

## Tinjauan Yuridis Terhadap Ganti Rugi Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum Antara Pemilik Tanah Dengan Pemerintah Kabupaten Rote Ndao (Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2021/Pn Rno)

Risal Ariyanto Lilo<sup>1\*</sup>, Husni Kusuma Dinata<sup>2</sup>, Darius Mauritsius<sup>3</sup>

<sup>1-3</sup> Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia

Alamat Kampus : Jl. Adisucipto Penfui., Kupang, NTT

Korespondensi penulis: [risallilo06@gmail.com](mailto:risallilo06@gmail.com)

**Abstract.** Land acquisition is an activity to provide land by providing adequate and fair compensation to the entitled party, either in the form of money, replacement land, resettlement, share ownership, or other forms agreed by both parties. The issue of compensation is one of the disputes that must be resolved in court and takes quite a long time. This study aims to determine how the judge's considerations are in decision Number 46 / Pdt.G / 2021 / Pn Rno and to find out the legal consequences for both parties in decision Number 46 / Pdt.G / 2021 / Pn Rno. This research is a normative legal research. Normative legal research, or legal research, is generally based on document studies by relying on legal sources such as laws and regulations, court decisions, legal theories, and expert opinions. The object of research in this writing focuses on a case study of a court decision with case number 46 / Pdt.G / 2021 / Pn Rno. The results of the study indicate that the unlawful act case filed at the Rote Ndao District Court has been implemented. The case has been decided fairly by the judge without harming either party/ so that the defendant, as the losing party, is obliged to pay compensation to the plaintiff and in return the plaintiff surrenders his land to be used as a regional government asset in the context of public services for the Rote Ndao community. Based on this, both parties should coordinate and involve related parties to find a bright spot. The government is also expected to be able to socialize the compensation case to the community. This is useful to prevent legal problems from arising in the future.

**Keywords:** Compensation, Judge's Consideration, Legal Consequences.

**Abstrak.** Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti rugi yang layak, dan adil kepada pihak yang berhak, baik itu dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, maupun bentuk lainnya yang disetujui oleh kedua belah pihak. Masalah ganti rugi adalah salah satu persengketaan yang harus diselesaikan di pengadilan dan memakan waktu yang cukup lama. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 46/Pdt.G/2021/Pn Rno dan mengetahui akibat hukum bagi kedua belah pihak dalam putusan Nomor 46/Pdt.G/2021/Pn Rno. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif, atau legal research, umumnya berbasis studi dokumen dengan mengandalkan sumber bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori hukum, serta pendapat para ahli. Objek penelitian dalam penulisan ini berfokus pada studi kasus putusan pengadilan dengan nomor perkara 46/Pdt.G/2021/Pn Rno. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perkara perbuatan melawan hukum yang diajukan di Pengadilan Negeri Rote Ndao, telah dilaksanakan. Perkara tersebut telah diputuskan secara adil oleh hakim tanpa merugikan salah satu pihak/ sehingga tergugat, sebagai pihak yang kalah wajib membayar ganti rugi ganti rugi kepada penggugat dan sebaliknya penggugat menyerahkan tanahnya untuk dijadikan aset pemerintah daerah dalam rangka pelayanan publik masyarakat Rote Ndao. Berdasarkan hal tersebut sebaiknya kedua pihak perlu melakukan koordinasi dan melibatkan pihak-pihak terkait untuk dapat menemukan titik terang, Pemerintah juga diharapkan mampu melakukan sosialisasi mengenai kasus ganti rugi kepada masyarakat. Hal tersebut berguna untuk mencegah timbulnya permasalahan hukum dikemudian hari.

**Kata kunci:** Ganti Rugi, Pertimbangan Hakim, Akibat Hukum.

## **1. LATAR BELAKANG**

Masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara 1945 (UUD 1945) dapat terbentuk apabila pemerintah menjalankan berbagai program pembangunan. Pembangunan yang ditujukan untuk kepentingan umum adalah salah satu jenis pembangunan yang digunakan dalam pembangunan nasional. Pembangunan untuk kepentingan umum memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan mengedepankan prinsip yang terkandung didalam Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Masalah tanah selalu menjadi perhatian utama karena memiliki keterkaitan dengan berbagai aspek kehidupan dan mata pencaharian masyarakat. Salah satu masalah utama yang dihadapi oleh negara maju maupun negara berkembang saat ini adalah semakin berkurangnya luas lahan yang tersedia untuk pembangunan. Hal yang sama juga terjadi di Indonesia, di mana banyak masyarakat masih bergantung pada sektor pertanian dan pertanahan sebagai sumber utama pendapatan mereka.

Negara tetap memiliki dan menguasai kekayaan alam di tanah yang dimiliki oleh individu. (Pasal 8 UUPA). Negara juga bertanggungjawab untuk mengatur pengambilannya. Tanah berfungsi sebagai tempat berpijak, irigasi, sekolah, jalan umum, perkantoran, dan banyak lagi, menjadikannya salah satu komponen yang sangat penting bagi suatu negara. Situasi seperti ini disebut konflik kebutuhan. Terkadang, pembangunan fisik sarana dan prasarana oleh pemerintah tidak sesuai dengan perundang-undangan.

Program pembangunan pemerintah terkait erat dengan kebijakan pengadaan tanah. Salah satu masalah yang mungkin terjadi saat mendapatkan lahan untuk pembangunan adalah ketidaksepakatan antara pemilik tanah dan lembaga yang bertanggungjawab untuk melakukan pembangunan. Namun pembangunan tetap harus dilakukan. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa instansi yang berwenang dalam pengadaan tanah mencakup lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, serta Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang diberikan tugas khusus oleh pemerintah. Jika kesepakatan tidak tercapai pemerintah akan memilih untuk menyelesaikan pembangunan dengan cara yang dapat diterima oleh masyarakat.

