

**PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAA
(STUDI TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWAA
OULET DI HERMES BUILDING MEDAN)**

Gary Hadi

Bismar Nasution, Hasim Purba, Utari Maharany Barus

garyhadi@me.com

ABSTRACT

Tenancy agreement in accordance with Article 1548 of the Civil Code has the meaning of an agreement when one party binds itself to provide enjoyment of goods to the other party a certain time, with the payment of a price promised by the latter party. This thesis used a normative study with a descriptive analysis. Application of the principle of good faith in the tenancy agreement Hermes outlet in Medan Building seen from before and after the deal happen. Even the application of the principle of good faith prior to the agreement, PT. Hermes Realty Indonesia has implemented the principle of good faith objective. Criteria breach the principle of good faith in the tenancy agreement Hermes Building outlet in Medan is when wanprestasinya CV. Khansa Independent Asri. The criteria is to have violated an inappropriate thing to do as not carry out its obligations intentionally do not pay rent, service charges and utility costs.

Keywords: Agreements, Rent-hire, principle of good faith

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Perjanjian merupakan bagian yang tidak dapat terpisahkan dari kehidupan manusia, di mulai dari perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis. Bentuk-bentuk perjanjiannya pun dapat berbagai bentuk, dapat berbentuk perjanjian jual beli, simpan pinjam dan salah satunya adalah perjanjian sewa-menyewa.

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang memiliki arti; suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak lain disanggupi pembayarannya.

Perjanjian sewa-menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sedangkan benda yang disewakan tersebut bisa merupakan benda yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sewa (sewa kedua) dan hak guna bangunan. Pada perjanjian sewa menyewa yang dipentingkan adalah hak perorangan dan bukan hak kebendaan, mengingat sumber hak sewa adalah seperti yang telah disebutkan di atas.¹

Pentingnya sewa-menyewa pada prinsipnya adalah suatu bentuk dari timbulnya hubungan ekonomis antara pemilik tempat (yang menyewakan) dan penyewa tempat. Pemilik tempat dalam hal ini akan mendapatkan keuntungan berupa sejumlah uang dari penyewa. Sedangkan penyewa mendapatkan keuntungan dengan menggunakan tempat usaha sebagai tempat usaha. Hal inilah yang diwujudkan dalam perjanjian sewa menyewa *outlet* di *Hermes Building* Medan.

Gedung yang bernama Hermes Place Polonia Medan beralamat di Jalan W. Mongonsidi Nomor 45, Polonia Medan, yang dalam hal ini dikuasai oleh PT. Hermes Realty Indonesia menyediakan beberapa *outlet* terbuka yang ditujukan untuk disewakan kepada siapa saja yang berminat untuk membuka usaha disana. Dengan letaknya yang cukup strategis dan mampu menarik minat masyarakat, Hermes Place Polonia Medan memang ditujukan sebagai tempat dari “*profit oriented*” sehingga pihak-pihak yang menyewa tempat di dalamnya dapat meraup keuntungan. Sudah barang tentu, *outlet-outlet* yang ada di dalam Hermes Building Medan tersebut disewakan dalam jangka waktu tertentu, karena sewa-menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa-menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperbolehkan.²

Perjanjian sewa menyewa *outlet* di Hermes Building Medan merupakan perjanjian yang di dalamnya tidak boleh bertentangan yang ada di KUHPerdata dan juga terbentuk dengan mendasarkan atas asas-asas perjanjian yang tercantum di dalam KUHPerdata. Adanya prestasi yang dimiliki oleh masing-masing pihak baik dari pihak yang menyewakan dan pihak penyewa

¹Marthainis Badul Hay, *Hukum Perdata Material* (jilid II), (Bandung: Pradnya Paramita, 1984), hal. 91

²Richard Eddy, *Aspek Legal Properti: Teori, Contoh dan Aplikasi*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2010), hal.

harus tercantum di dalam perjanjian tersebut; kewajiban untuk melakukan pembayaran, hak untuk mendapatkan sebuah ruang tertentu untuk ditempati dalam jangka waktu tertentu adalah sebagai bentuk dari kontra prestasi dimana masing-masing pihak di satu sisi memiliki hak dan kewajiban.

