



**ANALISIS HUKUM TERHADAP PENERAPAN ASAS PACTA SUNT
SERVANDA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA ANTARA
INDOMARET DAN PEMILIK RUKO DI KOTA JAYAPURA**

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Studi Pada
Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih*

Oleh :

ELMAN H. ARITONANG
2020021014018

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS CENDRAWASIH
JAYAPURA
2024**

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui

Pada tanggal : Juni 2024

Oleh

Dosen Pembimbing I

Dr. William H. Reba, S.H., M.Hum
NIP. 196209091991031001

Dosen Pembimbing II

Tri Yanuaria, S.H., M.H
NIP. 198501012008012004

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata



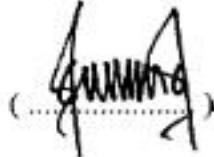
Daniel Tanati, S.H., M.H
NIP. 197304292002121001

LEMBAR PELAKSANAAN UJIAN

Skripsi ini telah diuji

Pada tanggal, Juli 2024

TIM PENGUJI

Ketua	: <u>Dr. William H. Reba, S.H., M.Hum</u> <u>NIP. 196209091991031001</u>	(.....)	
Sekretaris	: <u>Tri Yanuaria, S.H., M.H</u> <u>NIP. 198501012008012004</u>	(.....)	
Anggota	: <u>Dr. Yantje Liauw, S.H., M.Hum</u> <u>NIP. 196007051993031004</u>	(.....)	
Anggota	: <u>Dr. Supriyanto Hadi, S.H., M.Hum</u> <u>NIP. 196109231988031002</u>	(.....)	
Anggota	: <u>Silvester M. L. Palit, S.H., M.H</u> <u>NIP. 198311152019031006</u>	(.....)	

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

"Sola Gratia, Sola Fide, Soli Deo Gloria."

(Hanya oleh kasih karunia, hanya oleh iman, hanya kemuliaan bagi Allah.)

“Perjalanan seribu mill selalu dimulai dengan langkah pertama”

- Lao Tzu -

Persembahan :

Dengan segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan hikmat dan kekuatan dan atas dukungan serta doa dari orang terkasih, akhirnya Skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Skripsi yang sederhana ini saya persembahkan kepada

1. Tuhan Yang Maha Esa. karena hanya atas izin dan karunianya maka skripsi ini dapat dibuat dan selesai pada waktunya.
2. Kedua orang tua, Bapak Kasman Simare mare dan Ibu Ester L.W. Br. Panggabean yang telah memberikan dukungan moril maupun materil serta doa yang tiada henti untuk kesuksesan saya, sebab tiada doa yang khusyuk selain doa dari orang tua.
3. Ketiga kakaku Elita W. R. Br Aritonang, Manter H. Aritonang dan Febridayanti Br. Aritonang yang selalu memberikan support dan semangat kepadaku,
4. Teman-teman yang terus mensupportku dan menghiburku di kala jemu.
5. Almamater Fakultas Hukum Universitas Cendrawasih yang Penulis banggakan.

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul Analisis Hukum Terhadap Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Antara Indomaret Dan Pemilik Ruko Di Kota Jayapura. Lokasi penelitian di Outlet Indomaret di Kota Jayapura dengan tujuan untuk Untuk mengetahui implementasi Asas Pacta Sunt Servanda dalam perjanjian sewa menyewa antara Indomaret dan pemilik ruko dan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam perjanjian sewa menyewa di Kota Jayapura

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Pendekatan yuridis normatif yaitu mengkaji aturan-aturan mengenai perjanjian dan sewa menyewa berdasarkan peraturan perundang-undangan dan pendekatan yuridis empiris yaitu dengan mengetahui bagaimana pengimplementasian dan faktor yang mempengaruhi berlangsungnya perjanjian sewa menyewa secara langsung dilapangan

Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa pengimplementasian perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Indomaret sebagai penyewa dan pemilik ruko sebagai pihak yang menyewakan dengan memperhatikan penerapannya menggunakan asas pacta sunt servanda sendiri telah terlaksana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dimana hal ini dapat dilihat melalui keterikatan antara perjanjian dan pelaksanaannya yang bersesuaian dengan apa yang telah ditentukan di dalam ketentuan-ketentuan yang telah disepakati terlebih dahulu. Dan faktor-faktor yang mempengaruhi terselenggaranya suatu perjanjian, yaitu kehendak bebas para pihak, kepasitas para pihak, objek perjanjian, sebab perjanjian, bentuk perjanjian, itikad baik para pihak, keadaan memaksa (force Majeur), penafsiran perjanjian, dan putusan hakim. Adapun hal-hal yang mengarah pada perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) maupun wanprestasi. Secara jelas, penerapan asas pacta sunt servanda sangat dipengaruhi oleh kualitas dari para pihak, hal ini berkaitan dengan itikad baik bagi para pihak dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati bersama-sama.

Kata Kunci : Perjanjian, Sewa menyewa, Ruko, Asas Pacta Sunt

Servanda

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan tuntunannya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Analisis Hukum Terhadap Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Antara Indomaret Dan Pemilik Ruko Di Kota Jayapura”.

Penulis menyadari bahwa di dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat kekurangan dan kesalahan dalam penulisan. Hal ini dikarenakan keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang dimiliki penulis. Untuk itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun, sebagai penyempurnaan di dalam penyusunan skripsi ini. Dan tanpa bantuan dan partisipasi dari pihak lain tentunya skripsi ini tidak terwujud, oleh sebab itu penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung membantu penulis. Dan pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan bagi penulis dalam penyusunan skripsi ini, dengan hormat penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Oscar Oswald O. Wambrauw, S.E., M.Sc.Agr Selaku Rektor Universitas Cendrawasih.
2. Bapak Prof. Dr. Frans Reumi, S.H., M.A., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Cendrawasih.
3. Bapak Daniel Tanati, S.H., M.H. Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Cendrawasih yang telah memberikan saran dan kesempatan bagi penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan skripsi.
4. Bapak Dr. William H. Reba, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing I yang telah membantu dan meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan selama penulisan skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.

5. Ibu Tri Yanuaria, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan motivasi, membantu dan meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan serta mengarahkan penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Cendrawasih yang telah mengajar materi perkuliahan pada penulis yang nantinya sangat bermanfaat di kemudian hari.
7. Ucapan terima kasih kepada Dosen Pengaji yang telah meluangkan waktu memberikan ujian kepada penulis dalam ujian skripsi.
8. Seluruh Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Cendrawasih yang telah memberikan kemudahan dan membantu pengurusan di bidang Administrasi selama penulis mengikuti studi di bangku perkuliahan.
9. Teman-Teman angkatan 2020 Fakultas Hukum Universitas Cendrawasih yang telah menemani penulis selama 4 tahun di bangku perkuliahan.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas semua kebaikan kepada semua pihak yang telah mendukung dan membantu penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi dan studi dengan baik di Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih.

Jayapura, Juni 2024

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PELAKSANAAN UJIAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBERAHAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Metode Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Tinjauan Tentang Perjanjian.....	13
B. Tinjauan Tentang Perjajian Sewa Menyewa	25
C. Tinjauan Tentang Asas Pacta Sunt Servanda	41
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
A. Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian	
Sewa Menyewa Antara Indomaret dan pemilik ruko	43
B. Faktor-Faktor yang mempengaruhi pengimplementasian	
Pacta Sunt Servanda dalam perjanjian sewa menyewa	49
BAB IV PENUTUP	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	63