

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DI RUGIKAN
DALAM KASUS WANPRESTASI PERJANJIAN PELEPASAN HAK
PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM
(PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALEMBANG
NO.153/PDT.G/2022/PN PLG)**

Oleh :

LUFY YUNI MEIDIYANTI

912 24 021

TESIS



**PROGRAM STUDI HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
2025/2026**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DI RUGIKAN
DALAM KASUS WANPRESTASI PERJANJIAN PELEPASAN HAK
PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM
(PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALEMBANG
NO.153/PDT.G/2022/PN PLG)**

Oleh :

LUFI YUNI MEIDIYANTI

912 24 021

TESIS

**untuk memperoleh gelar Magister Hukum
Pada Program Studi Hukum
Program Pascasarjana
Universitas Muhammadiyah Palembang**



**PROGRAM STUDI HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
2025/2026**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DI RUGIKAN
DALAM KASUS WANPRESTASI PERJANJIAN PELEPASAN HAK
PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM
(PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALEMBANG
NO.153/PDT.G/2022/PN PLG)**

TESIS

LUFY YUNI MEIDIYANTI

912 24 021

Diterima dan Disahkan

Pada Tanggal 25 Februari 2026

Pembimbing I



Dr. Mulyadi Tanzili, S.H., M.H.
NIDN. 0205096301

Pembimbing II



Dr. Helwan Kasra, S.H., M.Hum
NIDN. 0010107904

MENGETAHUI,

Direktur Program Pascasarjana



Dr. Ir. Mukhtarudin Muchsiri, M.P.
NIDN. 0212016802

Ketua Program Studi



Dr. Mulyadi Tanzili, S.H., M.Hum
NIDN.0205096301

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DI RUGIKAN
DALAM KASUS WANPRESTASI PERJANJIAN PELEPASAN HAK
PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM
(PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALEMBANG
NO.153/PDT.G/2022/PN PLG)**

TESIS

LUFY YUNI MEIDIYANTI

912 24 021

Telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Tesis

Pada Tanggal 25 Februari 2026

Ketua



Dr. Mulyadi Tanzili, S.H.,M.H.
NIDN. 0205096301

Sekretaris



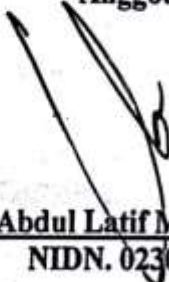
Dr. Helwan Kasra, S.H.,M.Hum
NIDN. 0010107904

Anggota I



Dr. H.K.N Sofyan Hasan , S.H.,M.H
NIDN. 8902180023

Anggota II



Dr. Abdul Latif Mahfuz, S.H.,M.Kn
NIDN. 0230048303

Anggota III



Dr. H. Ismail Pettanasse, S.H.,M.H
NIDN. 0216118602

MOTTO

***"Orang Yang Bersabar Tidak Akan Pernah Kehilangan Kesuksesan
Meskipun Membutuhkan Waktu Yang Lama Untuk Mencapainya".***

(Ali Bin Abi Thalib)

Kupersembahkan kepada :

- ***Kedua orang tuaku yang selalu mendoakan, mendidik dan menjadi panutan dalam hidupku.***
- ***Saudara yang saya hormati dan saya sayangi yang selalu memberikan semangat.***
- ***Sahabat dan Teman-teman angkata 37 Magister Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.***
- ***Dosen-dosen Pengajar di Universitas Muhammadiyah Palembang yang telah memberikan ilmunya dengan baik kepadaku.***
- ***Almamater yang kubanggakan***

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lufi Yuni Meidiyanti
NIM : 91224021
Program Studi : Magister Hukum Program Pasca Sarjana
Konsentrasi : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Pendidikan baik di Universitas Muhammadiyah Palembang maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Tim Pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Palembang,
Yang membuat pernyataan,



LUFY YUNI MEIDIYANTI

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT, shalawat serta salam kita curahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW, beserta keluarga dan para sahabat hingga akhir zaman, atas segala berkat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan Judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DI RUGIKAN DALAM KASUS WANPRESTASI PERJANJIAN PELEPASAN HAK PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM (PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALEMBANG NO.153/PDT.G/2022/PN PLG)”**

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini banyak kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna, akan tetapi berkat adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, segala kesulitan tersebut dapat dilalui. Pada penulisan tesis ini penulis mendapatkan bimbingan, arahan, serta dukungan dari berbagai pihak sehingga penyusunan tesis ini dapat berjalan dengan baik. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Abid Djazuli, SE, MM., Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Bapak Dr. Ir. Mukhtarudin Muchsiri, M.P., Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang dan Ibu Dr. Sri Wardhani, M.Si., Sekretaris Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang.

3. Bapak Dr. Mulyadi Tanzili, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Hukum Program Magister hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang dan Bapak Dr. Abdul Latif Mahfuz, S.H., M.Kn., selaku Sekretaris Program Studi Hukum Program Magister Hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak Dr. Mulyadi Tanzili, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Dr. Helwan Kasra, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II telah memberi bimbingan, arahan serta masukan dalam proses penulisan tesis ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar serta Staf Administrasi Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang yang penuh dedikasi dalam memberikan bantuan, bimbingan dan ilmu yang sangat bermanfaat.
6. Kedua orang tua saya bapak LENIN dan ibu RATNA DEWI tercinta atas nasihat, bimbingan, semangat, dan doa yang telah diberikan untuk mendidik saya dengan penuh kesabaran dan penuh kasih.
7. Saudara-saudara saya yang saya sayangi, Raffles Pagolitan, S.Pd., Gr, Andi Anto, Bia Mangkudilaga, S.H., M.H., dan adikku Muhammad Afdullah Rasyid yang telah memberikan Motivasi, Semangat, Bantuan untuk penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini.
8. Keluarga Besar Bambang Hariyanto & Partners (BHP Law Firm) yang telah memberi masukan dan arahan untuk penulis dalam penulisan Tesis.
9. Dan seluruh teman-teman Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Angkatan 37 yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga bantuan yang telah diberikan akan mendapatkan balasan dari Allah SWT dan harapan penulis kiranya semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi kita semua

Palembang,

Hormat saya,

LUFY YUNI MEIDIYANTI

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DI RUGIKAN DALAM KASUS WANPRESTASI PERJANJIAN PELEPASAN HAK PENGADAAN TANAH BAGI KEPENTINGAN UMUM (PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALEMBANG NO.153/PDT.G/2022/PN PLG)

**Oleh
LUFY YUNI MEIDIYANTI**

Pengadaan tanah bagi kepentingan umum seringkali memicu terjadinya konflik dan masalah dalam jual beli sehingga munculnya kasus wanprestasi dalam jual beli tanah bagi kepentingan umum terhadap pemegang hak atas tanah dan pembeli. Sebagaimana terjadi dalam putusan Nomor: 153/Pdt.G/2022/PN Plg (terjadinya wanprestasi dalam jual beli) Adapun permasalahan yang diangkat dalam tesis ini adalah Apa perlindungan hukum terhadap pihak yang di rugikan dalam kasus wanprestasi perjanjian jual beli pengadaan tanah bagi kepentingan umum (Putusan pengadilan negeri palembang Nomor:153/Pdt.G/2022/PN Plg)? Dan Apa akibat hukum terhadap pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli pengadaan tanah bagi kepentingan umum (Putusan pengadilan negeri palembang Nomor: 153/Pdt.G/2022/PN Plg)? Metode yang di gunakan dalam penelitian ini adalah metode hukum normatif, Berdasarkan hasil penelitian dapat di simpulkan bahwa Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam kasus wanprestasi perjanjian jual beli pengadaan tanah bagi kepentingan umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum. Perlindungan hukum diberikan dalam bentuk preventif, melalui mekanisme musyawarah, dan represif, melalui jalur peradilan apabila terjadi pelanggaran hak. Hal ini menunjukkan adanya keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan hak masyarakat Dan Akibat hukum terhadap pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli pengadaan tanah bagi kepentingan umum, sebagaimana terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor:153/Pdt.G/2022/PN Plg, adalah kewajiban pihak yang wanprestasi untuk menanggung kerugian materil maupun immateril.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Akibat Hukum, Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, Wanprestasi

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION FOR PARTIES IN BREACH OF A LAND ACQUISITION RELEASE AGREEMENT FOR PUBLIC INTEREST (PALEMBANG DISTRICT COURT DECISION NO. 153/PDT.G/2022/PN PLG)

By
LUFY YUNI MEIDIYANTI

Land acquisition for public purposes often triggers conflicts and problems in the sale and purchase process, resulting in cases of default in land acquisition for public purposes, involving both land rights holders and purchasers. This is evident in Decision Number 153/Pdt.G/2022/PN Plg (a default in the sale and purchase). The issues raised in this thesis are: What legal protection is available to the injured party in a case of default in a land acquisition sale and purchase agreement for public purposes (Palembang District Court Decision Number 153/Pdt.G/2022/PN Plg)? And what are the legal consequences for the party committing default in a land acquisition sale and purchase agreement for public purposes (Palembang District Court Decision Number 153/Pdt.G/2022/PN Plg)? The method used in this research is the normative legal method. Based on the research results, it can be concluded that legal protection for the injured party in cases of default on the sale and purchase agreement for land acquisition for public interest has been regulated in Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Public Interest. Legal protection is provided in a preventive form, through a deliberation mechanism, and repressive, through the judicial route if a violation of rights occurs. This shows a balance between development interests and community rights. And the legal consequences for the party who commits a default in the sale and purchase agreement for land acquisition for public interest, as seen in the Palembang District Court Decision Number: 153 / Pdt.G / 2022 / PN Plg, is the obligation of the defaulting party to bear material and immaterial losses.

Keywords: Legal Protection, Legal Consequences, Land Acquisition for Public Interest, Default

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK (Bahasa Indonesia).....	viii
ABSTRACT (Bahasa Inggris).....	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Ruang Lingkup	12
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	12
E. KerangkaTeoritis dan Konseptual	13
1. Kerangka Teori.....	13
a. Teori Perlindungan Hukum	14
b. Teori Wanprestasi	16
2. Kerangka Konseptual	18
a. Perlindungan hukum	19
b. Wanprestasi.....	19
c. Perjanjian.	19

d. Pelepasan hak.....	20
e. Pengadaan Tanah.	20
f. Kepentingan Umum	20
F. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian	21
2. Pendekatan Masalah.....	21
3. Sumber-Sumber Bahan Hukum	23
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	24
5. Teknik Analisis Bahan Hukum	25
G. Sistematika Penulisan.....	26
BAB II TINJUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	27
1. Pengertian Perjanjian.....	27
2. Bentuk-Bentuk Perjanjian	30
3. Syarat Sah Perjanjian.....	31
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	38
1. Pengertian Jual Beli.....	38
2. Unsur-Unsur Dalam Jual Beli	41
3. Syarat-Syarat Jual Beli	43
4. Hak Dan Kewajiban Para Pihak	44
5. Resiko Dalam Jual Beli	47
C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	50
1. Pengertian Wanprestasi	50
2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	52

3. Tata Cara Penetapan Wanprestasi	54
4. Upaya Penyelesaian Wanprestasi	56
5. Akibat Wanprestasi	60
D. Tinjauan Umum Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.....	66
1. Pengertian Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.....	66
2. Asas-Asas Hukum Dalam Pengadaan Tanah Dan Tujuan	70
E. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	73
1. Pengertian Perlindungan Hukum	73
2. Bentuk Perlindungan Hukum	77
BAB III PEMBAHASAN	80
A. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Di Rugikan Dalam Kasus Wanprestasi Perjanjian Pelepasan Hak Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor:153/Pdt.G/2022/PN Plg)	80
B. Akibat Hukum Terhadap Pihak Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pelepasan Hak Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor:153/Pdt.G/2022/PN Plg)	98
BAB IV PENUTUP.....	109
A. Kesimpulan.....	109
B. Saran.....	110
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagi manusia. Sesuai dengan amanat konstitusional sebagaimana tercantum dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang berbunyi : “Bumi, Air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat” Makna dikuasai oleh negara berarti bahwa dalam hal pemberdayaan tanah, negara yang akan mengatur dengan sebaik-baiknya agar terjamin ketertiban dan ketenangan hidup bermasyarakat dari segenap rakyat Indonesia

Untuk mewujudkan ketertiban dan ketenangan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana amanat Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Indonesia perlu melaksanakan pembangunan. Pembangunan pada hakikatnya merupakan pekerjaan rumah bagi setiap negara berkembang, seperti halnya Indonesia

Rangka mewujudkan pembangunan tersebut, banyak hal yang diperlukan oleh pemerintah, diantaranya adalah tanah yang luas dan strategis. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka pemerintah melakukan pengadaan tanah.

Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah dalam rangka memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah

yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Hal ini menunjukkan bahwa proses pengadaan tanah tidaklah sederhana, karena berkaitan langsung dengan hak-hak pihak tertentu (masyarakat) atas tanah.¹

Pengadaan tanah bagi pemenuhan kebutuhan untuk pembangunan di Indonesia semakin meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun sebagai tempat untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan hal tersebut akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.²

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka mewujudkan hak atas tanah serta pengadaan tanah bagi pembangunan di Indonesia didasari sebagaimana Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.³

Harga tanah yang semakin mahal membuat pemerintah semakin sulit melakukan pembangunan untuk penyediaan prasarana dan kepentingan umum di satu pihak pemerintah memerlukan areal tanah yang cukup luas. Pada pihaklain pemegang hak atas tanah yang akan digunakan tanahnya oleh

¹ Putri Lestari, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila*, SIGN Jurnal Hukum Vol. 1, No. 2 – Tahun 2020

² Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 45.

³ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hlm.3

pemerintah untuk kepentingan pembangunan tidak boleh dirugikan.⁴

Dalam hal pengadaan tanah oleh pihak swasta, maka cara-cara yang dilakukan adalah melalui jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, yang dapat dilakukan secara langsung antara pihak yang berkepentingan misalnya antara pengembang dengan pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian yang besar atau jenisnya ditentukan dalam musyawarah. Sedangkan dalam hal pengadaan tanah oleh pemerintah atau pemerintah daerah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dapat dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau juga dengan pencabutan hak atas tanah dilakukan dengan musyawarah dengan tujuan memperoleh kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan di lokasi yang ditentukan, beserta bentuk dan besar ganti kerugian.⁵

Pengambilan tanah-tanah penduduk untuk kepentingan pembangunan atau penyelenggaraan kepentingan umum dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara antara lain meliputi:⁶

1. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan tanah)
2. Pencabutan hak atas tanah
3. Perolehan tanah secara langsung (jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela)

⁴ *Ibid.*, hlm. 4.

⁵Abuyazid Bustomi, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Volume 16 No. 3, hlm. 241 - Tahun 2018,

⁶ Nova Apriyanto, *Pelaksanaan Ganti Rugi Atas Tanah Menurut UU No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Indonesia Berdaya, 4, - Tahun 2022

Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan Pembangunan

Proses pengadaan tanah tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data yang diajukan dalam mengadakan pemberian ganti rugi. Apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan.⁷

Berdasarkan peraturan perundang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) pasal 18 menjelaskan: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.”

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ditindak lanjuti dengan terbitnya Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Menjelaskan bahwa

⁷ *Ibid*, hlm. 4

pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan beberapa tahapan, yaitu:⁸

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.
- b. Penilaian ganti kerugian
- c. Musyawarah penetapan ganti kerugian Pemeberian ganti kerugian
- d. Pemberian ganti kerugian
- e. Pelepasan tanah instansi

Berbagai cara dapat dilakukan oleh seseorang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satunya adalah dengan melakukan perbuatan jual beli. Melalui proses jual beli inilah seseorang yang membutuhkan dapat memiliki hak atas tanah, dari hasil jual beli tersebut maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih/berpindah tangan dari satu pihak ke pihak yang lain.

Pengertian jual beli diatur pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu “Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian jual beli atas tanah adalah suatu perjanjian dimana mana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah (sertifikat tanah) yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk bersedia membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati bersama.

⁸ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hlm. 280

Perjanjian bukanlah hal yang asing lagi dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian selalu digunakan dalam hal jual beli baik obyeknya. Dalam suatu perjanjian pada umumnya salah satu asas yang dikenal adalah asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan sendiri hal-hal yang disepakati dalam perjanjian, namun tetap tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan norma-norma yang berlaku.

Perjanjian adalah suatu kesepakatan, untuk melakukan sesuatu hal. Menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Berdasarkan pasal ini, setiap orang diperbolehkan membuat perjanjiannya sendiri dan perjanjian itu mengikat para pihak yang membuatnya sebagai suatu undang-undang.

Menurut Pasal 1458 KUHPerdata bahwa “jual beli dianggap telah terjadi atau mengikat secara hukum antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tertentu beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”. Maka dalam melakukan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum juga berkaitan dengan adanya Ganti rugi karena Ganti rugi merupakan bentuk dari kewajiban dari memenuhinya tuntutan atas lepasnya hak atas kepemilikan tanah tersebut.

Ganti kerugian merupakan hal yang paling penting dalam proses pengadaan tanah. Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Undang-Undang

Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah.

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum menjelaskan bahwa pengadaan tanah bagi kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. Kemanusiaan
- b. Keadilan
- c. Kemanfaatan
- d. Kepastian
- e. Keterbukaan
- f. Kesepakatan
- g. Keikutsertaan
- h. Kesejahteraan
- i. Keberlanjutan
- j. Keselarasan

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dikatakan bahwa 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

Mekanisme musyawarah yang seharusnya menjadi sarana untuk mencari jalan tengah dalam menentukan besarnya ganti kerugian seringkali tidak mencapai kata sepakat dan karenanya dengan alasan kepentingan umum, maka pemerintah melalui panitia pengadaan tanah dapat menentukan secara sepihak besarnya ganti

rugi. Masalah ganti rugi ini menjadi komponen yang paling sensitif dalam proses pengadaan tanah. Negosiasi mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sering kali menjadi proses yang paling panjang dan berlarut-larut akibat tidak adanya titik temu yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan.⁹

Dalam proses ganti rugi pengadaan tanah yang prosesnya memakan waktu yang cukup panjang dan paling sensitif maka seringkali terjadinya wanprestasi dalam perjanjian ganti rugi pengadaan tanah. Wanprestasi adalah Tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang telah diperbuat membuat salah satu pihak mengalami kerugian, maka perlu untuk para pihak menyelesaikan dan melakukan perstasinya dengan rasa tanggung jawab dalam melakukan perjanjian tersebut.¹⁰

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPdata yang berbunyi “penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhi suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetapi untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukan hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”¹¹

⁹ Mudakir Iskandar Syah, 2007, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, Jakarta, hlm. 5

¹⁰ Ngadimin, *Wanprestasi Dalam Kontrak Pelaksanaan Pengadaan Barang Dan Jasa Pemerintah*, Jurnal Penelitian Hukum, Vol. 5 No.03 -Tahun 2025

¹¹ *Ibid.*, hlm.5

Demikian halnya dalam Kasus Wanprestasi Perjanjian pelepasan hak Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum yang terjadi di Putusan Nomor.153/Pdt.G/2022/PN Plg, ini bermula pada pertengahan tahun 2015 Penggugat Ir. Achmad Sjarbani, M. Eng.Sc selaku saudara kandung pemilik tanah di beritahukan oleh tergugat III camat secara lisan bahwa Tanah dan Bangunan milik saudara kandungnya penggugat yang berlokasi di Jl. Sultan Muhammad Mansyur No.522 RT.013/RW.006 Kel. 32 Ilir Kec. Ilir Barat II Palembang seluar ± 484 M2 akan di ambil alih Pemerintah Kota untuk Kantor lurah 32 Ilir Palembang (turut tergugat) karena kantor lurah 32 ilir (turut tergugat) yang lama akan di gusur untuk Pembangunan jembatan musi 6.

Setelah beberapa bulan sejak informasi tersebut disampaikan oleh camat, Tergugat III, kepada pengugat, baru diketahui bahwa Tergugat I Pemkot, telah mengeluarkan surat keputusan wali kota, nomor: 515/KPTS/III/2015 tentang penetapan tanah seluas ± 484 M2 yang diperuntukkan sebagai lokasi pembangunan kantor lurah 32 Ilir, Kelurahan 32 Ilir, Kecamatan Ilir Barat

Bahwa pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah dan bangunan Kantor lurah 32 lir Palembang telah sesuai berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor: 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan Tergugat II telah melakukan resume penilaian aset atas tanah dan bangunan yang berlokasi di Jl. Sultan Muhammad Mansyur No.522 RT.013/RW.006 Kel. 32 Ilir Kec. Ilir Barat II Palembang melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Muttaqin Bambang Puranto Rozak Uswatun & Rekan sebesar Rp. 1.395.600.000,- (satu milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) sebagaimana Surat No: 0414a/MBPRU-

PLG/E/AR/XI/2015 tertanggal 16 Nopember 2015 Perihal Penyampaian Resume Penilaian Aset

Selanjutnya setelah Penggugat menerima pemberitahuan dari Para Tergugat terkait Nilai Penggantian atas tanah dan bangunannya tersebut, Penggugat menyetujui terhadap Nilai Penggantian yang ditetapkan oleh Para Tergugat atas tanah dan bangunan yang berlokasi di Jl. Sultan Muhammad Mansyur No.522 RT.013/RW.006 Kel. 32 lir Kec. Ilir Barat II Palembang sebesar Rp. 1.395.600.000,- (satu milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) atas kesepakatan ganti kerugian pengadaan tanah dan bangunan Kantor lurah 32 Ilir Palembang

Tersebut telah dituangkan dalam Perjanjian sebagaimana Surat Perjanjian dalam Rangka Ganti Kerugian Pengadaan tanah dan bangunan bagi kepentingan umum nomor: 900/32/SPK/IB.II/2015 tanggal 18 november 2015 yang dibuat antara penggugat dan tergugat II, dengan nominal yang telah di nilai oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) pihak kedua dengan sepakat membayar ganti rugi tersebut menjadi 3 angsuran

Bahwa pada tanggal 09 Desember 2015 Tergugat II telah melakukan pembayaran pertama kepada Penggugat sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kerekening Bank Mandiri Cabang Kapten A. Rivai Palembang Nomor Rekening : 113 009 400 7 022 atas nama Ir. Achmad Sjarbani M.Eng.SC sebagaimana Berita Acara Pembayaran Nomor :900/39/B.A/IB.II/2015 tanggal 09 Desember 2015 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II

Selanjutnya pada tahun 2016 yang seharusnya Tergugat II telah

meyeleesaikan kewajibannya untuk melakukan pembayaran kedua sebesar Rp. 300.000.000, - (tiga ratus juta rupiah) dan Pembayaran ketiga sebesar Rp. 870.600.000,- (delapan ratus tujuh puluh juta enam ratus ribu rupiah) kepada Penggugat sebagaimana yang telah ditentukan dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat II dalam Pasal 4 ayat (1) Perjanjian Dalam Rangka Ganti Kerugian Pengadaan Tanah dan Bangunan Bagi Kepentingan Umum Nomor:900/32/SPK/IB.11/2015 tanggal 18 Nopember 2015 akan tetapi senyatanya Tergugat II telah lalai dan tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembayaran ganti rugi tersebut kepada Penggugat

selanjutnya Bahwa pada tanggal 8 Desember 2016 Penggugat menerima Pemberitahuan dari Tergugat III yang menyampaikan hasil revisi penilaian atas Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal untuk Kantor Lurah 32 lir Palembang dari sebesar Rp. 1.395.600.000,- (satu milyar tiga ratus sembilan puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) menjadi sebesar Rp. 800.600.000,- (delapan ratus juta enam ratus ribu rupiah) melalui Surat Nomor: 900/277/1B. 900/277/IB.11/2016 tanggal 8 Desember 2016 Perihal Pemberitahuan Hasil Revisi Penilaian Atas Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal untuk Kantor Lurah 32 lir Palembang dan Sural Nomor 900/289/1B. 11/2016 tanggal 20 Desember 2016, setelah surat pemebritahuan tergugat III di tanggapi oleh penggugat, penggugat menyatakan tidak terima atas adanya perubahan nilai ganti rugi pengadaan tanah dan bangunan untuk kantor lurah 32 ilir Palembang.

Dalam persidangan, Majelis Hakim mengabulkan gugatan dari pihak penggugat, yang Dimana pihak penggugat berada di pihak yang menang sedangkan tergugat berada dipihak kalah sehingga harus dihukum untuk

membayar biaya secara tanggung renteng yang besarnya. Untuk memahami lebih dalam mengenai hal tersebut khususnya persoalan diatas, maka perlu dilakukan eksplorasi mengenai segi hukum perdata mengenai kasus wanprestasi. Keinginan untuk menganalisa lebih jauh serta segala sesuatu yang berhubungan dengan penelitian ini, yang hasilnya dituangkan dengan judul :
 Perlindungan hukum terhadap pihak yang di rugikan dalam kasus Wanprestasi Perjanjian Pelepasan Hak Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang No.153/Pdt.G/2022/Pn Plg)

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian di atas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Di Rugikan Dalam Kasus Wanprestasi Perjanjian Pelepasan Hak Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang No.153/Pdt.G/2022/Pn Plg)?
2. Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Pihak Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pelepasan Hak Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Palembang No.153/Pdt.G/2022/Pn Plg)?

C. Ruang Lingkup

Adapun yang menjadi Ruang lingkup penelitian ini kepada khususnya KUHPerdara Pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian , Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah, dan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang pokok agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021

Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

D. Tujuan dan manfaat penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk :

1. Menganalisi Perlindungan hukum terhadap pihak yang di rugikan dalam kasus Wanprestasi Perjanjian jual beli Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Putusan Pengadilan Negeri Palembang No.153/Pdt.G/2022/Pn Plg
2. Menganalisi Akibat Hukum Terhadap pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli pengadaan tanah bagi kepentingan umum Putusan Pengadilan Negeri Palembang No.153/Pdt.G/2022/Pn Plg

Serta manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Hasil Penelitian ini di harapkan dapat menambah serta mengembangkan ilmu pengetahuan, dan menjadikan masukan bagi masyarakat serta masukan dalam pembangunan hukum di Indonesia. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi salah satu bentuk sumbangan pemikiran dalam hal perjanjian jual beli pengandaan tanah bagi kepentingan umum.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini di harapkan dapat berguna bagi Masyarakat, khususnya yang berhubungan dengan perjanjian jual belipengandaan tanah bagi kepentingan umum

E. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teoritis adalah hasil kontempatif penelitian setelah melakukan penelusuran bahan-bahan pustaka dan atas pertimbangan pikirnya ditetapkan konsep-konsep dasar dan teori-teori yang di anggap relevan dengan penelitian

a. Teori Perlindungan hukum

Teori perlindungan hukum bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum bersumber dari Tuhan yang bersifat *universal* dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.

Perlindungan hukum adalan segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui restitusi, rehabilitasi, pelayanan medis, bantuan hukum, ganti rugi,

dan sebagai pendekatan *restorative justice*.

Perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaan untuk bertindak dalam kepentingan tersebut. Selanjutnya dikemukakan bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan pengayoman kepada masyarakat. Perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum¹²

Hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia berbeda dengan norma yang lain. Karena hukum berisi perintah atau larangan sehingga membagi hak dan kewajiban. Dalam pergaulan masyarakat terdapat aneka macam hubungan diantara anggota masyarakat.¹³ Karena beraneka ragamnya hubungan itu, para anggota masyarakat memerlukan aturan-aturan yang dapat menjamin keseimbangan agar dalam hubungan-hubungan itu tidak terjadi kekacauan di dalam masyarakat. Aturan hukum yang ada harus sesuai dan tidak boleh bertentangan dengan rasa keadilan masyarakat. Dengan demikian hukum bertujuan untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat dan harus bersendikan pada keadilan, yaitu rasa keadilan masyarakat.

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan

¹² Satjipto Raharjo, 2010, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm.10

¹³ Kansil 2009, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta hlm.21

hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintahan yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1) Perlindungan hukum preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban

2) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Tujuan dari perlindungan hukum adalah sebagai berikut:

- a) Untuk memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada semua masyarakat agar dapat menikmati semua hak yang diberikan hukum

- b) Untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota masyarakat agar terciptanya keseimbangan antara hak dan kewajiban Masyarakat

b. Teori wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa belanda “*Wanprestastie*”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang- undang. Menurut kamus hukum, Wanprestasi bearti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajiban dalam perjanjian ¹⁴

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perikatan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai pasal 1338 KUHPerdato sampai dengan pasal 1431 KUHPerdato maupun perjanjian yang bersumber pada undangundang seperti diatur dalam pasal 1352 KUHPerdato sampai dengan pasal 1380 KUHPerdato¹⁵

“Wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam menurut R. Subekti yaitu:¹⁶

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan

¹⁴ Yahya Harahap, 2016, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm.13

¹⁵ Ahmadi Miru, 2017, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.74

¹⁶ R. Subekti, 2017, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm.50

- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan

Adapun yang dimaksud Wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹⁷

Dalam perkara Wanprestasi, apabila debitur tidak memenuhi perikatanya ataupun pada perikatan-perikatan dimana pernyataan lalai tidak di sampaikan kepada debitur, tetapi tidak diindakannya, maka debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan.

Langkah kreditur adalah sebagai berikut:¹⁸

- 1) Menuntut pemenuhan perikatan
- 2) Menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan
- 3) Menuntut ganti rugi
- 4) Menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi
- 5) Menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi

¹⁷ Salim H.S, 2012, *Pengantar hukum Perdata Tertulis (Bw)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.180

¹⁸ Muhammad Fadillah Ulhad, *Konsep Hukum Pada Gugatan Kasus Perdata Wanprestasi Akibat Kredit Macet*, Jurnal Konstruksi Hukum, Vol.4, No.2 – Tahun 2023

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan pengertian dasar dalam suatu penulisan yang memuat istilah-istilah, batasan-batasan serta pembahasan yang akan dijabarkan dalam penulisan karya ilmiah. Agar tidak terjadi kesimpangsiuran penafsiran serta untuk mempermudah pengertian, maka dalam uraian dibawah ini akan dikemukakan penjelasan dan batasan-batasan istilah yang berkaitan dengan judul tesis sebagai berikut :

a. Perlindungan hukum

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian¹⁹

b. Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah belanda yaitu *wanprestatie*, berarti ingkar janji atau kelalaian memenuhi kewajiban yang telah di sepakati di perjanjian²⁰

c. Perjanjian

Perjanjian adalah kesepakatan para pihak yakni pihak debitur dan kreditur tentang suatu hal yang melahirkan perikatan artinya bentuk hubungan hukum yang terjadi atas kehendak pihak debitur dan kreditur

¹⁹ Desi Sommaliagustina, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen E-Commerce Di Indonesia*, Vol. 3 No. 2 Tahun 2018

²⁰ Ladyva Rizqina Dinissa, *Analisis Sengketa Wanprestasi Dan Ganti Rugi Dalam Kontrak Pengadaan Jasa Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Perdata*, Jurnal Hukum, Vol. 1 No.4 – Tahun 2024

yang telah bersepakat dan saling mengikat dirinya yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban.²¹

d. Pelepasan Hak

Pelepasan hak adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi berdasarkan musyawarah antara pihak-pihak yang terkait.²²

e. Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikanganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, pengandaan tanah dapat dilakukan oleh pihak swasta dan pemerintah.²³

f. Kepentingan Umum

Kepentingan umum adalah pembebasan tanah yang bersifat memaksa (*compulsory land acquisition*) di mana pemerintah dapat membebaskan tanah dari si pemilik tanah meskipun si pemilik tidak berkeinginan untuk menjual tanah tersebut. Namun, berdasarkan asas keadilan, meskipun pengadaan tanah tersebut bersifat memaksa, namun ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik tanah tidak boleh mengakibatkan penurunan taraf kehidupan sebelum dilakukannya pengadaan tanah tersebut.²⁴

