

**Implementasi Prinsip Hukum Kontrak dalam Sengketa Tanah:
Pendekatan Ilmiah terhadap Putusan Nomor 11/PDT/2020/PT MND**

Rifaldo Aditya, Kenzie Samuel Tumondang
Universitas Pelita Harapan
aldoaditya8104@gmail.com, kenzibakara@gmail.com

ABSTRACT

Land disputes often arise due to conflicting ownership claims and legal interpretations of land rights. This study analyzes the application of contract law principles in resolving civil land disputes through a case study of Decision Number 11/PDT/2020/PT MND issued by the Manado High Court. The findings indicate that the principles of pacta sunt servanda and good faith play a crucial role in ensuring legal certainty and fairness for all parties. The court's ruling affirms that a valid agreement must be respected and enforced accordingly. Furthermore, this study recommends strengthening alternative dispute resolution mechanisms such as mediation and arbitration to enhance the efficiency of land dispute resolution.

Keywords: *Contract law, Land dispute, Pacta sunt servanda, Good faith*

ABSTRAK

Sengketa pertanahan sering kali timbul akibat perbedaan klaim kepemilikan dan interpretasi hukum mengenai hak atas tanah. Penelitian ini menganalisis penerapan prinsip hukum kontrak dalam penyelesaian sengketa perdata pertanahan melalui studi Putusan Nomor 11/PDT/2020/PT MND yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi Manado. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prinsip *pacta sunt servanda* dan itikad baik memiliki peran krusial dalam memastikan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak. Keputusan pengadilan menegaskan bahwa perjanjian yang sah harus dihormati dan dijalankan sebagaimana mestinya. Selain itu, penelitian ini merekomendasikan penguatan mekanisme alternatif seperti mediasi dan arbitrase guna meningkatkan efisiensi penyelesaian sengketa pertanahan.

Kata kunci: Hukum kontrak, Sengketa pertanahan, *Pacta sunt servanda*, Itikad baik

PENDAHULUAN

Sengketa adalah suatu fenomena yang dapat terjadi dalam berbagai situasi, baik dalam hubungan antar individu, kelompok, perusahaan, maupun antara negara. Konflik ini bisa muncul di tingkat lokal, nasional, hingga internasional. Menurut Boboy et al. (2020), sengketa merujuk pada ketidaksepakatan, konflik, atau perbedaan pandangan yang muncul akibat benturan kepentingan. Wn et al. (2024) menyatakan bahwa konflik merupakan perwujudan dari perbedaan kepentingan, tetapi perbedaan tersebut tidak akan berkembang menjadi sengketa jika pihak yang dirugikan tidak secara terbuka menyatakan ketidakpuasannya. Namun, apabila ketidakpuasan diungkapkan, perbedaan kepentingan dapat berlanjut menjadi konflik yang lebih kompleks, mendorong pencarian solusi alternatif yang lebih adil dan

berlandaskan nilai-nilai kemanusiaan. Dalam penyelesaian sengketa, sistem hukum tradisional berbasis kontinental cenderung menghasilkan keputusan yang menguntungkan salah satu pihak (*win-lose solution*) serta menimbulkan biaya tinggi, sehingga mendorong upaya mencari alternatif penyelesaian sengketa yang lebih efisien.

Sebagai landasan normatif, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 melalui Pasal 33 ayat (3) menetapkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang kemudian diimplementasikan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) (Pemerintah Republik Indonesia, 1945). Landasan konstitusional ini dirancang untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan secara vertikal maupun horizontal dan memastikan pemanfaatan sumber daya alam sesuai dengan prinsip keadilan dan kesejahteraan. Selain aspek ekonomi, tanah juga memiliki nilai spiritual dan kultural yang mendalam. Chulaemi (1992) menegaskan bahwa tanah tidak hanya berfungsi sebagai sumber penghidupan, tetapi juga sebagai lokasi pemukiman dan aktivitas sosial yang memiliki nilai emosional bagi masyarakat, bahkan setelah seseorang wafat.