Peraturan yang mengatur pengadaan tanah sebagai bagian dari hukum agraria nasional tidak hanya harus memenuhi tujuan yang ditetapkan dalam hukum agraria nasional, tetapi juga harus mengimbangi kepentingan individu dan masyarakat secara keseluruhan. Jika seseorang memiliki hak atas tanah tanpa mempertimbangkan apakah tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan pribadi, hak tersebut tidak dapat dibenarkan. Namun, ini tidak berarti bahwa kepentingan pribadi harus lebih penting dari kepentingan umum; keduanya harus bekerja sama untuk mencapai kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan umum.

Salah satu contoh kasus pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang akan peneliti kaji didalam penelitian ini yaitu Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Kantor Camat Rote Barat Daya, Puskesmas, Balai Pertemuan Umum dan Pelayanan Pemerintahan Masyarakat Kabupaten Rote Ndao. Dalam kasus ini pemerintah telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak membayar ganti rugi kepada pemilik tanah. Gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Rote Ndao oleh penggugat yakni mantan Bupati Rote Ndao Drs. Leonard Haning, MM, atau biasa disapa Lens Haning, terhadap Bupati Rote Ndao, Kepala Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Lingkungan Hidup Pemerintah Kabupaten Rote Ndao dan Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Skala Kecil pada lokasi bangunan pemerintah berupa kantor camat, puskesmas dan Balai Pertemuan Umum Kecamatan Rote Barat Daya di Kabupaten Rote Ndao Tahun Anggaran 2019, akhirnya diputus oleh Majelis Hakim dengan amar putusan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.

Untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, sesuai dengan nilai-nilai Pancasila, kebutuhan tanah untuk pembangunan harus diperhatikan secara khusus. Oleh karena itu, diperlukan suatu peraturan dasar yang melindungi dan memberikan keamanan hukum kepada setiap individu dan organisasi yang memiliki atau menguasai sebidang tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengamanatkan bahwa pemerintah melakukan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum atas hak-hak tanah bagi masyarakat:

Untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan pemerintah. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah serta memastikan tertib administrasi pertanahan. Selanjutnya, Pasal 18 Undang-Undang

Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa hak-hak atas tanah dapat dicabut untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan negara dan bangsa.

Namun, pencabutan hak atas tanah tersebut harus disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak serta dilakukan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah. Melihat ketentuan dalam pasal tersebut, apabila seseorang kehilangan haknya atas tanah, meskipun untuk kepentingan umum, maka hendaklah dia memperoleh ganti kerugian yang layak. Untuk itu, apabila masyarakat yang kehilangan haknya atas tanah tidak mendapatkan ganti rugi, maka itu bukan merupakan wujud pengadaaan tanah melainkan perampasan hak atas tanah oleh pihak yang membutuhkan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dan akibat hukum dalam putusan Nomor 46/Pdt.G/2021/Pn Rno.

## **2. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif, atau legal research, umumnya berbasis studi dokumen dengan mengandalkan sumber bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori hukum, serta pendapat para ahli. Metode ini juga dikenal sebagai penelitian doktrinal, sering disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Adapun objek penelitian dalam penulisan ini berfokus pada studi kasus putusan pengadilan dengan nomor perkara 46/Pdt.G/2021/Pn Rno. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu : Pendekatan Undang-undang, Pendekatan Kasus, Pendekatan Konseptual. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini ialah : Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, dan Bahan Hukum Tersier. Teknik pengumpulan data yang dilakukan ialah dengan mengumpulkan data melalui bahan-bahan hukum dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan studi kasus. Data yang didapati ke,udiaan ditelaah dan dianalisis menggunakan pendekatan-pendekatan tersebut dan disajikan dalam bentuk narasi.

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN NO:46/Pdt.G/2021/PN Rno TERKAIT DENGAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS GANTI RUGI TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM.**

Pembangunan nasional pada dasarnya adalah suatu perubahan atau pengembangan pada aspek tertentu yang dilakukan oleh hampir semua negara di dunia. Menurut Everett M. Rogers, pembangunan adalah proses perubahan yang membawa manfaat menuju sistem sosial dan ekonomi yang telah ditetapkan sesuai dengan kehendak suatu bangsa. Kegiatan pembangunan, baik yang dilakukan di tingkat pusat maupun daerah, selalu terkait dengan konsep kepentingan umum yang menjadi dasar dari setiap aktivitas pembangunan, termasuk pembangunan melalui pengadaan tanah. Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, muncul hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban ini tercermin dalam hak untuk mendapatkan ganti kerugian bagi pemilik atau pemegang hak atas tanah, serta kewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah dan segala benda yang ada di atasnya kepada instansi pemerintah yang berwenang.

Paradigma penggantian kerugian cenderung mengartikan bahwa pemegang hak atas tanah mengalami kerugian sebelum tanah tersebut dilepaskan untuk kepentingan umum, yang berbeda dengan paradigma kompensasi. Dalam paradigma kompensasi, proyek pengadaan tanah bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat, bukan malah menyebabkan kemiskinan. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa salah satu prinsip yang mendasari pengadaan tanah adalah prinsip kesepakatan. Menurut undang-undang tersebut, prinsip kesepakatan berarti bahwa proses pembebasan tanah dilakukan melalui musyawarah antara para pihak tanpa ada unsur paksaan untuk mencapai persetujuan bersama. Dalam upaya melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum, pemerintah memerlukan tanah yang pengadaannya dilakukan oleh pemerintah itu sendiri. Oleh karena itu, pengadaan tanah dilakukan dengan cara yang tepat, transparan, dan tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak sah atas tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasari oleh berbagai ketentuan peraturan, sehingga pelaksanaannya mengutamakan prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, partisipasi, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan, yang selaras dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara yang tercantum dalam UUD 1945. Penulis akan membahas kronologi gugatan ganti rugi tanah untuk pembangunan kepentingan umum yang diajukan oleh Penggugat yang bernisial LH dan

Tergugat (Pemerintah Kabupaten Rote Ndao). Dalam salinan putusan dijelaskan bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Oktober 2021 yang diterima dan di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao dalam Register Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Rno.