Perjanjian sewa-menyewa *outlet* di *Hermes Building* Medan dapat dikatakan menjadi dasar hukum antara pihak yang membuatnya, karena dijadikan dasar rujukan dalam menentukan salah atau tidaknya seseorang dalam melaksanakan suatu perjanjian khususnya perjanjian sewa-menyewa sehingga akan membentuk suatu keteraturan. Seperti yang disebutkan oleh R. Wirjono Prodjodikoro bahwa hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan mengadakan tata tertib diantara anggota-anggota masyarakat itu. Maka bila seseorang berjanji melakukan sesuatu, janji ini dalam hukum pada hakekatnya ditujukan pada orang lain.³ Sehingga dapat dikatakan bahwa sifat pokok dari hukum perjanjian ialah mengatur perhubungan antara orang dan orang.⁴

Perjanjian sewa-menyewa *outlet* di *Hermes Building* Medan merupakan perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis, karena ditujukan untuk membentuk adanya suatu hubungan keperdataan secara riil sehingga akan memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang ikut serta di dalamnya. Akan sangat mudah untuk suatu perjanjian tertulis apabila dibandingkan dengan perjanjian tidak tertulis, oleh karenanya penandatanganan perjanjian sewa-menyewa sangat ditekankan sebagai bentuk timbulnya perjanjian.

Itikad baik dalam suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, selanjutnya yang menyatakan bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Akan tetapi dalam pasal tersebut tidak disebutkan secara eksplisit apa yang dimaksud dengan "itikad baik". Akibatnya orang akan menemui kesulitan dalam menafsirkan dari itikad baik itu sendiri. Karena itikad baik merupakan suatu pengertian yang abstrak yang berhubungan dengan apa yang ada dalam alam pikiran manusia. Menurut James Gordley, sebagaimana yang dikutip oleh Ridwan Khairandy,⁵ memang dalam kenyataannya sangat sulit untuk mendefinisikan itikad baik.

Menurut teori klasik hukum kontrak, asas itikad baik dapat diterapkan dalam situasi dimana perjanjian sudah memenuhi syarat hal tertentu, akibat ajaran ini tidak melindungi pihak yang menderita kerugian dalam tahap pra kontrak atau tahap perundingan, karena dalam tahap ini perjanjian belum memenuhi syarat tertentu.⁶

Penerapan asas itikad baik dalam kontrak bisnis haruslah diperhatikan terutama pada saat melakukan perjanjian pra kontrak atau negosiasi, karena itikad baik baru diakui pada saat perjanjian sudah memenuhi syarat syahnya perjanjian atau setelah negosiasi dilakukan. Terhadap kemungkinan timbulnya kerugian terhadap pemberlakukan asas itikad baik ini, Suharnoko⁷ menyebutkan bahwa secara implisit Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sudah mengakui bahwa itikad baik sudah harus ada sebelum ditandatangani perjanjian, sehingga janji-janji pra kontrak dapat diminta pertanggungjawaban berupa ganti rugi, apabila janji tersebut diingkari.

Sifat dari itikad baik dapat berupa subjektif, dikarenakan terhadap perbuatan ketika akan mengadakan hubungan hukum maupun akan melaksanakan perjanjian adalah sikap mental dari seseorang. Banyak penulis ahli hukum Indonesia menganggap itikad baik bersifat subjektif. Akan tetapi sebagaimana pendapat Wirjono Prodjodikoro,⁸ Asas-Asas Hukum Perjanjian, menyebutkan para kalangan ahli hukum Belanda antara lain Hofmann dan Vollmar menganggap bahwa disamping adanya pengertian itikad baik yang subjektif, juga ada itikad baik yang bersifat objektif, oleh mereka tidak lain maksudnya adalah kepatutan (*billikheid, redelijkheid*).

Pelaksanaan itikad baik dalam suatu perjanjian dapat dikatakan menjadi suatu permasalahan, karena sangat sulit apabila dipahami secara subjektif. Oleh karena itu itikad baik hanya dapat dilihat apabila secara objektif yaitu pelaksanaan kewajiban berdasarkan perjanjian. Tindakan-tindakan yang melanggar asas itikad baik sudah pernah pada perjanjian sewa-menyewa *outlet* *Hermes Building* Medan. PT. Hermes Realty Indonesia pernah mengalami kerugian dikarenakan pihak penyewa *outlet* tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian. CV. Khansa Mandiri Asri yang dalam hal ini sebagai pihak penyewa *outlet* telah melanggar asas itikad baik dengan cara tidak melaksanakan kewajibannya.

