

**ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANGAN
PERKANTORAN ANTARA PENYEWA DENGAN PEMILIK GEDUNG
PT. SURYA DUMAI INDUSTRI TBK DI KOTA PEKANBARU**

Oleh : Tio Dara Sabri Hutabarat
Pembimbing 1 : Dr. Firdaus,S.H.,M.H
Pembimbing 2 : Riska Fitriani, S.H., M.H
Alamat : Jln Papandayan Harapan Raya Pekanbaru
Email / Telepon : darahtb051096@gmail.com / 0813-5409-4059

ABSTRACT

The rental agreement for the Surya Dumai building space between PT. Surya Dumai Industri Tbk with tenants regarding the rights and obligations of tenants and owners are regulated in chapter II regarding the Lease Agreement. In chapter IV concerning Leases which states that: "If the tenant renews the lease agreement, the lessee must provide written notification no later than 3 (three) months before the Agreement ends but not sooner than 6 (six) months before the Agreement ends". However, one of the lessee parties does the interpretation to terminate the contract outside the agreement. After 3 (three) months of serving the lease, the tenant terminated the contract without written notification to Surya Dumai. In this case, the lessee has violated the provisions contained in chapter IV concerning Leases.

This type of research is empirical juridical research. Empirical juridical research is the form or pouring of the results of research on real laws or according to the realities that live in society. The research location is PT. Surya Dumai Industri Group, which is located at Jl. Jendral Sudirman Number 395, Pekanbaru. The population and sample in this study are tenant relations and administration as well as tenants for Gedung Surya Dumai. Data collection techniques in this study were interviews and literature review.

The results of this study are as follows the implementation of the lease agreement of PT. Surya Dumai Industri Tbk, between tenants and building owners is not in accordance with the principle of good faith. In particular, in the implementation of the office space tenant's obligations to the building owner, the tenant is not in good faith in carrying out the office space lease, causing losses to the building owner in implementing the lease agreement. The form of default is being late in fulfilling the achievements. And also the tenant does not have good intentions in resolving the problems that arise in the implementation of this lease agreement, where there is no communication between the tenant and the building owner while the lease agreement is carried out. Efforts made to improve the principle of good faith in the lease agreement for office space are: negotiation or deliberation efforts, providing warning letters to the tenants, and collection efforts.

Keywords: good faith principle, agreement, lease

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebuah perjanjian khususnya dalam sebuah perjanjian yang menyangkut antara kedua belah pihak, yaitu orang yang satu dengan yang lain, hendaklah kedua belah pihak mampu dan wajib membuat sebuah perjanjian yang sah, seperti: perjanjian kerjasama, perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa dan lain-lain harus didasari dengan sebuah perjanjian yang sah atau dalam arti sebuah perjanjian yang memiliki nilai hukum sehingga kemungkinan kecil untuk melakukan kejahatan dalam sebuah kerjasama misalnya, akan sedikit mengurangi hal tersebut terjadi dan kedua belah pihak yang bersangkutan dalam kerjasama tersebut kemungkinan besar akan tunduk pada perjanjian yang dibuat.

Apabila dalam perjanjian, pihak berwajib tidak memenuhi janji, dengan perkataan lain kalau ada wanprestasi dari pihak berwajib, maka barangkali pihak berhak masih dapat menuntut pelaksanaan dari perjanjian. Tetapi ada kalanya ini tidak mungkin, baikpun karena pihak berwajib tidak mempunyai alat-alat atau bahan untuk memenuhi janji ataupun oleh karena pihak berwajib tidak mau memenuhi janji, sedang paksaan langsung terhadap badan seorang pihak berwajib.¹

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang memiliki arti; suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan

¹Dwi Adi Setio Nugroho, Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Kerja Sama Sponsorship yang diselenggarakan PT. Nojorono Tobacco Internasional, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2013, hlm. 51.

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.²

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 sebagai tempat usaha.

Perjanjian sewa menyewa ruangan gedung Surya Dumai antara PT. Surya Dumai Industri Tbk di Kota Pekanbaru dengan penyewa untuk menentukan isi perjanjian yang menjadi landasan dalam melaksanakan kegiatan usaha yang dijalankan.