Dalam gugatannya ini, Penggugat menjelaskan bahwa Penggugat pernah menjabat sebagai Bupati Rote Ndao selama dua periode yaitu periode Tahun 2009-2014 dan periode 2014- 2019. Salah satu program dari Pemerintah Daerah Kabupaten Rote Ndao pada saat Penggugat menjabat Bupati Rote Ndao adalah pembangunan Kantor Camat, Puskesmas, dan Balai Pertemuan disetiap kecamatan. Bahwa Proses pembebasan tanah untuk pembangunan Gedung Kantor Camat, Puskesmas, dan Balai Pertemuan Umum di atas tanah milik penggugat pada tahun 2016 akhir dibatalkan oleh Tergugat 1 karena tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Presiden Nomor 148 TAHUN 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Sebaliknya di lain pihak gedung gedung Kantor Camat, Puskesmas, dan Balai Pertemuan Umum telah dibangun diatas tanah milik Penggugat dan telah dimanfaatkan untuk kegiatan Pmerintahan maupun pelayanan kepada masyarakat.

Setelah terjadinya perbuatan melawan hukum atas tindakan tergugat yang enggan membayar ganti rugi atas tanah milik penggugat yang saat ini sudah dimanfaatkan untuk kepentingan umum sesuai dengan Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 Ayat 2 menjelaskan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak ada adil kepada pihak yang berhak. Menurut Iman Koeswahyono, pengadaan tanah merupakan suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh pemerintah dengan tujuan memperoleh tanah untuk kepentingan tertentu. Dalam proses ini, pemerintah memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah sebagai bentuk kompensasi atas tanah yang diambil.

Namun pada saat ini tergugat belum merealisasikan pembayaran ganti rugi terhadap pengugat selaku pemilik tanah, dengan demikian perbuatan Para Tergugat yang tidak membayar ganti rugi atas tanah milik Penggugat yang di tetapkan melalui prosedur yang diatur dalam peraturan-perundangan sebesar Rp2.400.000.000,00 (Dua Miliar Empat Ratus Juta Rupiah), padahal telah dimanfaatkan untuk kepentingan pembangunan, pelayanan pemerintahan, dan masyarakat adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat. Oleh karena itu tidak

ada pilihan lain bagi Penggugat kecuali mengajukan gugatan ini ke Pengadilan dengan harapan memperoleh keadilan atas tanah milik Penggugat yang telah dimanfaatkan oleh Para Tergugat untuk Pelayanan kepentingan umum. Langkah hukum yang diambil oleh Penggugat di nilai sudah tepat, karena telah menggunakan cara yang konstitusional dengan mengajukan ke Pengadilan Negeri Rote Ndao. Sehingga Pengadilan menilai apakah tanah milik penggugat itu layak atau tidak diberikan ganti rugi.

Dalam proses penyelesaian suatu perkara, hakim perlu memahami dengan jelas fakta dan peristiwa yang terjadi dalam kasus tersebut. Oleh karena itu, sebelum memberikan putusan, Majelis Hakim harus terlebih dahulu menggali fakta dan peristiwa yang terungkap dari pihak Penggugat dan Tergugat, serta mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak selama persidangan. Peran Hakim sangat penting dalam menyelesaikan suatu perkara untuk menentukan nilai-nilai keadilan yang ada pada putusannya, dalam mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terjadi, sikap hakim juga sebagai cerminan amanat yang diberikan oleh Undang-Undang.

Hakim memiliki tanggung jawab utama untuk menegakkan hukum dan keadilan, sehingga putusannya mencerminkan prinsip-prinsip keadilan. Penjelasan mengenai hal ini terdapat dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, yang menyatakan bahwa Hakim dan Hakim Konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang berkembang dalam masyarakat.

Mengadili menurut hukum mengacu pada bukan hanya hukum tertulis tetapi juga hukum yang tidak tertulis. Artinya hakim tidak hanya corong pada undang-undang, apabila hakim berpandangan bahwa undang-undang yang mengatur tentang suatu masalah, itu dianggap kurang adil, dengan demikian hakim dapat mengambil keputusan yang berbeda berdasarkan interpretasi hukumnya.

Majelis Hakim melakukan proses penemuan hukum untuk memutuskan suatu perkara. Untuk memastikan bahwa putusan yang dibuat bukan tanpa dasar, tetapi berdasarkan hukum, tentunya harus dilakukan tahapan-tahapan., dalam hal pembuktian, pertimbangan terhadap pembuktian sangat mempengaruhi putusan karena tujuan pembuktian adalah untuk meyakinkan hakim sehingga memutuskan berdasarkan pembuktian. Kemudian untuk menguatkan dalih-dalihnya Penggugat menghadirkan empat orang saksi yang menerangkan pada pokoknya tanah yang

sudah dibangun Kantor Camat, Puskemas, dan Balai Umum adalah milik Penggugat dan para saksi juga menjelaskan bahwa sampai saat ini Penggugat belum mendapatkan ganti kerugian dari para Tergugat.

Setelah mengadakan proses pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa. Majelis Hakim berdasarkan bukti dan keterangan saksi dari Penggugat dan sedangkan Tergugat tidak mengajukan saksi, berdasarkan beberapa pertimbangan Menimbang, bahwa dari fakta tersebut dapat di konstantir fakta bahwa yang menjadi persengketaan antara Para Pihak yang harus di pertimbangkan adalah;