Disadari bahwa, itikad baik ini sifatnya sangat subjektif karena ukurannya tidak dapat ditentukan akan tetapi nilai subjektif tersebut akan dapat terlihat dari pelaksanaan perjanjian tersebut. Pentingnya itikad baik dalam suatu perjanjian khususnya sewa-menyewa adalah

³R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2000), hal.7

⁴*Ibid*

⁵Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal.129-130

⁶Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Prenada Media, 2004), hal. 5

⁷*Ibid*, hal. 8-9

⁸*Ibid*, hal. 262

dikarenakan akan terbentuknya suatu kepercayaan sehingga pelaksanaan perjanjian tersebut dapat berjalan dan pada akhirnya masing-masing pihak akan mendapatkan keuntungan. Berdasarkan latar belakang di atas, maka menarik untuk diteliti mengenai penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa outlet di Hermes Building Medan.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dalam penelitian ini dapat dirumuskan 3 permasalahan yang akan diteliti, yaitu:

1. Bagaimanakah *standart* yang dapat dipakai untuk menentukan suatu perjanjian telah memenuhi asas itikad baik?
2. Bagaimana penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa *outlet* di Hermes Building Medan?
3. Apa kriteria yang melanggar asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa *outlet* di Hermes Building Medan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan permasalahan di atas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis *standart* yang dapat dipakai untuk menentukan suatu perjanjian telah memenuhi asas itikad baik
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa *outlet* di Hermes Building Medan
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kriteria yang melanggar asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa *outlet* di Hermes Building Medan

D. Manfaat Penelitian

Adapun dilakukan penelitian untuk memberikan manfaat kepada semua, berikut manfaatnya:

1. Manfaat teoritis
Penelitian ini memberikan sejumlah manfaat terhadap para akademisi maupun masyarakat umumnya serta dapat menambah khasanah ilmu hukum dalam segi perjanjian sewa-menyewa di Indonesia terkait dengan sewa-menyewa outlet dalam sebuah plaza
2. Manfaat praktis
Penelitian ini memberikan informasi kepada lembaga-lembaga tertentu seperti praktisi hukum, maupun pemilik *outlet* di dalam suatu plaza.

II. KERANGKA TEORI

Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori perjanjian, dan teori terbentuknya perjanjian. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lebih dalam arti persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yg tersebut di persetujuan itu.⁹ Munir Fuady memberikan definisi lebih luas bahwa perjanjian atau kontrak adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan diantara dua orang atau lebih yang dapat menimbulkan, memodifikasi atau menghilangkan hubungan hukum.¹⁰

Berikutnya adalah asas kepastian hukum. Asas kepastian hukum dapat diistilahkan asas perjanjian berlaku sebagai undang-undang. Hal ini dimaksudkan bahwa untuk menjaga kepentingan kedua belah pihak maka isi yang telah dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak pada sebelumnya harus diikuti dan dilaksanakan, dan apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhinya maka sanksi atau bentuk penyelesaian sengketa yang timbul dapat diselesaikan berdasarkan apa yang telah diperjanjikan. Asas ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata, "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Terbentuknya perjanjian pada dasarnya terjadi karena adanya suatu kesepakatan, dan terjadinya kesepakatan tersebut dibagi menjadi beberapa teori yaitu:¹¹

a. Teori pernyataan (*uitingstheorie*)

Menurut teori ini, kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu. Jadi dilihat dari pihak yang menerima yaitu pada saat baru menjatuhkan *ballpoint* untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoritis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis

⁹Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian Yang Penting Untuk Diketahui: Mulai Dari A-Z*. (Yogyakarta: Pustaka Pena, 2007), hal. 1

¹⁰Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999), hal.4.