Perjanjian sewa ruangan gedung Surya Dumai antara PT. Surya Dumai Industri Tbk dengan penyewa mengenai hak dan kewajiban penyewa dan pemilik diatur dalam BAB II tentang Perjanjian Sewa. Di dalam BAB IV tentang Sewa yang

²Marthainis Badul Hay, *Hukum Perdata Material Jilid II*, Pradnya Paramita, Bandung, 1984, hlm. 91.

menyatakan bahwa: “Apabila penyewa memperbaharui perjanjian sewa maka penyewa harus memberikan pemberitahuan tertulis selambatnya 3 (tiga) bulan sebelum Perjanjian berakhir tetapi tidak lebih cepat dari 6 (enam) bulan sebelum Perjanjian Berakhir”. Tetapi, salah satu pihak penyewa melakukan wanpretasi memutuskan kontrak diluar perjanjian. setelah 3 (tiga) bulan menjalani sewa penyewa tersebut memutuskan kontrak tanpa pemberitahuan tertulis kepada pihak Surya Dumai. Dalam hal ini, pihak penyewa telah melanggar ketentuan yang terdapat di dalam BAB IV tentang Sewa.

Dalam hal ini tidak ada Adendum yang dibuat oleh PT. Surya Dumai Industri. Untuk pelaksanaannya, pemilik wajib mengirimkan Invoice dan Faktur Pajak Standard. Apabila penyewa menunggak atas pembayaran angsuran atau pembayaran lainnya yang terkait Perjanjian Sewa untuk jangka waktu lebih 20 (dua puluh) hari, maka penyewa harus membayar kepemilik denda keterlambatan yang dihitung berdasar jumlah hari terlambat sebesar 3% (tiga persen) per bulan dari jumlah tunggakan. Denda keterlambatan dihitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran sehingga seluruh tunggakan dilunasi atau pada kasus khusus dengan tanpa meminta ijin, Pemilik menutupnya dengan *security deposit* (uang jaminan) dan menagih jumlah tunggakan yang masih belum terbayar oleh uang jaminan tersebut.

Seiring berjalannya waktu salah satu pihak tidak beritikad baik dalam melaksanakan kewajibannya, seperti pada pelaksanaan kewajiban pengelola ruangan perkantoran terhadap hak pemilik gedung dalam penyerahan hasil pembayaran kontrak dan cara

penyelesaian permasalahan yang timbul selama pelaksanaan perjanjian tersebut.³ Maka, tidak dilaksanakannya kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa ini dengan itikad baik dari salah satu pihak lainnya merasa dirugikan.

Pada penelitian ini penulis tertarik untuk mengambil penelitian di PT. Surya Dumai Industri Tbk dimana pihak Penyewa melakukan wanpretasi memutuskan kontrak diluar perjanjian. Setelah 3 (tiga) bulan menjalani sewa Penyewa tersebut memutuskan kontrak tanpa pemberitahuan tertulis kepada pihak Surya Dumai.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa ruangan perkantoran antara penyewa dengan pemilik gedung PT. Surya Dumai Industri Tbk di kota Pekanbaru?
2. Bagaimana upaya yang harus dilakukan dalam meningkatkan asas itikad baik pada perjanjian sewa menyewa ruangan perkantoran antara penyewa dengan pemilik gedung PT. Surya Dumai Industri Tbk di kota Pekanbaru?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1) Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa ruangan perkantoran antara penyewa dengan pemilik gedung PT. Surya Dumai Industri Tbk di kota Pekanbaru.
- b. Untuk mengetahui upaya yang harus dilakukan dalam meningkatkan asas itikad baik pada perjanjian sewa menyewa

³Wawancara dengan *Tenant Relation & Adm.* Gedung Surya Dumai Bpk. Raja Yulian Taufiq.

ruangan perkantoran antara penyewa dengan pemilik gedung PT. Surya Dumai Industri Tbk di kota Pekanbaru.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan secara teoritis yang dimaksudkan adalah untuk mengembangkan informasi dan teori yang relevan dan fokus penelitian guna memperkaya khasanah kepustakaan ilmu hukum dan jika mungkin dapat mengembangkan doktrin-doktrin hukum terkait perjanjian.
- b. Kegunaan secara praktis yang dimaksud adalah bahwa dengan dilakukannya penelitian ini hasilnya dapat bermanfaat bagi praktisi hukum sehingga dapat digunakan sebagai masukan dalam menganalisis masalah perjanjian, sebagai bahan pertimbangan bagi hakim dalam memutuskan suatu perkara perjanjian yang dihadapi dan bermanfaat bagi pelaku bisnis yang mengalami permasalahan dalam hukum perjanjian khususnya terkait perjanjian sewa-menyewa.
- c. Kegunaan penelitian ini juga sebagai salah satu syarat memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Riau.