Konflik pertanahan kerap terjadi akibat ketidaksesuaian dalam klaim kepemilikan, di mana perbedaan persepsi mengenai status, hak, dan prioritas atas tanah dapat memicu sengketa administratif (Wiguna, 2018). Sengketa semacam ini sering kali membutuhkan proses mediasi atau intervensi hukum untuk mencapai solusi yang adil bagi pihak-pihak yang terlibat. Pertumbuhan penduduk dan perkembangan infrastruktur yang pesat semakin memperparah kompleksitas masalah ini, di mana tumpang tindih klaim kepemilikan dan munculnya sertifikat ganda menjadi contoh nyata konflik di lapangan. Bertambahnya permintaan terhadap tanah sebagai aset fundamental dalam berbagai sektor ekonomi dan sosial telah membuat permasalahan pertanahan menjadi isu yang krusial. Selain itu, lambatnya penyelesaian sengketa pertanahan oleh lembaga peradilan secara efektif dan efisien telah melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum. Proses litigasi yang berlarut-larut serta biaya tinggi sering kali tidak memberikan solusi yang memuaskan bagi semua pihak (Boboy et al., 2020).

Putusan Nomor 11/PDT/2020/PT MND yang diputuskan oleh Pengadilan Tinggi Manado menjadi contoh konkret penerapan prinsip-prinsip hukum kontrak dalam penyelesaian sengketa perdata pertanahan. Kasus ini melibatkan beberapa pihak yang mengklaim hak atas tanah berdasarkan dokumen hukum yang berbeda, seperti perjanjian jual beli dan hibah, sehingga menimbulkan konflik kepemilikan yang kompleks. Dalam putusan tersebut, Pengadilan Tinggi Manado menekankan bahwa peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Keputusan ini tidak hanya menetapkan keabsahan perjanjian sebagai dasar hukum, tetapi juga menjadi acuan dalam menyelesaikan konflik pertanahan serupa ke depannya (Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2020). Dengan mempertimbangkan konteks teoritis dan studi

kasus tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi prinsip-prinsip hukum kontrak dalam penyelesaian sengketa perdata pertanahan serta mengevaluasi potensi mekanisme alternatif ini dalam meningkatkan keadilan, efisiensi, dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

TINJAUAN LITERATUR

Hukum Kontrak

Dalam ranah hukum kontrak, kesepakatan yang terjalin antara dua pihak atau lebih bukan sekadar bersifat formal, melainkan membentuk hubungan hukum yang mengikat dengan konsekuensi timbal balik berupa hak dan kewajiban. Aspek fundamental dalam kontrak adalah prinsip proporsionalitas, di mana para pihak harus memperoleh manfaat dan menanggung beban secara seimbang. Dalam sistem hukum Indonesia, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), kontrak menciptakan suatu hubungan perikatan yang melibatkan pertukaran kinerja dan kompensasi antara pihak-pihak yang terlibat, sehingga membentuk perilaku hukum yang sah dan mengikat. Lie et al., (2023) menyoroti bahwa hubungan hukum yang terbentuk dalam kontrak mencakup hak yang harus dilaksanakan dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Definisi ini diperluas oleh para ahli seperti Mariam Darus Badruzaman, yang mendeskripsikan perikatan sebagai suatu relasi hukum yang mengatur hak atas prestasi dari satu pihak dan kewajiban memberikan prestasi oleh pihak lain, terutama dalam konteks harta benda (Lie et al., 2023).

Di Indonesia, kontrak juga dikenal dalam istilah "*overeenkomst*" sebagaimana tercermin dalam Burgerlijk Wetboek (BW). Perlu dicatat bahwa pengakuan terhadap suatu perjanjian sebagai kontrak tidak mengharuskan bentuk tertulis, karena menurut Pasal 1313 KUHPerdata, yang diwajibkan hanyalah adanya suatu perbuatan yang mengikat satu pihak terhadap pihak lain. Sistem kontrak di Indonesia bersifat fleksibel, sehingga individu memiliki kebebasan untuk merancang perjanjian baik yang diatur oleh undang-undang maupun yang berada di luar kerangka peraturan formal. Selanjutnya, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menegaskan bahwa para pihak bebas menentukan substansi perjanjian mereka, mencakup hak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, memilih mitra, menetapkan isi serta syarat pelaksanaan, dan menentukan apakah perjanjian tersebut akan dibuat secara tertulis atau lisan. Dengan demikian, kontrak menghasilkan suatu hubungan timbal balik yang bersifat legal, di mana kewajiban yang ditanggung oleh satu pihak secara otomatis mengakibatkan hak bagi pihak lainnya.