¹¹Salim HS, *Op.Cit.*, hal. 40-41

- b. Teori pengiriman (*verzendtheorie*)
Menurut teori pengiriman, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Kritik terhadap teori ini, bagaimana hal itu bisa diketahui. Bisa saja walau sudah dikirim tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan. Teori ini juga sangat teoritis dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis
- c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)
Teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan mengetahui adanya penerimaan tetapi penerimaan itu belum diterimanya. Kritik terhadap teori ini, bagaimana mengetahui isi penerimaan apabila belum menerimanya
- d. Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)
Menurut teori ini, bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Standart Menentukan Suatu Perjanjian Telah Memenuhi Asas Itikad Baik

Pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, agar perjanjian itu dapat mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa ada pelaksanaan perjanjian. Hal-hal yang harus dilaksanakan dalam perjanjian itu disebut dengan prestasi, sama halnya dengan perjanjian antara PT. Hermes Realty Indonesia dengan CV. Khansa Mandiri Asri. Prestasi dalam suatu perjanjian adalah sesuatu hal yang wajib dipenuhi atau dilaksanakan oleh seseorang debitur dalam suatu perjanjian. Dalam Pasal 1234 KUHPerdata membagi jenis-jenis kriteria prestasi tersebut, yaitu; untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, apalagi menurut Pasal 1338 (3) KUHPerdata menjelaskan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan demikian pelaksanaan perjanjian haruslah dijalankan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Ketentuan berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdata yang ditujukan untuk menentukan seseorang dalam keadaan wanprestasi ternyata tidak diikuti di dalam perjanjian antara PT. Hermes Realty Indonesia dengan CV. Khansa Mandiri Asri. Di dalam Pasal 6 ayat 2 sub 2.6 disebutkan bahwa apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender Pihak Kedua tidak melaksanakan pembayaran-pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan tersebut, maka Pihak Kedua dinyatakan telah lalai yang cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu pembayaran sebagaimana yang telah ditentukan dalam Perjanjian ini. Oleh karenanya Pihak Pertama akan memberikan Surat Peringatan yang pertama atas kelalaian tersebut dengan sanksi pemberhentian segala utilitas (air, gas, listrik). Setelah adanya Surat Peringatan pertama tersebut Pihak Kedua tidak juga melaksanakan pembayaran, maka dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender, Pihak Pertama akan memberikan Surat Peringatan yang kedua. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender setelah Surat Peringatan yang kedua tersebut ternyata Pihak Kedua tidak juga memenuhi segala kewajiban pembayarannya, maka Pihak Pertama akan memberhentikan segala utilitas (air, gas, listrik) yang berada di dalam objek sewa.¹²

Tidak mengikuti Pasal 1238 KUHPerdata terkait dengan adanya somasi atas wanprestasinya seseorang bukan berarti perjanjian tersebut tidak benar. Ketentuan mengenai Pasal 1238 KUHPerdata ini bukanlah suatu syarat sahnya perjanjian, dengan demikian apa yang telah disepakati tersebut sama sekali tidak melanggar peraturan yang ada. Apalagi di dalam Pasal 1338 KUHPerdata khususnya pada ayat 3 telah dijelaskan mengenai prinsip *pacta sunt servanda*.

Iktikad baik mempunyai fungsi sangat penting dalam konstelasi hukum kontrak. Batasan tentang iktikad baik memang sulit ditentukan, tetapi pada umumnya dipahami bahwa iktikad baik merupakan kewajiban kontraktual. Dengan demikian, apa yang mengikat bukan sekedar apa yang secara eksplisit dinyatakan oleh para pihak melainkan juga diharuskan. Iktikad baik merupakan salah satu bentuk kewajiban hukum yang harus dipatuhi dalam keseluruhan kontrak. Iktikad baik tidak saja berlaku pada tahap pelaksanaan, tetapi juga pada tahap penandatanganan dan tahap sebelum ditutupnya perjanjian.¹³

Terdapat dua makna iktikad baik, pertama dalam kaitannya dengan pelaksanaan kontrak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam kaitan ini iktikad baik diartikan perilaku yang patut dan layak antar kedua belah pihak. Pengujian apakah suatu tingkah laku itu patut dan adil didasarkan pada norma-norma objektif yang tidak tertulis. Kedua, iktikad baik juga diartikan sebagai keadaan tidak mengetahui adanya cacat, seperti misalnya pembayaran dengan iktikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1386 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam tahap negoisasi, masing-masing pihak mempunyai kewajiban