D. Kerangka Teori

1. Teori Hukum Kontrak

Kebebasan berkontrak menjadi menjadi paradigma baru hukum kontrak yang diadungkan para filosof, ahli hukum, dan pengadilan. Pengadilan lebih mengedepankan kebebasan berkontrak dari pada nilai-nilai keadilan dalam putusan-putusannya. Bahkan kebebasan

berkontrak cenderung berkembang ke arah kebebasan tanpa batas (*unrestricted freedom of contract*). Kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda* dalam kenyataannya dapat menimbulkan ketidakadilan. Kebebasan berkontrak didasarkan pada asumsi bahwa para pihak dalam kontrak memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang seimbang.⁴

Kebebasan berkontrak dalam hukum kontrak memiliki makna kebebasan berkontrak yang positif dan negatif. Kebebasan berkontrak yang positif adalah bahwa para pihak memiliki kebebasan untuk membuat kontrak yang mengikat yang mencerminkan kehendak bebas para pihak. Dengan prinsip tersebut, maka pembentukan suatu kontrak dan pemilihan isi kontrak adalah hasil kehendak bebas para pihak. Kebebasan berkontrak negatif bermakna bahwa para pihak bebas dari suatu kewajiban sepanjang kontrak yang mengikat itu tidak mengaturnya.⁵

2. Asas Itikad Baik

Immanuel Kant menganggap sesuatu yang absolut dan tak bersyarat mengenai yang baik adalah itikad yang baik, sedangkan yang lainnya yang secara komersional dikatakan sebagai baik (seperti kaya atau sehat) adalah baik hanya sejauh dipergunakan untuk mencapai hasil yang baik. Jelas, ini mengarahkan kita kepada pertanyaan bagaimana mengidentifikasi itikad baik tersebut. Jawaban Kant adalah terdapat *pre-existing moral law*,

⁴Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana UI, Jakarta, 2004, hlm. 1.

⁵*Ibid*, hlm. 42.

yang mana manusia ada rasional dan memiliki kehendak yang bebas, dapat mengidentifikasi dengan menggunakan akal nya dan apa yang ia perlu identifikasi dalam usaha untuk mengetahui bagaimana melaksanakan kehendak bebasnya. Hal penting bagi Kant adalah moral itu ada sebagaimana adanya, dari usaha intelektual manusia untuk mencerminkannya. Manusia tidak menciptakan moral. Moral adalah universal, absolut, tidak bersyarat dan harus dipatuhi.⁶

Itikad baik dalam hukum perjanjian merupakan doktrin atau asas yang berasal dari ajaran *bona fides* dalam Hukum Romawi.⁷ Itu sebabnya asas itikad baik memang lebih memiliki kedekatan dengan Sistem *Civil Law* ketimbang dengan Sistem *Common Law*. *Fides* berarti sumber yang bersifat religius, yang bermakna kepercayaan yang diberikan seseorang kepada orang lainnya, atau suatu kepercayaan atas kehormatan dan kejujuran seseorang kepada orang lainnya. *Bona fides* mensyaratkan adanya itikad baik dalam perjanjian yang dibuat oleh orang-orang Romawi. Selain itu, asas itikad baik sebenarnya merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak, baik dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian. Pada akhirnya, asas ini sebenarnya hendak mengajarkan bahwa dalam pergaulan hidup di tengah-tengah

masyarakat, pihak yang jujur atau beritikad baik patut dilindungi; dan sebaliknya, pihak yang tidak jujur, patut merasakan pahit getir akibat ketidakjujuran tersebut.⁸

E. Metode Penelitian

1) Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris, penelitian yuridis empiris adalah wujud atau penuangan hasil penelitian mengenai hukum yang nyata atau sesuai kenyataan yang hidup didalam masyarakat. Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum positif mengenai perilaku (*behavior*) anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat.⁹

2) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah PT. Surya Dumai industri Group yang berada di wilayah hukum Kota Pekanbaru yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman Nomor 395, Pekanbaru.

3) Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Data primer adalah data yang diperoleh dari masyarakat (lapangan) yang sesuai dengan permasalahan. Dalam hal ini penulis mengambil data dengan teknik, yaitu: Wawancara yang dilakukan dengan responden yang telah ditentukan.
- b. Data sekunder adalah bahan ilmu hukum yang berkaitan erat dengan permasalahan yang diteliti, data sekunder inilah yang nantinya akan menjadi perbandingan dari data hukum primer. Data sekunder

⁶Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 2006, hlm. 56.

⁷Reinhard Zimmerman and Simon Whittaker, *Good Faith in European Contract Law*, Cambridge University Press, Cambridge, 2000, hlm. 12

⁸Ridwan Khairandy, *op.cit*, hlm. 130.

⁹Muhammad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2004, hlm. 155.

merupakan *law in books* sebagaimana yang telah dijelaskan diatas. Bahan hukum sekunder yang terutama adalah teks, karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.¹⁰

- c. Data tersier merupakan data yang diperoleh melalui kamus, ensiklopedia, dan sejenisnya yang berfungsi untuk mendukung data primer dan sekunder.

4) Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah:

- a. Wawancara, yaitu teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab. Berbagai pertanyaan yang terkait dengan penelitian ini diajukan oleh penyusun dan jawaban yang diberikan oleh pihak narasumber.
- b. Kajian kepustakaan, merupakan metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan, literatur-literatur, Undang-undang dan kamus hukum dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan antara teori dan fakta yang terjadi dilapangan.

5) Analisis Data

Data dan bahan yang telah terkumpul dan diperoleh dari penelitian akan diolah, disusun, dan dianalisa secara kualitatif, pengolahan data secara kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan penelitian data deskriptif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Perkantoran antara Penyewa dengan Pemilik Gedung PT. Surya Dumai Industri Tbk di Pekanbaru

1. Pra Perjanjian

Itikad baik pada tahap pra perjanjian merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan. Para pihak yang bernegosiasi masing-masing memiliki kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti dan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan.¹¹

a) Informasi tentang Objek dari Pihak Pemilik

Penerapan asas itikad baik antara pemilik Gedung PT. Surya Dumai Industri Tbk dengan penyewanya dimulai dari pra perjanjian. Pemilik Gedung PT. Surya Dumai Industri Tbk memberikan informasi mengenai objek yang akan disewakan kepada penyewa. Pemaparan informasi mengenai objek yang disewakan ini dimaksudkan agar pihak penyewa dalam dapat melakukan penyesuaian tempat seperti melakukan dekorasi ruang tersebut.

Pemilik Gedung PT. Surya Dumai Industri Tbk memaparkan informasi mengenai objek yang akan

¹⁰Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 142.

¹¹Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hlm. 252.

disewakan yang antara lain adalah sebagai berikut:¹²

- 1) Spesifikasi standar ruangan sewa
- 2) Luas ruang yang akan disewakan
- 3) Tata cara pembayaran uang sewa
- 4) Penggunaan ruangan sewa
- 5) Pembayaran untuk pekerjaan dan ganti rugi
- 6) Pemasangan partisi
- 7) Ketenangan
- 8) Bahan berbahaya
- 9) Asuransi
- 10) Pembuangan sampah
- 11) Pemberitahuan untuk melanjutkan hak sewa atau pemutusan kontrak
- 12) Hak sewa

b) Konfirmasi tentang Hak dari Penyewa

Hak yang dimiliki pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Pada tahap pra perjanjian ini, setelah pihak pemilik menjelaskan serta memaparkan informasi mengenai objek ruang sewa maka pemilik melakukan konfirmasi kepada penyewa mengenai hak sewanya. Penyewa melakukan konfirmasi ulang mengenai haknya sebagai penyewa.

Konfirmasi tentang hak dari penyewa meliputi:¹³

- 1) Utilitas dan pelayanan
- 2) Kebersihan dan keamanan
- 3) Akses ke ruang sewa

- 4) Bukti pembiayaan
- 5) Pemberitahuan mengenai biaya-biaya lainnya yang ditanggung penyewa

c) Hak dan Kewajiban yang Dinegosiasi

Pemilik Gedung PT. Surya Dumai Industri Tbk telah memaparkan informasi mengenai objek yang disewakan kepada penyewa. Penyewa juga telah melakukan konfirmasi kepada pemilik mengenai haknya sebagai penyewa. Hasil dari konfirmasi kedua belah pihak tersebut maka timbullah negosiasi.