Prinsip Hukum Kontrak

Prinsip-prinsip dalam hukum kontrak berperan sebagai landasan fundamental dalam membentuk dan mengatur hubungan hukum antara para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian. Prinsip-prinsip tersebut tidak hanya berfungsi sebagai pedoman normatif, tetapi juga menjadi kerangka yang memastikan

keseimbangan hak dan kewajiban dalam setiap transaksi kontraktual. Untuk memperdalam pemahaman mengenai dinamika hukum kontrak, perlu dilakukan analisis lebih lanjut terkait interaksi antara prinsip-prinsip tersebut dalam praktik, serta konsekuensi yuridis yang timbul dalam penerapannya dalam sistem hukum yang berlaku. Dengan demikian, kajian mengenai prinsip-prinsip hukum kontrak tidak hanya berkontribusi pada penguatan teori hukum, tetapi juga memberikan wawasan mengenai efektivitas penerapannya dalam praktik hukum sehari-hari. (Hardiyanto, 2023). Salah satu prinsip yang paling mendasar adalah prinsip kebebasan berkontrak. Prinsip ini menegaskan bahwa setiap individu atau badan hukum memiliki kebebasan untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian yang akan mereka buat, selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Prinsip kebebasan berkontrak tidak hanya mencakup kebebasan untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian, tetapi juga menyiratkan adanya kebebasan untuk memilih pihak yang akan terlibat dalam kontrak. Kebebasan ini mengakui bahwa setiap pihak berhak memilih apakah mereka ingin terikat dalam suatu perjanjian atau tidak, dengan syarat bahwa kebebasan tersebut tidak disalahgunakan, misalnya untuk melakukan praktik yang merugikan atau bertentangan dengan prinsip moralitas dan kepatutan. Dalam konteks ini, meskipun kebebasan berkontrak dijamin, hukum tetap memberikan pembatasan terhadap kontrak-kontrak yang merugikan pihak lain atau melanggar aturan yang lebih tinggi, seperti undang-undang yang berlaku, peraturan administrasi, atau kepentingan umum.

Prinsip konsensualisme memiliki peran sentral dalam proses pembentukan kontrak, di mana prinsip ini menegaskan bahwa suatu perjanjian lahir dari adanya kesepakatan atau *meeting of minds* antara para pihak yang terlibat. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 juncto Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), keabsahan suatu kontrak ditentukan oleh adanya persetujuan, baik secara lisan maupun tertulis, terkait aspek fundamental dari perjanjian tersebut. Prinsip konsensualisme tidak hanya memastikan bahwa suatu kontrak dibangun atas dasar kesepakatan bebas, tetapi juga membuka ruang bagi negosiasi, sehingga para pihak dapat merumuskan ketentuan kontrak yang sesuai dengan kepentingan mereka. Selain itu, prinsip ini menegaskan bahwa kontrak dapat dianggap sah meskipun tanpa formalitas tertulis, selama terdapat kesepakatan substansial. Namun, dalam beberapa jenis kontrak tertentu yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan, diperlukan formalitas khusus, seperti pencatatan notariil atau kehadiran saksi, guna memperkuat keabsahan hukum dari perjanjian tersebut.

Di sisi lain, prinsip *pacta sunt servanda*, yang dikenal sebagai prinsip daya mengikat perjanjian, menegaskan bahwa setiap kontrak yang telah disepakati harus dijalankan dengan penuh tanggung jawab oleh para pihak yang terlibat. Prinsip ini memberikan kepastian hukum dengan menegaskan bahwa kontrak merupakan sumber kewajiban hukum yang harus ditaati. Implementasi prinsip *pacta sunt servanda* terlihat dalam ketentuan yang mengharuskan para pihak untuk memenuhi perjanjian secara sungguh-sungguh dan tidak dapat dengan mudah mengabaikan kewajibannya. Namun, dalam kondisi tertentu, seperti pada keadaan *force majeure*,

prinsip ini dapat mengalami penyesuaian. Jika terjadi peristiwa yang tidak terduga dan secara substansial menghambat pelaksanaan perjanjian, hukum memberikan kelonggaran bagi pihak yang terdampak untuk mengajukan peninjauan ulang terhadap kewajibannya. Kendati demikian, penyelesaian dalam kondisi tersebut tetap harus mempertimbangkan keseimbangan dan keadilan dengan mengedepankan itikad baik dalam mencari solusi yang tidak merugikan salah satu pihak secara tidak proporsional.