¹²Berdasarkan wawancara dengan Legal Staff PT. Hermes Realty Indonesia

¹³Syarifuddin, *Perjanjian Lisensi dan Pendaftaran Hak Cipta*, (Bandung: Alumni, 2013), hal. 74

berdasarkan itikad baik, yaitu kewajiban untuk memeriksa dan kewajiban untuk memberitahukan. Kontrak pada umumnya berisi klausula yang mencerminkan janji atau syarat yang berlaku bagi para pihak.¹⁴

B. Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa *Outlet* Di Hermes Building Medan

CV. Khansa Mandiri Asri adalah debitur dalam perjanjian sewa-menyewa *outlet* dengan PT. Hermes Realty Indonesia. PT. Hermes Realty Indonesia telah menyediakan sebuah *outlet* di gedung Hermes Building Medan yang bertempat di Jalan W. Mongonsidi Nomor 45 Polonia, Medan. Di dalam perjanjian dengan Nomor 016/HPP/LGL/PSM/X/2012 dan adendum pertama Nomor 016/HPP/LGL/PSM-ADD I/X/2013 telah mewajibkan pihak debitur yaitu CV. Khansa Mandiri Asri berupa pembayaran-pembayaran. Akan tetapi, CV. Khansa Mandiri Asri pada kenyataannya tidak melaksanakan kewajibannya dan pada akhirnya telah melakukan tindakan wanprestasi yang akibatnya merugikan pihak kreditur yaitu PT. Hermes Realty Indonesia.

Di dalam bentuk perjanjian tertulis pada umumnya para pihak telah menentukan sendiri dalam klausul perjanjian tentang kapan masing-masing pihak harus berprestasi, dan ditentukan secara tegas sejak kapan masing-masing pihak berada dalam keadaan lalai jika tidak melaksanakan prestasinya. Terhadap perjanjian seperti itu tidak perlu lagi dibuat somasi karena klausul perjanjian telah mengatur secara tegas batas waktu prestasi masing-masing pihak.¹⁵

Adanya kesalahan pada diri debitur, dan telah pula terjadi kerugian pada pihak kreditur, maka telah menunjukkan bahwa keadaan wanprestasi telah timbul dalam perjanjian/kontrak tersebut. Berdasarkan urutan secara kronologis, maka suatu keadaan wanprestasi terjadi dalam beberapa tahapan, antara lain:¹⁶

- a. Lahirnya suatu perjanjian, yang mana perjanjian tersebut sah sesuai dengan Pasal 1320 BW dan mengikat kepada masing-masing pihak sebagaimana disebutkan dalam pasal 1338 BW.
- b. Adanya salah satu pihak yang telah tidak melaksanakan prestasinya sampai dengan lewatnya batas waktu pelaksanaan prestasi yang telah ditentukan, baik oleh karena telah ditentukan di dalam perikatannya atau secara tegas telah dinyatakan di dalam surat teguran (somasi) yang telah diterima oleh debitur.
- c. Adanya unsur kesalahan dari debitur baik berupa kesengajaan maupun kelalaian.
- d. Adanya kerugian pada pihak kreditur dan kerugian itu sebagai akibat dari debitur yang tidak melaksanakan prestasinya.

Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak CV. Khansa Mandiri Asri kepada PT. Hermes Realty Indonesia secara nyata merupakan suatu kesengajaan bukanlah dikarenakan *force majeure*. Kesengajaan belum dilakukannya pembayaran atas sejumlah kewajiban-kewajiban berupa uang sewa *outlet*, service charge beserta *utilitas* bukanlah dikarenakan adanya pemogokan, peperangan, pemberontakan atau tindakan militer lainnya, bencana alam, angin topan, hujan terus menerus, wabah penyakit, kebakaran, ledakan dan hal-hal lain yang menyangkut api yang tidak terkendali, huru-hara, kudeta, sabotase, revolusi, adanya tindakan pemerintah dalam bidang ekonomi dan moneter, kebijakan pemerintah pusat atau daerah sehingga CV. Khansa Mandiri Asri tidak melaksanakan kewajibannya tersebut.