1. Apakah benar tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat ;
2. perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak membayar uang ganti rugi atas pemanfaatan tanah milik Penggugat kepada Penggugat sebesar Rp2.400.000.000,00 (Dua Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
  - a) Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;
  - b) Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P1 sampai dengan bukti P-5
  - c) Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga telah mengajukan Saksi-Saksi di persidangan yaitu Eduard Benggu, Joni Agustinus Adu, Yohan Henuk Dan Jusup Benyamin Messakh.
  - d) Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti TI-1 sampai dengan TI-61
  - e) Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat tidak mengajukan saksi;
  - f) Menimbang, bahwa dari fakta dan pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari keterangan Para Saksi di hubungkan dengan bukti Surat bertanda P-4 dan P-5, Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya terkait bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat;
  - g) Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan fakta yang diperoleh dari keterangan saksi Penggugat bahwasannya terhadap tanah milik Penggugat In casu belum di lakukan pembayaran ganti rugi ataupun kompensasi kepada Penggugat, dan ternyata pula pemanfaatan tanah milik Penggugat tidak didasari pemberian secara cuma-cuma ataupun peminjaman kepada Pemerintah Kabupaten Rote Ndao serta tanah tersebut sejak tahun 2016 sampai dengan sekarang di kuasai dan di dimanfaatkan oleh Pemerintah

kabupaten Rote Ndao, sehingga hal tersebut menimbulkan konsekwensi terhalangnya Penggugat untuk memanfaatkan tanah sengketa In casu, hal ini dengan sendirinya menyebabkan kerugian secara materiil yang dialami oleh Penggugat selaku pemilik tanah, karena tidak dapat memanfaatkan tanah In casu.

Selanjutnya pada bagian lain, tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak memberikan ganti rugi pada Penggugat, hal tersebut bertentangan dengan hukum yang dapat dikategorikan sebagai suatu bentuk perbuatan melawan hukum karena melanggar hak-hak Penggugat sebagai pemilik tanah In casu, oleh karenanya Majelis Hakim mempertimbangkan sudah sepatutnya kepada Tergugat I, Tergugat II, maupun Tergugat III bertanggung jawab secara hukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sesuai dengan hasil perhitungan dari tim Penilai Public KJPP NI MADE TJANDRA KASIH selaku Institusi yang memiliki kompetensi dan keahlian dalam Penilai Pertanahan yang hasilnya telah di negosiasikan oleh Tergugat III selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah dengan Penggugat sebesar Rp2.400.000.000,00 (Dua Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) ;

- h) Menimbang, bahwa telah di pertimbangkan dan terbukti bahwa tanah obyek sengketa seluas 45.554 M<sup>2</sup>, terletak di Jln. Desa Oehandi, RT. 011, RW.VI, Dusun Mataboan, Desa Oehandi, Kecamatan Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sertifikat Hak Milik Nomor 00663 seluas 15.554 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00664 seluas 30.000 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak: Drs. LEONARD HANING, M.M. adalah milik Penggugat, sehingga oleh karenanya terhadap petitum poin 2 (dua) beralasan hukum untuk di kabulkan;
- i) Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum poin 3 (tiga), poin 4(empat) dan poin 5 (lima), Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa telah dipertimbangkan dan terbukti secara hukum bahwa terhadap tanah mili Penggugat yang di jadikan lokasi pembangunan sejumlah sarana prasarana milik Pemerintah Kabupaten Rote Ndao berupa Kantor Camat, Puskesmas, Balai Pertemuan dan Rumah Dokter sejak tahun 2016 sampai dengan saat ini belum pernah di berikan Kompensasi maupun ganti rugi dalam bentuk apapun juga, dan terhadap tanah In casu telah di lakukan penilaian oleh Penilai Public KJPP NI MADE TJANDRA KASIH dengan hasil penilaian bahwa tanah tersebut bernilai Rp2.408.000.000,00

(Dua Milyar Empat Ratus Delapan Juta Rupiah) dan hasil tersebut telah di negosiasikan oleh Tergugat III selaku Ketua Panitia Pengadaan tanah dengan Penggugat sehingga mendapat nilai kesepakatan sebesar Rp2.400.000.000,00 (Dua Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) akan tetapi nilai tanah tersebut tidak pernah di bayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim menyatakan Petitum poin 3 (tiga), poin 4 (empat) dan poin 5 (lima) beralasan hukum untuk di kabulkan;

- j) Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum poin 6 (enam) yang menuntut agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding maupun kasasi, terhadap hal ini Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membuktikan persyaratan sebagaimana dibutuhkan oleh SEMA Nomor 3 Tahun 2000 Jo SEMA Nomor 4 Tahun 2001, maka petitum ini harus ditolak;
- k) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat beralasan menurut hukum untuk dikabulkan sebagian;
- l) Menimbang, bahwa karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya dan Para Tergugat adalah pihak yang dikalahkan, maka kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo secara tanggung renteng, yang untuk besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Selanjutnya, maka dalam kovensi majelis hakim memutuskan perkara sengketa ganti kerugian:

- 1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- 2. Menyatakan tanah seluas 45.554 M2, terletak di Jln. Desa Oehandi, RT. 011, RW.VI, Dusun Mataboan, Desa Oehandi, Kecamatan Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sertifikat Hak Milik Nomor 00663 seluas 15.554 M2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00664 seluas 30.000 M2 atas nama Pemegang Hak Drs. LEONARD HANING, M.M, dengan batas-batas:
  - a) Sebelah Timur dengan Tanah STEFANUS ADU dan Kali;
  - b) Sebelah Barat dengan Jalan Raya;
  - c) Sebelah Utara dengan Tanah PETRUS ADU MESSAH dan ALEXANDER ADU;

d) Sebelah Selatan dengan Tanah ARKALAUS HENUKH, STEFANUS SUI dan JUSUP ADU;

Yang telah dimanfaatkan untuk kepentingan pembangunan Kantor Camat Rote Barat Daya, Pusat Kesehatan Masyarakat dan Balai Pertemuan Umum dan pelayanan pemerintahan maupun masyarakat Kabupaten Rote Ndao adalah Hak Milik Sah dari Penggugat:

3. Menyatakan Hukum bahwa pemanfaatan tanah milik Penggugat untuk kepentingan pembangunan sarana pelayanan pemerintahan dan masyarakat Kabupaten Rote Ndao dengan ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp2.400.000.000,00 (Dua Milyar Empat Ratus Juta Rupiah);
4. Menyatakan Hukum bahwa Penetapan nilai harga ganti rugi tanah milik Penggugat yang di gunakan untuk kepentingan pembangunan, sarana Pelayanan pemerintahan dan masyarakat Kabupaten Rote Ndao sebesar Rp2.400.000.000,00 (Dua Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) tetapi tidak dibayarkan oleh Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk segera membayar ganti rugi tanah milik Penggugat untuk kepentingan pembangunan, sarana pelayanan pemerintahan dan masyarakat Kabupaten Rote Ndao sebesar Rp2.400.000.000,00 (Dua Milyar Empat Ratus Juta Rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 4.645.500,00 (Empat Juta Enam Ratus Empat Puluh Lima Ribu Lima Ratus Rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Berdasarkan Pertimbangan Hakim maka Penulis melakukan analisis berdasarkan ganti rugi yang akan dilakukan karena memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:

- 1) Adanya suatu perbuatan

Perbuatan dalam konteks ini mencakup tindakan melakukan sesuatu maupun tidak melakukan sesuatu. Dalam hal ini, ketika tergugat tidak membayar ganti rugi atas tanah milik penggugat yang telah digunakan untuk kepentingan pelayanan publik, maka tergugat dikategorikan sebagai tidak berbuat sesuatu yang seharusnya dilakukan. Dengan demikian, tergugat telah mengabaikan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sesuai dengan Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan

Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak atas tanah yang digunakan untuk kepentingan umum

- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum. Bahwa tindakan tergugat yang tidak membayar ganti rugi terhadap tanah milik penggugat adalah bertentangan dengan hak subjektif penggugat selaku pemilik tanah dan melanggar kewajiban hukum si tergugat sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi “Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak”
- 3) Adanya kesalahan  
Kesalahan tergugat terletak pada kurangnya itikad baik dalam menyelesaikan kewajiban pembayaran ganti rugi kepada penggugat selaku pemilik tanah. Meskipun telah menerima surat pemberitahuan, tergugat tetap menolak melakukan pembayaran dengan alasan adanya potensi kerugian keuangan di kemudian hari. Sikap ini menunjukkan pengabaian terhadap hak-hak penggugat dan bertentangan dengan prinsip kepastian hukum serta keadilan.
- 4) Adanya kerugian  
Salah satu kerugian yang dialami oleh penggugat adalah ketidakmampuan untuk memanfaatkan tanahnya dalam jangka waktu yang lama, karena tanah tersebut telah digunakan untuk pembangunan gedung perkantoran milik tergugat. Meskipun tanah tersebut telah dimanfaatkan untuk kepentingan tergugat, penggugat hingga saat ini belum menerima ganti rugi yang seharusnya menjadi haknya. Hal ini menyebabkan penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun non-materiil akibat hilangnya hak atas penggunaan tanahnya sendiri
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian  
Tindakan tergugat dalam melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum tanpa memberikan ganti rugi kepada penggugat sebagai pemilik sah tanah tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi penggugat. Oleh

karena itu, tergugat memiliki kewajiban hukum untuk membayar ganti rugi kepada penggugat sesuai dengan prinsip keadilan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sehingga berdasarkan unsur-unsur ini, maka ganti rugi ditetapkan sebesar Rp2.400.000.000,00 (Dua Miliar Empat Ratus Juta Rupiah) sesuai dengan hasil penilaian dari Tim Penilai Publik KJPP Ni Made Tjandra. Setelah melalui sidang permusyawaratan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao pada Kamis, 10 Februari 2022, memutus perkara berdasarkan pertimbangan terkait ganti rugi dalam Putusan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Rno. Pertimbangan Hakim tersebut dilakukan secara adil, dengan mempertimbangkan kepentingan kedua belah pihak, baik Penggugat maupun Tergugat, sehingga tidak merugikan salah satu pihak.

Hakim mengambil keputusan untuk mengabulkan gugatan sebagian dari penggugat yang tercantum dalam isi putusan. Hal ini menunjukkan bahwa hakim menerima gugatan sebagian dan tidak dapat menerima apa yang dipandang oleh hakim bukan merupakan hak penggugat. Bahwa putusan hakim tersebut juga memiliki tujuan hukum yang dimaksud yaitu:

1. Putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao telah memberikan keadilan kepada Penggugat sebagai pemilik tanah yang telah lama menderita kerugian karena tanahnya dimanfaatkan tanpa mendapatkan ganti rugi yang layak. Keadilan tersebut juga dirasakan oleh Pemerintah Rote Ndao yang sebelumnya terhambat oleh potensi kerugian keuangan negara jika harus membayar ganti rugi kepada Penggugat. Dengan adanya putusan ini, Pemerintah Ndao tidak perlu lagi merasa mengenai pembayaran ganti rugi, karena putusan pengadilan yang bersifat mengikat dan wajib dilaksanakan, sebagaimana norma undang-undang yang memaksa.
2. Putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao juga mengadopsi asas kemanfaatan, mengingat manfaat penggunaan tanah tersebut oleh Pemerintah untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat. Hal ini sesuai dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, yang menjelaskan bahwa puskesmas, kantor camat, aula pertemuan, dan rumah dokter yang terletak di dekatnya sangat bermanfaat bagi masyarakat yang membutuhkan layanan.
3. Putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao juga memberikan kepastian hukum bagi Penggugat dan Pemerintah Rote Ndao. Kepastian hukum bagi Penggugat adalah pemberian haknya sebagai pemilik tanah dalam bentuk ganti rugi, sementara kepastian hukum bagi Pemerintah adalah status tanah yang menjadi jelas. Sebelumnya, status

tanah ini masih tidak pasti, karena meskipun pemerintah telah mendirikan bangunan dan menggunakannya untuk kepentingan umum, sertifikat hak milik tanah tersebut masih atas nama Penggugat. Namun, dengan adanya putusan ini, proses pengadaan tanah tersebut dianggap sah oleh majelis hakim, dan tanah tersebut kini menjadi aset Pemerintah Kabupaten Rote Ndao.