Prinsip itikad baik (*good faith*) merupakan elemen fundamental dalam setiap tahapan perjanjian, mencakup fase pra-kontraktual, kontraktual, hingga pelaksanaan perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menegaskan bahwa setiap kontrak harus dilaksanakan dengan kejujuran serta menjunjung norma kepatutan dan kesusilaan. Prinsip ini tidak hanya menghendaki keterbukaan dan kejujuran dalam pelaksanaan perjanjian, tetapi juga mengharuskan para pihak untuk bertindak secara adil, tidak menyalahgunakan keadaan, serta menjaga integritas dalam seluruh aspek hubungan kontraktual. Lebih jauh, prinsip ini juga mengandung kewajiban untuk memberikan informasi yang transparan dan lengkap, serta menghindari tindakan yang berpotensi merugikan pihak lain. Dengan demikian, prinsip itikad baik berperan sebagai mekanisme pengimbang dalam hukum kontrak, yang menjaga keseimbangan antara kebebasan berkontrak dan perlindungan terhadap kepentingan para pihak.

Dalam praktiknya, prinsip-prinsip tersebut tidak berjalan secara terpisah, melainkan saling berinteraksi untuk membentuk suatu sistem hukum kontrak yang komprehensif. Prinsip kebebasan berkontrak memberikan dasar bagi para pihak untuk merumuskan ketentuan yang sesuai dengan kepentingan mereka, sementara prinsip konsensualisme memastikan bahwa kontrak terbentuk atas dasar kesepakatan bersama. Prinsip *pacta sunt servanda* kemudian memperkuat kewajiban para pihak untuk menjalankan perjanjian yang telah disepakati, dan prinsip itikad baik berfungsi sebagai landasan moral serta hukum yang mengarahkan pelaksanaan kontrak agar tetap berlandaskan pada kejujuran, keadilan, serta perlindungan terhadap hak-hak yang sah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengadopsi pendekatan yuridis normatif sebagai metode utama dalam menganalisis regulasi hukum, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang menjadi landasan dalam pengaturan kontrak dan penyelesaian sengketa perdata di bidang pertanahan. Pendekatan ini berfokus pada studi terhadap teks hukum, baik yang bersifat primer—seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), *Burgerlijk Wetboek*, berbagai undang-undang, serta yurisprudensi—maupun sumber sekunder, termasuk literatur akademik, jurnal hukum, dan artikel ilmiah. Melalui metode ini, penelitian mendalami substansi, struktur, serta prinsip-prinsip yang mendasari hukum kontrak guna memperoleh pemahaman komprehensif mengenai kerangka normatif yang mengatur hubungan hukum antara para pihak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam Putusan Nomor 11/PDT/2020/PT MND, sengketa pertanahan ini bermula dari konflik kepemilikan tanah yang disebabkan oleh peralihan hak melalui instrumen kontraktual, yakni perjanjian jual beli dan hibah. Berdasarkan kronologi perkara, Pengadilan Negeri Airmadidi sebelumnya telah mengeluarkan putusan (Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Arm) pada 16 Oktober 2019 yang menetapkan bahwa hak atas tanah tersebut secara sah dimiliki oleh salah satu pihak berdasarkan dokumen yang diajukan. Namun, ketidakpuasan terhadap putusan tersebut mendorong pihak lain untuk mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Manado. Dalam proses banding, pengadilan melakukan evaluasi ulang terhadap seluruh dokumen serta argumentasi yang berkaitan dengan peralihan hak, termasuk validitas perjanjian yang mendasari transaksi tanah.