Apalagi dalam hal ini di dalam perjanjian yang termaktub di dalam Pasal 15 diatas telah jelas bahwa apabila CV. Khansa Mandiri Asri telah mengalami keadaan memaksa maka seharusnya harus melakukan suatu tindakan berupa:

- a. Segera melakukan upaya-upaya nyata untuk mengatasi keadaan tersebut.
- b. Segera memberitahukan hal tersebut kepada pihak yang lainnya, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender setelah keadaan tersebut terjadi, jangka waktu yang ada dalam butir ini dapat dikesampingkan bila Para Pihak sudah mengetahuinya secara bersama-sama.

Tidak adanya tindakan dari CV. Khansa Mandiri Asri untuk menjelaskan keadaannya dalam keadaan memaksa juga telah menunjukkan bahwa memang CV. Khansa Mandiri Asri benar-benar telah wanprestasi dengan sengaja atas tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

C. Kriteria Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa *Outlet* di Hermes Building Medan

Berdasarkan tindakan yang dilakukan oleh CV. Khansa Mandiri Asri, maka dapat dipahami bahwa:

¹⁴*Ibid*, hal. 75

¹⁵D. Y. Witanto, *Dimensi Kerugian Negara Dalam Hubungan Kontraktual*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2012), hal. 111

¹⁶*Ibid*, hal. 114

- a. CV. Khansa Mandiri Asri tidak patut (*reasonableness*) untuk tidak melaksanakan perjanjian tersebut. Kewajiban-kewajiban yang memang seharusnya dilaksanakan oleh CV. Khansa Mandiri Asri ini namun dalam hal ini tidak dilaksanakan apalagi kewajiban tersebut telah terjadi tunggakan untuk beberapa bulan. Adanya tunggakan yang terjadi untuk beberapa bulan tersebut sudah terlihat bahwa CV. Khansa Mandiri Asri sama sekali tidak berniat untuk melaksanakan kewajibannya. Sebagai tambahan juga, bukanlah suatu kepatutan ketika CV. Khansa Mandiri Asri meminta kembali uang jaminan kepada PT. Hermes Realty Indonesia, ini bukanlah suatu yang etis.
- b. CV. Khansa Mandiri Asri telah sewenang-wenang (*fairness*) dalam pelaksanaan perjanjian karena PT. Hermes Realty Indonesia telah mengalami kerugian karena telah terjadi tunggakan beberapa pembayaran dari CV. Khansa Mandiri Asri.

Pada dasarnya perjanjian harus dilaksanakan oleh para pihak berdasarkan itikad baik, namun dalam kenyataannya sering kali salah satu pihak tidak melaksanakan substansi perjanjian, walaupun mereka telah diberikan somasi sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut. Karena salah satu pihak lalai melaksanakan prestasinya maka pihak yang lainnya dengan terpaksa memutuskan perjanjian itu secara sepihak. Pemutusan perjanjian secara sepihak merupakan salah satu cara untuk mengakhiri perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Artinya pihak kreditur menghentikan berlakunya perjanjian yang dibuat debitur walaupun jangka waktunya belum berakhir. Ini disebabkan debitur tidak melaksanakan sebagaimana mestinya.¹⁷

Pembatalan suatu kontrak adalah satu bagian yang paling penting untuk dituntut oleh kreditur (penggugat) dalam gugatannya, selain dari tuntutan pengambilan biaya, ganti rugi dan bunga. Pembatalan suatu kontrak dalam hal ini harus terlebih dahulu ditegaskan pengertiannya. Apakah pembatalan tersebut dimaksudkan terhadap seluruh keberadaan dari kontrak tersebut sehingga seakan-akan kontrak tersebut tidak pernah ada dari awal, ataukah penghentian (pembatalan) seluruh konsekuensi hukum dari pelaksanaan kontrak tersebut kedepannya sebagai akibat dari telah terjadinya tindakan wan prestasi. Pemahaman ini akan sangat berhubungan dengan tuntutan penggantian biaya yang akan diajukan sebagai akibat dari pembatalan kontrak tersebut.¹⁸

Jika pembatalan kontrak dimaksud merupakan pembatalan yang memberikan konsekuensi seakan-akan kontrak tersebut tidak pernah ada, maka walaupun secara hukum memberikan alasan bagi penggugat untuk meminta pengembalian seluruh biaya-biaya yang dikeluarkan sejak awal proses pembentukan kontrak tersebut, akan tetapi harus pula diperhatikan bahwa pembatalan kontrak dalam pengertian seakan-akan kontrak tersebut tidak pernah lahir juga akan memberikan pengaruh hukum kepada tindakan-tindakan pada seluruh pemenuhan prestasi yang telah terjadi sebelum wan prestasi tersebut terjadi.

