada keberatan atau ketidaksesuaian menurut tergugat. Bahwa didalam persidangan, Tergugat mengajukan gugatan rekonvensi dengan petitum sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanlijkke verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara. Dalam rekonvensi yaitu:
 - a. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya.
 - b. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Kompensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
 - c. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat untuk membayar masing masing terhadap: Gedung TK Al – Azhar 2 seluas +/- 654 M2 yang beralamat di Jl. Ki Maja Perumnas Way Halim ; x Rp. 5.000.000,- = Rp. 3.270.000.000,- (tiga milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah) ; Gedung TK, Al – Azhar 4 seluas +/- 850 M2 yang beralamat di Jl. Cengkeh Tengah Perumnas Way Halim ; x Rp. 5.000.000,- = Rp. 4.250.000.000,- (empat milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) Sehingga total yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat (Perum Perumnas) adalah sebesar Rp. 7.520.000.000,- (tujuh milyar lima ratus dua puluh juta rupiah).
 - d. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat (Perum Perumnas) sebesar Rp. 7.520.000.000,- (tujuh milyar lima ratus dua puluh juta rupiah). dan apabila tidak patuh atas putusan ini maka akan dilakukan pembongkaran atas bangunan sekolah Tk Al – Azhar 2 dan TK Al – Azhar 4 dengan jalan Eksekusi.

e. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat penulis analisis pertimbangan Hakim berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yaitu alat bukti surat dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian. Maka dalam konvensi Majelis Hakim berpendapat bahwa Prumnas Way Halim telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga berkewajiban untuk membuat berita acara penyerahan 2 (dua) bidang tanah diatasnya bangunan STK Al-Azhar 2 dan STK Al-Azhar 4 serta menyerahkan langsung pada Yayasan Al-Azhar dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap dan mengganti kerugian moriil dan materiil sejumlah Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Dalam rekonvensi menyatakan gugatan rekonvensi Prumnas Way Halim ditolak untuk seluruhnya. Dalam konvensi dan rekonvensi, menghukum Prumnas Way Halim untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.981.000,00 (tiga juta sembilan ratus delapan puluh satu ribu rupiah).

KESIMPULAN

Oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan adanya hak subyektif Penggugat yang telah dilanggar oleh Tergugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan tindakan Tergugat yang telah dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum. Maka dapat disimpulkan bahwa ada dua faktor yang menjadi penyebab perbuatan melawan hukum tergugat. Faktor pertama adalah faktor moriil dikarenakan atas tindakan Tergugat yang lalai dalam mendokumentasikan serta tidak memiliki arsip dokumen atas asset milik Yayasan Al-Azhar Lampung yang merupakan tanggungjawab Tergugat selaku pengelola semua objek tanah Perumnas Way Halim. Sehingga Penggugat merasa dirugikan akibat kelalaian tersebut. Faktor yang kedua adalah faktor materiil dikarenakan timbulnya kerugian sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang merupakan akibat dari perbuatan yang dilakukan Tergugat sehingga Penggugat tidak dapat meningkatkan kepemilikan pada Sertifikat Hak Milik.

Dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan perkara perbuatan melawan hukum oleh prumnas way halim yang dikabulkan sebagian. Yaitu tindakan Tergugat mengakibatkan timbulnya kerugian terhadap Penggugat disebabkan tindakan Tergugat yang tidak memiliki arsip dokumen atas tanah objek sengketa yang diperkuat dengan keterangan saksi dan bukti-bukti surat dalam persidangan. Maka tuntutan kerugian adalah patut dan wajar, serta beralasan hukum untuk dikabulkan. Adapun berdasarkan pertimbangan petitum Penggugat untuk menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbar bij Vooraad), meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi yang ditolak oleh karena tidak beralasan hukum yang kuat sebagaimana ketentuan dalam Pasal 191 R.Bg jo Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000, maka petitum ketiga tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak.

Saran untuk Perumnas Way Halim, Developer perumahan dan Perusahaan yang bergerak dalam bidang pengadaan perumahan untuk senantiasa mentaati segala undang-undang maupun peraturan yang berlaku di Indonesia serta harus beritikad baik dalam menjalankan aktivitas usahanya. Dokumen terkait kepemilikan harus terdokumen dengan baik dan selalu memperhatikan sistem yang dijalankan agar sesuai dengan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga guna meminimalisir terjadinya kesalahan seperti dokumen yang tidak tersip dengan baik atau proses penerbitan sertifikatnya yang terhalang. Saran untuk masyarakat agar senantiasa menanamkan sikap kehati-hatian dan ketelitian dalam diri

agar tidak menimbulkan kerugian atau melanggar hak subjektif orang lain karna kelalaian.

DAFTAR PUSTAKA

- Alam, Yoga Saputra, and B Erlina. "Analisis Putusan Terhadap Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Dalam Jabatan (Studi Putusan Nomor 431 / Pid . B / 2020 / PN Tjk)" 2, no. 2 (2021): 32–39.
- Bakarbessy, Leonora, and Ghansham Anand. *Buku Ajar Hukum*. Surabaya: Zifatama Jawara, 2018.
- Kamagi, Gita Anggreina. "Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Perkembangannya." *Jurnal Lex Privatum* 6, no. 5 (2018): 57–65.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- M. A Moegni Djojodordjo. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1997.
- Munir, Fuady. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Prayogo, Sedyo. "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, no. 2 (2016): 280.
- Slamet, Sri Redjeki. "Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi." *Lex Journalica (Journal of Law)* 10, no. 2 (2013): 107–120. <https://media.neliti.com/media/publications/18068-ID-tuntutan-ganti-rugi-dalam-perbuatan-melawan-hukum-suatu-perbandingan-dengan-wanp.pdf>.
- Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (Hasil Amandemen)
- Undang-Undang Nomor. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman