

SKRIPSI
IMPLEMENTASI ASAS *PACTA SUNT SERVANDA* DALAM JUAL BELI
TANAH (Studi Kasus Putusan No. 54/Pdt. G/2016/PN.Jkt. Sel)



OLEH
Melaniati Suharni
51120095

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG
2024

LEMBARAN PENGESAHAN SKRIPSI

IMPLEMENTASI ASAS *PACTA SUNT SERVANDA* DALAM JUAL BELI TANAH

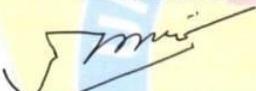
(Studi Kasus Putusan No. 54/Pdt.G/2016/PN.Jkt. Sel)

NAMA : MELANIATI SUHARNI
NOMOR REGISTRASI : 51120095
PROGRAM STUDI : HUKUM
FAKULTAS : HUKUM
DOSEN PENASIHAT AKADEMIK : DWITYAS WITARTI RABAWATI, S.H.,M.H

MENGETAHUI

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II


Dr. YUSTINUS PEDO, SH.,M.Hum
NIDN : 0829095801


Br. YOHANES ARMAN, SVD.,S.H.,MH
NIDN : 0805048003

DISAHKAN OLEH

DEKAN FAKULTAS HUKUM

KETUA PROGRAM STUDI HUKUM


FINSENSIUS SAMARA, S.H.,M.Hum
NIDN : 0816076602


Br. YOHANES ARMAN, SVD.,S.H.,M.H
NIDN:0805048003



UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA

Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 50 - 52, Telpn (0380) 833395

Website : <http://www.unwira.ac.id>. Email : info@unwira.ac.id

Kupang, 85225 – Nusa Tenggara Timur

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

Pada hari ini, *Senin Tanggal Duapuluh Sembilan Bulan Juli Tahun Dua Ribu DuaPuluh Empat* pukul *Duabelas Tigapuluh* sampai pukul *Empatbelas* Bertempat di Ruang *Praktek Peradilan* telah dilaksanakan ujian Skripsi bagi mahasiswa Program Studi Hukum atas nama:

N a m a : Melaniati Suharni
Tempat/Tgl. Lahir : Dadar, 30 Desember 2000
N I M : 51120095
Program Studi : Hukum
Bagian : *Hukum Perdata/Hukum Pidana/Hukum Tata Negara/Hukum Internasional*
Judul Skripsi : *"Implementasi Asas Pacta Sunt Servanda dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan No : 54/Pdt.G/2016/ PN.JKT.Sel.*

Berdasarkan evaluasi hasil ujian, maka panitia ujian Skripsi memutuskan bahwa mahasiswa yang bersangkutan dinyatakan : **L u l u s**

Panitia Penguji :

1. KETUA : Dr. Maria Fransiska Owa Da Santo, SH.,M.H
2. SEKERTARIS : Yohanes Arman, SH.,M.H
3. PENGUJI I : Dr. Maria Theresia Geme, SH.,M.H
4. PENGUJI II : Dr. Maria Fransiska Owa Da Santo, SH.,M.H
5. PENGUJI III : Dr. Yustinus Pedo, SH.,M.Hum

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Finsensius Samara, SH.,M.Hum

NIDN: 0807066202

Ketua Prog. Studi Hukum

Yohanes Arman, SH.,M.H

NIDN: 080504800



UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
Jl. Jend. Achmad Yani 50 – 52 Kupang – 85225, NTT
– Indonesia Tlp. (0380) 833395, 831194
Web: <http://www.unwira.ac.id> Email:
rektorat.unwirakupang@gmail.com

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Melaniati Suharni
Nomor Registrasi : 51120095
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya dengan judul: **"Implementasi Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan No. 54/Pdt.G/2016/PN.Jkt. Sel)** bersifat original. Bilamana dikemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan dengan sebenar-benarnya.

Kupang, Agustus 2024

Yang membuat pernyataan



Melaniati Suharni

Motto:

“ Jangan bandingkan prosesmu dengan orang lain. Yang jalan kaki juga bisa sampai tujuan dan yang berlari pun masih bisa jatuh ”

(Amsal 16:9)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini *PENULIS* Persembahkan Kepada:

Juruselamat yang terkasih, Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria, yang telah memberikan pertolongan dan selalu menyertai penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

Kedua orang tua penulis Bapak Adrianus Turam, Mama Odilia Gamun, yang selalu melangitkan doa-doa baik dan menjadikan motivasi bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Kakek Alex Nguram (Alm), Nenek Marta Ulus, Kakak Maksima Egista Lidia Nurdan, S.Pd dan adik-adikku tersayang: Yufentus Ngenta, Rosvita Hasnita Ulus dan Gabriela Febriani Neam, yang selalu memberikan nasehat, menguatkan penulis melalui doa, perhatian, kasih sayang, dan dukungan dalam menyelesaikan studi ini.

**Almamaterku Tercinta Tempat Penulis Menimba Ilmu Fakultas
Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.**

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan kehadiran Allah Tritunggal Maha Kudus, atas berkat dan penyelenggaraan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul, “**IMPLEMENTASI ASAS *PACTA SUNT SERVANDA* DALAM JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan No. 54/Pdt.G/2016/PN.Jkt. Sel)**”. Penulisan skripsi ini sebagai salah satu persyaratan akademi.

Penulis menyadari bahwa keberhasilan dalam proses penulisan skripsi ini adalah berkat bimbingan, bantuan, motivasi serta partisipasi dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan hormat dan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Pater Dr. Philipus Tule, SVD., selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang
2. Bapak Finsensius Samara, S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang
3. Bapak Benediktus Peter Lay, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang
4. Br.Yohanes Arman, SVD., S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Hukum sekaligus Pembimbing II yang telah membimbing, memberikan masukan serta saran bagi penulis dalam rangka penyempurnaan dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini.

5. Bapak Dr. Ferdinandus N. Lobo, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Program Studi Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah memberikan perhatian dan pelayanan yang baik selama masa kuliah
6. Ibu Dwityas Witarti Rabawati, S.H., M.H., selaku Dosen Penasihat Akademik
7. Bapak Dr.Yustinus Pedo, S.H.,M.Hum., selaku Penilai III sekaligus Pembimbing I yang telah meluangkan waktu untuk membimbing penulis dengan masukan, saran, motivasi yang diberikan dalam rangka penyempurnaan dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini.
8. Ibu Dr.Maria Fransiska Owa Da Santo, S.H.,M.Hum., selaku Penilai II yang telah meluangkan waktu untuk mendukung penulis dalam penyempurnaan penulisan skripsi ini.
9. Ibu Dr. Maria Theresia Geme, S.H.,M.H, selaku Penilai I yang telah meluangkan waktu untuk mendukung penulis dalam penyempurnaan penulisan skripsi ini.
10. Seluruh Dosen dan Staf Kepegawaian Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah mendukung penulis dalam proses menyelesaikan penulisan skripsi ini
11. Bapak Adrianus Turam dan Mama Odilia Gamun, oraang tua penulis yang selalu memberikan semangat, pelukan, doa, kasih sayang, dan selalu menyampaikan apresiasi kepada penulis. Penulis menyadari bahwa setiap kata dalam skripsi ini adalah hasil dari kerja keras dan doa mereka, terutama karena memberikan kesempatan bagi penulis untuk menempuh pendidikan dan meraih cita-cita. Serta seluruh

Anggota Keluarga penulis yang senantiasa memberikan dukungan spiritual dan material kepada penulis sejak awal perkuliahan hingga saat ini

12. Para sahabat akademik Angkatan 2020 terlebih khusus *Law Forever* yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis sejak awal proses perkuliahan hingga saat ini.

13. Sahabat-sahabatku Ineldis Narsi, Kartir Foju, Marni Payon, yang telah menemani penulis dari awal perkuliahan hingga akhir. Menjadi tempat penulis berkeluh kesah, meminta pendapat, bercerita, dan memberi nasihat selama di perantauan.

Semoga Allah Tritunggal Maha Kudus selalu memberikan berkat atas semua aspirasi, kontribusi, dan partisipasi dari semua pihak yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa substansi skripsi ini masih belum sempurna, oleh karena itu, dengan rendah hati, penulis mengharapkan kritik dan saran untuk penyempurnaan skripsi ini.

Kupang, 20 Juni 2023

Penulis

Melaniati Suharni

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

LEMBARAN PENGESAHANii

BERITA ACARA SKRIPSIiii

SURAT PERNYATAANiv

MOTTO v

PERSEMBAHAN vi

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR ISI x

ABSTRAK xii

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah 1

1.2 Rumusan Masalah 6

1.3 Tujuan Penelitian 6

1.4 Manfaat Penelitian 6

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori 8

2.1.1 Teori keadilan... 8

2.1.2 Teori Pembuktian..... 10

2.1.3 Teori Hukum Perjanjian 19

2.2 Landasan Konseptual..... 27

2.2.1 Konsep Implementasi 27

2.2.2 Konsep Asas Pacta Sunt Servanda 29

2.2.3 Konsep Akta Jual Beli Di bawah Tangan	30
---	----

2.3 Alur Berpikir	32
-------------------------	----

BAB III Metode Penelitian

3.1 Jenis Penelitian	33
----------------------------	----

3.2 Metode Pendekatan Penelitian	33
--	----

3.3 Bahan Hukum	33
-----------------------	----

3.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	34
--	----

3.5 Aspek Yang Diteliti	34
-------------------------------	----

3.6 Metode Analisis Penelitian	34
--------------------------------------	----

BAB IV IMPLEMENTASI ASAS PACTA SUNT SERVANDA DALAM JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan No. 56/Pdt.G/2016/PN Jkt. Sel)

4.1 Analsis Putusan.....	36
--------------------------	----

4.2 Implementasi Asas Pacta Sunt Servanda

Dalam Jual Beli Tanah	44
-----------------------------	----

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan	55
----------------------	----

5.2 Saran	55
-----------------	----

DAFTAR PUSTAKA	56
-----------------------------	-----------

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang penerapan asas pacta sunt servanda dalam perjanjian jual beli tanah. Dimana perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian konsesual yang dilahirkan sebagai perjanjian yang sah (mengikat atau berkekuatan hukum) saat tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli terhadap unsur-unsur pokoknya. Perjanjian yang sah dijadikan sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (pacta sunt servanda). Namun dalam praktik jual beli tanah, sering muncul masalah yang menguji penerapan asas pacta sunt servanda. Masalah ini berupa ketidakpatuhan salah satu pihak terhadap kewajiban yang disepakati, perbedaan interpretasi terhadap isi perjanjian atau klaim dari pihak ketiga yang mengganggu pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi implementasi asas pacta sunt servanda dalam jual beli tanah pada Putusan No. 54/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel.

Metode penelitian ini adalah penelitian hukum normative yang mengkaji bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisis yang dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus dan pendekatan konseptual yang diolah secara prespektif.

Dari pengkajian berdasarkan teori-teori dan doktrin yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, didapatkan hasil bahwa “asas pacta sunt servanda memang mengharuskan para pihak saling memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPdt dan para pihak saling sepakat sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1313 KUHPdt. Apabila perjanjian tersebut telah disahkan oleh para pihak, maka berlaku asas pacta sunt servanda. Oleh karena itu kedua pihak penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli tanah tersebut terikat oleh isi perjanjian. Berdasarkan lima asas penting dalam perjanjian, asas pacta sunt servanda dalam sistem hukum perjanjian menunjukkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi para pihak (Pasal 1338 KUHPdt). Sehingga para pihak yang terikat dengan perjanjian yang mereka buat wajib untuk mereka taati dan menghormati perjanjian tersebut.

Dengan demikian, ditarik kesimpulan asas kepastian hukum (asas pacta sunt servanda) berhubungan dengan konsekuensi perjanjian. Asas ini menegaskan bahwa substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak harus dihormati seperti undang-undang. Tidak boleh ada intervensi terhadap substansi kontrak tersebut. Diharapkan hakim bukan hanya mencari kepastian hukum tetapi juga keadilan bagi para pihak.

Kata Kunci : Implementasi, Asas Pacta Sunt Servanda, Akta Jual Beli Di Bawah Tangan