²¹ Lala Alwi, *Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi Perjanjian Kerja Sama (Bagi Hasil) Kajian Kuhperdata*, Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 2 – Tahun 2023

²² Warmin, *Ratio Decidendi Hakim Dalam Memutus Perkara Tanah Ditelantarkan Ditinjau Dari Perspektif Keadilan Hukum*(Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2899 K/Pdt/2018), Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 01, No. 01, Juni 2023

²³ *Ibid.*, hlm.46

²⁴ Queenisia Emanuela Leimena Runtukahu, *Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan*, *Lex Administratum*, Vol. 10 No. 1 Hlm. 7, Maret 2022

F. Metode Penelitian

Metodologi berasal dari bahasa Yunani, yaitu *methodos* yang berarti cara atau menuju suatu jalan. Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja (sistematis) untuk memahami suatu subjek atau objek penelitian, sebagai upaya untuk menemukan jawaban yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah dan termasuk keabsahannya.²⁵

Dalam penelitian ini berhubungan dengan Analisa Putusan Hakim Terhadap Kasus Wanprestasi Dalam Perjanjian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum, untuk dapat memahami objek yang menjadi sasaran dari ilmu yang berkaitan.

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan fokus penelitian, metode yang di gunakan dalam penelitian ini tergolong penelitian normatif, yaitu sebuah penelitian kepustakaan dengan cara meneliti bahan pustaka terkait objek yang diteliti. Pada penelitian ini menggunakan pendekatan perundang- undangan dan pendekatan kasus yang terjadi²⁶

Dalam penelitian ini menggunakan obyek berupa norma hukum dilakukan melalui proses menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang di hadapi²⁷

2. Pendekatan Masalah

²⁵ Jonaedi Efendi Dan Johnny Ibrahim, 2016, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Prenadamedia Grup, Depok, hlm. 2

²⁶ Ahmad Rosidi, *Penerapan New Normal(Kenormala Baru) Dalam Penanganan Covid-19 Sebagai Pandemi Dalam Hukum Positif*, Jurnal Ilmiah Rinjani, Vol.8, No.2, hlm. 187-19, Tahun 2020

²⁷ Ahmad Rosidi, *Metode Penelitian Hukum Normative Dan Sosiologis (Field Research)*, Jurnal Hukum, Vol.2, No.1, hlm.3 – Tahun 2023

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam jenis penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) pendekatan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang diteliti. Untuk mengkaji dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk ratio logis dan dasar ontologis lahirnya undang-undang tersebut. Pendekatan ini peneliti dapat melihat konsistensi antara satu dengan yang lain. Metode pendekatan perundang-undangan peneliti dapat melihat dasar filosofi atau dasar pemikiran dan peraturan
- b. Pendekatan konseptual (*conseptual Approach*) yakni dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, penelitian akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang di hadapi serta sebagai sandaran dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang di hadapi Pendekatan kasus (*case Approach*) pendekatan ini dilakukan dengan pendekatan kasus
- c. menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Pendekatan perundang-undangan ini misalnya dilakukan dengan mempelajari konsistensi/kesesuaian antara undang-undang dasar dengan undang-undang, atau antara undang-undang yang satu dengan undang-undang lainnya

3. Sumber Bahan Hukum

Sumber-sumber bahan hukum penelitian dalam penelitian ini, yaitu:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas bahan hukum primer meliputi peraturan-perundangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Diantaranya:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
3. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
4. Undang-Undang Pengadaan Tanah Nomor 2 tahun 2012
5. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
6. Putusan MA Nomor: 3777K/Pdt/2023
7. Putusan PN Nomor: 153/Pdt.G/2022/Pn Plg

b. Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang mendukung dan erat kaitannya dengan hukum primer, serta dapat membantu menganalisis dan memberikan penjelasan yaitu buku-buku, hasil penelitian, makala, jurnal yang ada hubungan permasalahan dalam penelitian ini

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya²⁸

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian hukum normatif, yakni mengumpulkan bahan-bahan yang sudah berbentuk tertulis yang disebut dengan “bahan hukum”. Menggunakan teknik pengumpulan data yang akan dilakukan adalah studi kepustakaan, studi kepustakaan ini dilakukan untuk mendapatkan atau mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, asas-asas dan hasil lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Studi kepustakaan yang dilakukan meliputi penelitian tentang dokumentasi yang dilakukan dengan cara mempelajari berbagai peraturan, kasus-kasus dan dokumen yang ada dengan cara mempelajari berbagai peraturan dan kasus serta dokumen yang ada hubungannya dengan penelitian ini.²⁹

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis penelitian ini dilakukan secara “yuridis normatif”, yaitu penelitian dilakukan dengan menelaah sistematika peraturan perundang-undangan. Yang dilakukan tidak meninjau peraturan perundang-undangan

²⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 13

²⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali pers, Jakarta, hlm.168

dari sudut penyusunanya secara teknis, akan tetapi yang ditelaah adalah pengertian-pengertian dasar sistem hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Kemudian diadakan, suatu analisa dengan menggunakan pengertian-pengertian dasar dari sistem hukum, yang mencakup subjek objek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum

Analisa hanya digunakan terhadap pasal-pasal yang isinya merupakan kaedah (hukum). Setelah itu dilakukan analisa, maka konstruksi dilaksanakan dengan cara memasukan pasal-pasal tertentu kedalam kategori-kategori atas dasar pengertian-pengertian dasar dari sistem hukum tersebut.³⁰

Kesimpulan yang diambil dengan menggunakan cara berfikir deduktif, yaitu dengan cara berfikir mendasar pada hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan secara khusus.³¹

G. Sistematika Penelitian

Bab I : Pendahuluan

Pada bab I berisikan tentang pendahuluan, yang menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian serta manfaat dari penelitian, guna mendukung penelitian ini, akan dijelaskan ruang lingkup, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Pada bab II berisikan tentang perjanjian, Pelepasan hak, wanprestasi, pengadaan tanah bagi kepentingan umum,

³⁰ Soejono Soekanto, *Op.cit*, hlm.225

³¹ *Ibid*, hlm. 11

perlindungan hukum.