Dari perspektif normatif, Pengadilan Tinggi Manado menegaskan bahwa perjanjian yang menjadi dasar sengketa harus memenuhi empat syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, yakni adanya kesepakatan antara para pihak (*meeting of minds*), kecakapan hukum subjek perjanjian, objek perjanjian yang jelas, serta sebab yang tidak bertentangan dengan hukum. Dalam putusan ini, prinsip *pacta sunt servanda* diterapkan secara ketat, yang menegaskan bahwa perjanjian yang telah disepakati harus dilaksanakan secara penuh oleh para pihak tanpa adanya pengingkaran. Selain itu, pengadilan juga mempertimbangkan prinsip itikad baik (*good faith*), yang mengharuskan pelaksanaan perjanjian dilakukan dengan kejujuran serta integritas. Oleh karena itu, meskipun terdapat perbedaan interpretasi terhadap beberapa ketentuan dalam kontrak maupun dokumen pendukung, pengadilan tetap menyatakan bahwa substansi perjanjian telah terpenuhi.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi Manado memutuskan untuk menguatkan putusan tingkat pertama dan menolak argumen yang berusaha membatalkan perjanjian. Putusan ini menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam transaksi peralihan hak atas tanah serta memperkuat stabilitas hukum kontraktual dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Dengan demikian, analisis atas putusan ini tidak hanya menunjukkan penerapan prinsip-prinsip hukum kontrak dalam praktik peradilan, tetapi juga memberikan preseden yang signifikan bagi penyelesaian kasus serupa di masa yang akan datang.

KESIMPULAN DAN SARAN

Putusan Nomor 11/PDT/2020/PT MND menunjukkan bahwa prinsip-prinsip hukum kontrak, terutama *pacta sunt servanda* dan itikad baik, memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Pengadilan Tinggi Manado menegaskan bahwa perjanjian yang telah memenuhi syarat sah menurut KUHPerdara harus dihormati dan dijalankan sesuai hukum yang berlaku, sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa. Keputusan ini juga menjadi preseden bagi penyelesaian kasus serupa di masa depan. Untuk meningkatkan

efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan, mekanisme alternatif seperti mediasi dan arbitrase perlu diperkuat agar proses penyelesaian lebih cepat, efisien, dan tetap menjunjung prinsip keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Boboy, J. T. B., Santoso, B., & Irawati, I. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin. *Notarius*, 13(2), 803–818. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31168>
- Chulaemi, A. (1992). Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan. In *Majalah Masalah-Masalah Hukum*.
- Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2020). *PUTUSAN NOMOR 11/PDT/2020/PT MND*.
- Hardiyana, S. (2023). Perspektif Hukum dalam Keterbukaan, Transparansi, Proporsional, dan Penegakan Hukum pada Kontrak Pengadaan Barang dan jasa Pemerintah. *Perspektif Hukum*, 262–283. <https://doi.org/10.30649/ph.v23i2.260>
- Lie, C., Natashya, Clarosa, V., Yonatan, Y. A., & Hadiati, M. (2023). Pengenalan Hukum Kontrak dalam Hukum Perdata Indonesia. *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 7(No. 1), 1–2. <https://journal.upy.ac.id/index.php/pkn/article/view/4831>
- Pemerintah Republik Indonesia. (1945). *UNDANG-UNDANG DASAR NEGARA REPUBLIK INDONESIA 1945 Pembukaan*. 105(3), 129–133. <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:BDsuQOHoCi4J:hhttps://media.neliti.com/media/publications/9138-ID-perlindungan-hukum-terhadap-anak-dari-konten-berbahaya-dalam-media-cetak-dan-ele.pdf+&cd=3&hl=id&ct=clnk&gl=id>
- Wiguna, M. O. C. (2018). Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution. *Masalah-Masalah Hukum*, 47(1), 47. <https://doi.org/10.14710/mmh.47.1.2018.47-55>
- Wn, S. F., Dharmawan, A., Rivaldi, W., Hukum, J., Hukum, F., Primagraha, U., Komplek, A., Gemilang, G., Trip, J., No, J., & Serang, K. (2024). Penggunaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Gusuran Di Kantor Pertanahan Kota Serang. *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum Dan Politik*, 2(2), 175–186.