Pembatalan suatu perjanjian sebagai konsekuensi dari wanprestasi selayaknya hanyalah terhadap pembatalan dari keberlakuan perjanjian tersebut kedepannya, terhitung sejak wanprestasi terjadi. Penghentian kontrak (*termination of the contract*) lebih tepat digunakan, sehingga memberikan konsekuensi hukum yang lebih tegas. Dalam pengertian tersebut diatas maka penggantian biaya yang dapat diajukan adalah atas biaya yang secara *riel* telah dikeluarkan yang berhubungan dengan upaya-upaya untuk memperbaiki status dari wanprestasi yang telah terjadi. Misalnya, biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka mencari solusi untuk memperbaiki status default tersebut, walaupun tidak diperbolehkan untuk memasukkan biaya dalam bentuk free advokat yang dikeluarkan untuk mengajukan gugatan Perdata terhadap debitur tersebut.

Di dalam praktek pembuatan perjanjian yang dibuat oleh para pihak, banyak ditemui substansi perjanjian yang telah mencantumkan berakhirnya perjanjian berdasarkan pemutusan perjanjian oleh salah satu pihak. Pemutusan perjanjian secara sepihak yang dilakukan pihak yang satu kepada pihak lainnya bukanlah kumulatif, tetapi apabila salah satu alasan tersebut tidak dipenuhi oleh pihak lainnya (debitur) maka sudah dianggap cukup oleh pihak lainnya pula (kreditur) untuk melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak.

Pelaksanaan kewajiban para pihak pada prinsipnya adalah suatu pelaksanaan dalam penerapan asas itikad baik. Inti utama dari itikad baik adalah adanya pelaksanaan kewajiban kontraktual, sehingga apabila para pihak melaksanakan kewajiban kontraktualnya maka para pihak telah melaksanakan asas itikad baik tersebut secara objektif, yaitu kontraktual.

Penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa outlet di Hermes Building Medan antara PT. Hermes Realty Indonesia dengan CV. Khansa Mandiri Asri dapat dilihat sejauh mana masing-masing pihak melaksanakan kewajiban kontraktualnya, dengan demikian sejauh mana para pihak menjalankan kewajibannya maka sejauh itu pula tindakannya yang beritikad baik. Satu sisi yang harus dipahami adalah penerapan asas itikad baik ini tidak hanya dibebankan kepada

¹⁷*Ibid*, hal. 178

¹⁸Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, (Kontan Publishing: Jakarta, 2011), hal. 231

pihak debitur saja namun juga pada pihak kreditur sebagai pihak yang mengemban hak dan kewajiban dalam perjanjian yang mengikat.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. *Standart* yang dapat dipakai untuk menentukan suatu perjanjian telah memenuhi asas itikad baik adalah dilihat dari 2 (dua) aspek, yaitu aspek subjektif dan objektif. Aspek subjektif dimana para pihak secara terbuka memberikan informasi yang sesungguhnya tentang siapa dirinya dengan memberikan bukti berupa dokumen tentang dirinya (misalnya dokumen anggaran dasar jika Pihak dalam perjanjian adalah badan hukum PT). Aspek objektif, yaitu pada saat pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan atau keadilan. Kepatutan dalam hal ini dilihat dari pelaksanaan tersebut sesuai dengan isi perjanjian yang ada. Sedangkan keadilan dapat dilihat dari apakah pelaksanaan perjanjian merugikan salah satu pihak atau tidak sesuai dengan isi perjanjian. Apabila merugikan salah satu pihak, maka pelaksanaan tersebut tidak adil (diluar dari isi perjanjian).
2. Penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa *outlet* di Hermes Building Medan dilihat dari sebelum dan sesudahnya kesepakatan terjadi. Bahkan penerapan asas itikad baik sebelum terjadinya kesepakatan, pihak PT. Hermes Realty Indonesia telah melaksanakan asas itikad baik objektifnya yaitu telah menyerahkan objek yang akan diperjanjikan, yaitu; outlet kepada pihak CV. Khansa Mandiri Asri. Di dalam perjanjian sewa-menyewa antara PT. Hermes Realty Indonesia dengan CV. Khansa Mandiri Asri, No.016/HPP/LGL/PSM/X/2012 pada dasarnya telah dicantumkan dalam Pasal 9. Namun penerapan asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa ini, dilanggar oleh pihak ke II yaitu CV. Khansa Mandiri Asri pada pasca kontrak.
3. Kriteria pelanggaran asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa *outlet* di Hermes Building Medan adalah ketika wanprestasinya CV. Khansa Mandiri Asri. Adapun kriteria tersebut adalah telah melanggar suatu hal yang tidak patut untuk dilakukan seperti tidak melaksanakan kewajibannya dengan sengaja tidak membayar uang sewa, *service charge* serta biaya utilitas. Selain itu CV. Khansa Mandiri Asri juga telah sewenang-wenang atas perjanjian tersebut karena telah merugikan PT. Hermes Realty Indonesia

B. Saran

1. Di dalam KUHPerdara maupun peraturan lainnya belum jelas pengaturan terkait dengan itikad baik, sehingga dapat dikatakan penerapan asas itikad baik adalah sesuatu yang sangat sulit diukur dalam penerapannya. Dikarenakan belum jelasnya pengaturan itikad baik ini, maka disarankan kepada pemerintah agar mengatur lebih lanjut mengenai itikad baik sehingga pelaksanaan itikad baik memiliki ukuran tertentu sampai mana seseorang telah melaksanakannya dan dapat dihukum apabila tidak melaksanakannya sesuai di dalam Hukum Perdata, selain itu juga akan memberikan kenyamanan dan kepastian hukum bagi para pihak yang melaksanakan suatu perjanjian.
2. Penerapan asas itikad baik adalah penerapan yang tidak dapat dikesampingkan dalam suatu perjanjian karena hal inilah yang menunjukkan keseriusan dalam penyelesaian suatu perjanjian. Dikarenakan belum adanya suatu perjanjian yang bertujuan untuk mengikat para pihak maka disarankan para pihak yang belum terikat dalam suatu perjanjian tidak perlu melakukan suatu kewajiban seperti yang dilakukan PT. Hermes Realty Indonesia, yaitu melakukan serah terima unit *outlet* kepada CV. Khansa Mandiri Asri. Kewajiban hanya timbul setelah adanya perjanjian bukan pada masa pra perjanjian
3. Wanprestasi adalah kegiatan yang pada dasarnya dapat merugikan salah satu pihak. Bentuk-bentuk wanprestasi itu pun hanya dapat diketahui ketika setelah perjanjian ditandatangani para pihak. Dikarenakan pentingnya melindungi para pihak dalam suatu perjanjian yang beritikad baik maka disarankan dalam perjanjian harus mencantumkan klausula yang isinya mengenai kewajiban adanya penyimpanan dana dari pihak debitur sebagai jaminan adanya penyelesaian perjanjian. Hal ini mencegah apabila dipertengahan perjanjian, debitur menghentikan perjanjian, sehingga dengan adanya jaminan tersebut dapat digunakan untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan tersebut sebagai akibat penghentian perjanjian oleh debitur.

DAFTAR PUSTAKA

- Eddy, Richard, *Aspek Legal Properti: Teori, Contoh dan Aplikasi*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2010
- Fuady, Munir, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999



-
- Hay, Marthainis Badul, *Hukum Perdata Material* (jilid II), Bandung: Pradnya Paramita, 1984
- Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003
- Prayudi, Guse, *Seluk Beluk Perjanjian Yang Penting Untuk Diketahui: Mulai Dari A-Z*. Yogyakarta: Pustaka Pena, 2007
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2000
- Simanjuntak, Ricardo, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Kontan Publishing: Jakarta, 2011
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Media, 2004
- Syarifuddin, *Perjanjian Lisensi dan Pendaftaran Hak Cipta*, Bandung: Alumni, 2013
- Witanto, D. Y., *Dimensi Kerugian Negara Dalam Hubungan Kontraktual*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2012