Bab III : Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Pada bab III berisikan mengenai penulisan membahas tentang hasil penelitian dan pembahasannya mengenai perlindungan hukum perjanjian pelepasan hak pengadaan tanah bagi kepentingan umum serta akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian pelepasan hak pengadaan tanah bagi kepentingan umum (Putusan pengadilan negeri Palembang no.153/Pdt.G/2022/Pn Plg).

Bab IV : Penutup

Pada bab IV berisikan kesimpulan dan saran.

Daftar Pustaka

Lampira

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku :

- Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2015
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2018
- Abdurrahman, *Pengadaan tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali pers, Jakarta, 2010
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2009
- Cst Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta 1989
- Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2019
- Elly Erawati Dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2001
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015
- Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa, Sekretariat Jenderal Dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi*, Jakarta, 2008
- Ishaq, *Dasar-Dasar Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku II*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2018
- Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta 2009
- Komariah, *Hukum Perdata*, Malang, Universitas Muhammadiyah Malang, 2017
- Mahkamah Agung Republic Indonesia, *Buku Saku Gugatan Sedarhana*, 2015
- Maria S.W. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi* Edisi Revisi, Kompas, Jakarta, 2006

-----, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008

Mariam Darus Badruzaman, *Komplikasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2018

Muchsin, *Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, MIH UNS Surakarta, 2003

Mudakir Iskandar Syah, *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, Jakarta, 2007

Nasutioan Az, *Konsumen dan Hukum*, Ctk Pertama, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995

Nurmaningsi Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015

Philipus A Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Tmu, Surabaya, 1987

Priyatma Abdurrasyid, *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2018

R. Subekti, *Aneka Perjanjian, Cetakan Kesepuluh*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

-----, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2017

-----, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, PT. Internasal, Jakarta, 2018

Rachmadi Usmani, *Mediasi Di Pengadilan Dalam Teori Dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015

Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2016

-----, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019

Riski Abdriani Yuriani, *Upaya Pengadilan Negeri Yogyakarta Dalam Menyelesaikan Sengketa Melalui Mediasi*, Skripsi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Yogyakarta, 2013

Salim H.S, *Pengantar hukum Perdata Tertulis (Bw)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, , 2010

Serlika Aprita dan Lilies Anisah , *Hukum Perlindungan Konsumen*, Mitra Wacana Media, Jakarta , 2021

Setiawan I Ketut Oka, *Hukum Perikatan*, kencana, ,Jakarta, 2015

Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UII Press, Jakarta, 2010

----- dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013

Soetino, *Rule Of Law Supremasi Hukum*, Surakarta, 2009

Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

Sudikno Mertokusomo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2006

Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 2019

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2016

B. Peraturan Perundang – Undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

C. Sumber Lainnya :

Internet :

Redaksi Berita Transparansi, *Perbedaan Litigasi Dan Non Litigasi*, <https://www.beritatransparansi.com/perbedaan-litigasi-dan-non-litigasi/>, Diakses Pada Hari Rabu Tanggal 2 Juli 2025

Jurnal :

Nova Apriyanto, *Pelaksanaan Ganti Rugi Atas Tanah Menurut UU No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Indonesia Berdaya, 4, - Tahun 2022

Ngadimin, *Wanprestasi Dalam Kontrak Pelaksanaan Pengadaan Barang Dan Jasa Pemerintah*, Jurnal Penelitian Hukum, Vol. 5 No.03 -Tahun 2025

- Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 45.
- Ahmad Rosidi, *Metode Penelitian Hukum Normative Dan Sosiologis (Field Research)*, Jurnal Hukum, Vol.2, No.1, hlm.3 – Tahun 2023
- Ahmad Rosidi, *Penerapan New Normal(Kenormala Baru) Dalam Penanganan Covid-19 Sebagai Pandemi Dalam Hukum Positif*, Jurnal Ilmiah Rinjani, Vol.8, No.2, hlm. 187-19, Tahun 2020
- Putri Lestari, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila*, SIGN Jurnal Hukum Vol. 1, No. 2 – Tahun 2020
- Ladyva Rizqina Dinissa, *Analisis Sengketa Wanprestasi Dan Ganti Rugi Dalam Kontrak Pengadaan Jasa Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Perdata*, Jurnal Hukum, Vol. 1 No.4 – Tahun 2024
- Lala Alwi, *Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi Perjanjian Kerja Sama (Bagi Hasil) Kajian Kuhperdata*, Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 2 – Tahun 2023
- Muhammad Fadillah Ulhad, *Konsep Hukum Pada Gugatan Kasus Perdata Wanprestasi Akibat Kredit Macet*, Jurnal Konstruksi Hukum, Vol.4, No.2 – Tahun 2023
- Abuyazid Bustomi, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Volume 16 No. 3, hlm. 241 - Tahun 2018
- Queenisia Emanuela Leimena Runtukahu, *Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan*, Lex Administratum, Vol. 10 No. 1 Hlm. 7, Maret 2022