### **AKIBAT HUKUM BAGI KEDUA BELAH PIHAK DALAM PUTUSAN NO:46/Pdt.G/2021/PN Rno**

Akibat hukum adalah dampak atau konsekuensi yang timbul setelah pengadilan mengeluarkan putusan dalam perkara perdata. Akibat hukum ini menentukan hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam sengketa berdasarkan hukum yang berlaku. Menurut Wirjono Prodjodikoro Akibat hukum dari putusan pengadilan adalah segala sesuatu yang terjadi sebagai konsekuensi dari suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, termasuk kewajiban mematuhi isi putusan dan kemungkinan adanya Tindakan eksekusi jika tidak dipatuhi secara sukarela.

Teori akibat hukum dalam putusan pengadilan terdiri dari:

1. Teori kekuatan mengikat putusan (Res Judicata). Menurut teori ini, suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang berperkara
2. Teori Kekuatan Eksekutorial

Teori ini menekankan bahwa putusan pengadilan tidak hanya bersifat deklaratif tetapi juga dapat dipaksakan melalui eksekusi jika pihak yang kalah tidak mematuhi. Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kekuatan eksekutorial berarti suatu putusan dapat dilaksanakan secara paksa melalui pengadilan. Akibat hukumnya Jika pihak yang kalah tidak menjalankan putusan, pengadilan dapat melakukan sita eksekutorial, pengosongan, atau lelang aset tergugat

3. Teori Kekuatan Hukum Putusan.

Menurut teori ini, setiap putusan memiliki tiga macam kekuatan hukum:

- a) Kekuatan Mengikat (Binding Force) → Para pihak wajib menaati putusan.
- b) Kekuatan Pembuktian (Probative Force) → Putusan dapat dijadikan alat bukti dalam perkara lain.
- c) Kekuatan Eksekutorial (Executive Force) → Putusan dapat dieksekusi jika bersifat kondemnator

Dalam perkara perdata, putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah putusan perdamaian, putusan verstek yang tidak diajukan verzet atau banding, serta putusan dari Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, atau Mahkamah Agung yang telah diterima oleh kedua belah pihak. Berdasarkan ketentuan Pasal 196 HIR dan Pasal 207 RBg, terdapat dua cara untuk melaksanakan putusan, yaitu secara sukarela (jika pihak yang kalah secara sukarela melaksanakan putusan tersebut) dan secara paksa melalui proses eksekusi oleh Pengadilan.

Menurut M. Yahya Harahap, menyatakan pada prinsipnya eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah tidak menjalankan atau memenuhi putusan secara sukarela. Jika pihak yang kalah bersedia menjalankan putusan secara sukarela, tindakan eksekusi harus disingkirkan.

Proses eksekusi, sesuai dengan Pasal 195 ayat (1) HIR, memiliki kewenangan pada pengadilan tingkat pertama. Dalam praktik peradilan, terdapat dua jenis eksekusi yang dikenal, yaitu:

1. Eksekusi secara langsung atau nyata sebagaimana diatur dalam Pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 218 ayat (2) RBg, dan Pasal 1033 Rv, mencakup tindakan seperti penyerahan, pengosongan, pembongkaran, pembagian, serta pelaksanaan suatu tindakan tertentu.
2. Eksekusi pembayaran sejumlah uang dilakukan melalui proses lelang atau executorial verkoop, sebagaimana diatur dalam Pasal 200 HIR dan Pasal 215 RBg.

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Rno tanggal 21 Januari 2022 akhirnya berkekuatan hukum tetap karena Pemerintah Kabupaten Rote Ndao tidak mengajukan upaya hukum banding maupun kasasi. Sesuai dengan ketentuan, batas waktu pengajuan banding terhadap putusan tersebut adalah hingga 14 Maret 2022, yang dihitung sejak para pihak menerima pemberitahuan resmi atas putusan pengadilan. Karena tergugat tidak mengajukan upaya hukum dalam batas waktu yang ditentukan, maka putusan tersebut menjadi final dan mengikat. Dalam putusan tersebut, Pemerintah Kabupaten Rote Ndao diwajibkan untuk membayar ganti rugi sebesar Rp 2.400.000.000,00 (Dua Miliar Empat Ratus Juta Rupiah) kepada penggugat sebagai pemilik tanah.

Pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dilakukan dengan dua cara. Pertama, pihak yang kalah, dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Rote Ndao, dapat menjalankan putusan secara sukarela. Kedua, jika pihak tergugat tidak melaksanakan putusan secara sukarela, maka dapat dilakukan tindakan eksekusi melalui pengadilan.

Dalam permohonan sita eksekusi, pihak tergugat akan diberikan peringatan sebanyak tiga kali oleh pengadilan. Jika setelah peringatan tersebut tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka pengadilan akan mengambil langkah eksekusi untuk memastikan pembayaran kepada penggugat sebagai pihak yang memenangkan perkara.

Dalam hal tergugat sebagai pihak yang kalah tidak mengajukan upaya hukum, maka, suka atau tidak suka, putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Rno yang memenangkan penggugat harus diterima dan dilaksanakan. Putusan tersebut tunduk pada asas *Re Judicata Pro Veritate Habetur*, yang berarti bahwa suatu putusan pengadilan dianggap benar dan mengikat jika tidak ada putusan dari pengadilan yang lebih tinggi yang mengoreksinya. Dengan demikian, tidak ada pilihan lain bagi tergugat selain melaksanakan putusan tersebut, baik secara sukarela maupun melalui upaya paksa berupa eksekusi oleh pengadilan jika tergugat tetap tidak memenuhi kewajibannya.

Bahwa Karena aset milik Pemerintah Kabupaten Rote Ndao merupakan barang milik negara/daerah, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menegaskan bahwa "Pihak mana pun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

- a) Uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pihak.
- b) Uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah.
- c) Barang bergerak milik negara/daerah yang berada pada instansi Pemerintah maupun pihak ketiga.
- d) Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah.
- e) Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.

Namun demikian eksekusi tunduk pada ketentuan ketentuan yang ada di pengadilan sebagai lembaga yang berwenang melakukan eksekusi terhadap putusan perkara perdata yang berkekuatan hukum tetap. Menurut Penulis, Putusan Nomor 46/Pdt.G/2021/PN Rno menimbulkan polemik di kalangan masyarakat Rote Ndao serta di lingkungan DPRD Kabupaten Rote Ndao. Kontroversi ini muncul karena tuntutan ganti rugi tanah yang diajukan oleh penggugat sejak tahun 2016, di mana tanah tersebut telah digunakan untuk pembangunan fasilitas umum, seperti Kantor Camat, Puskesmas, dan Balai Umum. Persoalan ganti rugi tanah ini semakin kompleks karena transaksi tersebut melibatkan penggugat, yang bertindak sebagai penjual sekaligus pembeli ketika menjabat sebagai Bupati. Selain itu, nilai tanah yang ditetapkan mencapai Rp 7,4 miliar, yang dianggap fantastis dan tidak sesuai dengan harga pasar tanah berdasarkan Nilai Objek Pajak (NJOP).

Tindakan yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat dapat dikategorikan sebagai bentuk praktik Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN), mengingat keduanya masih memiliki hubungan sebagai suami-istri. Penggugat diduga bersekongkol dengan tergugat dengan tidak menempuh upaya hukum, sehingga keduanya memperoleh keuntungan dari keputusan yang justru merugikan masyarakat Rote Ndao. Anggaran yang dikeluarkan untuk membayar ganti rugi tanah dianggap terlalu besar dan tidak wajar. Seharusnya dana tersebut diperuntukan untuk kesejahteraan masyarakat yang masih membutuhkan Pembangunan.

Sejak awal, proses pengadaan tanah ini sudah bermasalah karena terdapat berbagai kecacatan prosedur hukum. Penggugat, yang saat itu menjabat sebagai Bupati, membangun fasilitas umum tanpa meminta pertimbangan dari DPRD. Hal ini menunjukkan adanya penyalahgunaan kekuasaan. Akibatnya, setelah masa jabatan penggugat sebagai Bupati berakhir, permasalahan ganti rugi tanah Oehandi tidak kunjung terselesaikan. Tanah milik penggugat yang terletak di Desa Oehandi sebelumnya telah dianggarkan dalam APBD oleh penggugat sendiri pada tahun 2016 dan dana tersebut telah dicairkan oleh Pemerintah Rote Ndao di bawah kepemimpinan Bupati Leonard Haning, yang dalam hal ini juga bertindak sebagai penggugat. Pencairan pertama sebesar Rp 1.603.000.000,00 dilakukan, namun karena pembayaran atas tanah tersebut tidak mendapatkan persetujuan dari fraksi-fraksi di DPRD, pemilik tanah yang juga menjabat sebagai Bupati saat itu akhirnya menyeteror kembali dana tersebut ke kas daerah.

Namun, kasus ini tidak berhenti di situ. Pada tahun anggaran 2017, penggugat kembali mencairkan dana dari APBD Rote Ndao sebesar lebih dari Rp 7,4 miliar untuk pembayaran tanah yang sama. Ketika aparat penegak hukum mulai melakukan penyelidikan terhadap kasus ini, penggugat yang saat itu masih menjabat sebagai Bupati Rote Ndao kembali mengembalikan dana tersebut ke kas daerah. Hal ini semakin memperkuat dugaan adanya penyalahgunaan kewenangan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah Daerah.

Bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan fasilitas umum sudah menghadapi berbagai persoalan hukum, yang bahkan menunjukkan indikasi adanya praktik korupsi. Aroma korupsi yang tercium dalam kasus ini menguatkan dugaan bahwa terdapat ketidakwajaran dalam prosedur pengadaan tanah, sehingga Pemerintah harus lebih transparan dan akuntabel dalam menyelesaikan perkara ini guna menghindari dampak hukum yang lebih luas. Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Rote Ndao pada 21 Oktober 2021. Dalam gugatan tersebut, penggugat meminta majelis hakim untuk mengabulkan permohonannya dengan menyatakan bahwa tanah yang telah digunakan untuk

pembangunan fasilitas umum adalah miliknya. Selain itu, penggugat juga menuntut agar Pemerintah Daerah segera membayarkan ganti rugi atas kepemilikan tanah tersebut.

Putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao yang mengabulkan sebagian gugatan penggugat, namun tidak direspons dengan upaya hukum oleh tergugat, mencerminkan ketidakkonsistenan Pemerintah dalam menangani perkara ganti rugi ini. Dalam Hukum Acara Perdata, tersedia beberapa jenis upaya hukum, seperti Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali (PK). Namun, tergugat tidak menggunakan salah satu dari upaya hukum tersebut, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai keseriusan Pemerintah dalam mempertahankan posisinya dalam perkara. Situasi ini menimbulkan kekecewaan dari banyak pihak terhadap sikap Pemerintah, yang tampak tidak serius dalam menghadapi perkara tersebut. Padahal, Pemerintah memiliki kesempatan serta bukti yang dapat digunakan untuk melakukan perlawanan atau bantahan melalui upaya hukum lainnya. Sebagai tergugat, Pemerintah justru menerima semua tuntutan penggugat tanpa melakukan bantahan atau tangkisan, serta tidak mengajukan saksi maupun Duplik untuk memperkuat posisinya. Ketika tergugat mengakui adanya utang tetapi tidak segera membayarnya, timbul pertanyaan mengapa pembayaran baru dilakukan setelah adanya putusan pengadilan.

Kejadian ini berpotensi menjadi preseden buruk di masa depan. Ada kekhawatiran bahwa Bupati saat ini bisa saja kembali membangun fasilitas Pemerintah Daerah di atas tanah miliknya sendiri. Jika DPRD tidak menyetujui hal tersebut, maka pemilik tanah dapat menggugat ke pengadilan dan berpeluang besar untuk menang, karena dalam persidangan Pemerintah Daerah tinggal mengakui bahwa bangunan memang telah didirikan di atas tanah milik Bupati dan harga tanah telah disepakati bersama. Masalah hukum ini merupakan persoalan serius yang menuntut kehati-hatian dari Pemerintah. Jika tetap melakukan pembayaran atas tanah milik penggugat tanpa mempertimbangkan aspek hukum yang lebih luas, dikhawatirkan akan muncul lebih banyak pihak yang terjerat dalam permasalahan hukum di masa mendatang. Solusi bagi kedua belah pihak dapat berunding untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan, misalnya memberikan kelonggaran waktu atau pengurangan nilai kewajiban tertentu untuk memudahkan pelaksanaan keputusan. Jika negosiasi langsung sulit dilakukan, kedua belah pihak dapat menggunakan jasa mediator dari pengadilan untuk mencapai penyelesaian yang lebih baik.

Kedua belah pihak sebaiknya mematuhi putusan pengadilan agar tidak menimbulkan permasalahan hukum baru yang lebih kompleks. Kedua pihak juga harus memastikan semua dokumen administrasi, seperti bukti pembayaran, sertifikat tanah, atau surat keputusan

pengalihan hak, dan surat-surat yang berkaitan dengan pengadaan tanah lengkap agar tidak timbul masalah hukum dikemudian hari.

#### **4. KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian , maka dapat disimpulkan bahwa upaya dilakukan untuk mendamaikan penggugat dan tergugat melalui mediasi yang difasilitasi oleh pengadilan agar sengketa dapat diselesaikan tanpa perlu melanjutkan ke persidangan tidak diterima oleh kedua belah pihak. Upaya tersebut berlanjut hingga ke pengadilan dan tergugat mengakui bahwa belum melakukan pembayaran dan Tindakan tersebut melawan hukum. Akibatnya tergugat sebagai pihak yang kalah harus mampu melakukan kewajibannya dengan membayar ganti rugi kepada penggugat. Sebaliknya, penggugat menyerahkan tanahnya kepada tergugat untuk dijadikan aset Pemerintah Daerah dalam rangka pelayanan publik bagi kepentingan masyarakat Rote Ndao.

Diharapkan agar Pemerintah dan Masyarakat dapat lebih bekerja sama dan berkoordinasi dalam kasus ganti rugi seperti yang terjadi dalam perkara ini. Langkah ini bertujuan untuk mencegah timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari. Selain itu, pemerintah ke depan harus membeli tanah dengan harga yang sesuai dengan nilai pasar agar tidak merugikan masyarakat, dengan tetap mempertimbangkan anggaran yang dibebankan pada APBD. Pemerintah perlu melakukan evaluasi dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan gedung kantor agar lebih cermat dan teliti. Proses ini harus melibatkan semua pihak terkait guna menghindari permasalahan ganti rugi yang berujung pada penyelesaian di pengadilan.

#### **DAFTAR REFERENSI**

- Abulkadir Muhammad. (1982). Hukum perikatan. Bandung: Alumi.
- Aneh, tergugat enggan bayar ganti rugi. (2021, November). Retrieved from <https://www.newskpk.com/2021/11/aneh-tergugat-enggan-bayar-ganti-rugi.html>
- Bahrussan, Y. (Ed.). (2020). Teknis pemeriksaan perkara gugat waris bagi hakim peradilan agama. Yogyakarta: UII Press.
- Djojodirdjo, M. A. M. (2010). Perbuatan melawan hukum. Jakarta: Pradnya Paramitha.
- Hakim kabulkan gugatan Lens Haning, Pemkab Rote Ndao wajib bayar ganti rugi 24 miliar. (2022, Oktober 8). Retrieved from <https://infontt.com/2022/hakim-kabulkan-gugatan-lens-haning-pemkab-rote-ndao-wajib-bayar-ganti-rugi-24-milyar-/?amp=1>

- Hasanah, S. (2017, Mei 17). Hukum Online. Retrieved from <https://www.hukumonline.com>
- Jenis-jenis putusan hakim dalam hukum acara perdata. (2021, Januari 6). Retrieved from <https://tribratanews.kepri.polri.go.id/2021/01/06/jenis-jenis-putusan-hakim-dalam-hukum-acara-perdata>
- Mertokusumo, S. (1984). Hukum acara perdata. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, S. (1986). Mengenal hukum (suatu pengantar). Yogyakarta: Liberty.
- Moegni, D. (2010). Perbuatan melawan hukum. Jakarta: Pradnya Paramitha.
- Mudakir, I. (2010). Pembebasan tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Mukti, A. (n.d.). Praktek perkara perdata pada pengadilan agama. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Mulyadi, M. (2017). Implementasi kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Jakarta Utara. Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI.
- Nagoro, N. (1984). Politik hukum dan pembangunan agraria di Indonesia (Cet. II). Jakarta: Bina Aksara.
- Oloan, S. (2004). Pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Parlindungan, A. P. (1999). Pendaftaran tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju.
- Patrik, P. (1994). Dasar-dasar hukum perikatan (perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang). Bandung: Mandar Maju.
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan bagi Kepentingan Umum.
- Prodjodikoro, W. (1960). Perbuatan melanggar hukum dipandang dari sudut hukum perdata. Bandung: Sumur Bandung.
- Rahardjo, S. (2006). M. L. Panggabean (Ed.), Hukum dalam jagad ketertiban (Cet. I). Jakarta: UKI Press.
- Setiawan, R. (1977). Pokok-pokok hukum perikatan. Bandung: Binacipta.
- Sihombing, E. I. (2009). Segi-segi hukum tanah nasional dalam pengadaan tanah untuk pembangunan. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Sitorus, O., dkk. (1995). Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara pengadaan tanah (Cet. I). Jakarta: CV Dassamedia Utama.
- Soekanto, S. (n.d.). Pengantar penelitian hukum. Jakarta: Universitas Indonesia.

- Soemardjono, M. S. W. (2008). Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial dan budaya (Cet. I). Jakarta: Buku Kompas.
- Subekti, & Tjitrosudibio. (2008). Kitab undang-undang hukum perdata. Jakarta: PT Pradnya Paramitha.
- Subekti, R. (2016). Kebijakan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. *Yustisia*, 5(2), Mei-Agustus.
- Sugiharto, U. S., & Muchsin, S. N. (2015). Hukum pengadaan tanah. Malang: Setara Press.
- Sunggono, B. (2007). Metode penelitian hukum. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.