Pihak penyewa melakukan negosiasi untuk dapat akses 24 jam ke ruang sewa karena pekerjaan yang harus diselesaikan atau lembur. Pihak pemilik memaparkan bahwa di luar jam kerja normal, akses ke gedung ditolak. Pihak penyewa melakukan negosiasi untuk dapat akses 24 jam ke ruang sewanya karena kadang kala pekerjaan harus diselesaikan dengan tenggat waktu yang ditentukan oleh kliennya sehingga penyewa harus menyelesaikan pekerjaan di luar jam kerja normal.

2. Pelaksanaan Perjanjian

Pasca perjanjian merupakan bentuk real dari penerapan asas itikad baik tersebut, yang mana kewajiban-kewajiban masing-masing pihak harus dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian. Kewajiban-kewajiban yang muncul ketika setelah terjadinya perjanjian, seperti yang telah disebutkan sebelumnya haruslah dilaksanakan karena hal tersebut adalah sebagai bentuk pelaksanaan itikad baik masing-masing pihak.

¹²Wawancara dengan Bapak Raja Yulian

Taufiq selaku *Tenant Relation* dan Adm. Gedung Surya Dumai di PT. Surya Dumai Industri Tbk.

¹³Hasil Wawancara dengan Bapak IM selaku salah satu penyewa Gedung Surya Dumai Group Dumai.

- a) Hak dan Kewajiban
 Hak penyewa dan menyewakan adalah keterikatan pihak yang menyewakan untuk menyerahkan penguasaan benda digunakan dinikmati dan memperoleh kenikmatan atas benda yang disewakan.¹⁴ Di dalam suatu perjanjian sewa menyewa, pihak kreditur dan debitur adalah pihak-pihak yang mengemban hak dan kewajiban. Di saat debitur memiliki hak untuk mendapatkan tempat sewa, maka kreditur memiliki kewajiban untuk memberikan tempat sewa kepada debitur.
- b) Pelaksanaan dan Kewajiban Pihak terhadap Isi Perjanjian
 Pihak-pihak yang melakukan perjanjian merupakan subjek perjanjian, sedangkan isi perjanjian adalah mengenai objek perjanjian yang telah dinegosiasikan sebelumnya yaitu pada tahap pra perjanjian. 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 Pemilik Gedung PT. Surya Dumai Industri Tbk dengan penyewanya.
 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.

B. Upaya yang harus dilakukan dalam Meningkatkan Asas Itikad Baik pada Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Perkantoran antara Penyewa dengan Pemilik Gedung PT. Surya Dumai Industri Tbk di Pekanbaru

1. Upaya Perundingan atau Musyawarah

Upaya yang dilakukan oleh pemilik gedung PT. Surya Dumai Industri Tbk terhadap pihak penyewa yang melakukan wanprestasi salah satunya adalah melalui perundingan atau musyawarah. Perundingan atau musyawarah yang dilakukan pihak pemilik gedung dengan pihak penyewa setelah dikeluarkan surat peringatan ketiga oleh PT. Surya Dumai Industri. Ketika dilaksanakan perundingan atau musyawarah pihak yang menyewakan menanyakan alasan kenapa wanprestasi kepada pihak PT. Surya Dumai Industri, alasan pihak penyewa saat itu perusahaan sedang mengalami Kepailitan tidak mempunyai pemasukan, sehingga mereka memutuskan kontrak sebelum masa kontrak berakhir dan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu.

Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa diakuinya dan

¹⁴Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm. 349.

meminta maaf atas kelalaian yang sudah mereka lakukan tersebut. Hasil perundingan atau musyawarah yang dilakukan antara PT. Surya Dumai Industri dengan pihak penyewa menyetujui permintaan dari pihak penyewa untuk melakukan pembayaran secara cicil, bahwa pembayaran keterlambatan dan denda tersebut dilakukan dengan cicilan.

2. Memberikan Surat Peringatan kepada Pihak Penyewa

Bagi penyewa yang melakukan wanprestasi, maka langkah yang dilakukan oleh pihak PT. Surya Dumai Industri adalah memberikan surat peringatan kepada pihak penyewa yang melakukan wanprestasi. Surat peringatan merupakan peringatan awal yang diberikan oleh pihak pemilik usaha bagi karyawan atau siapapun pekerja diperusahaan yang melakukan bentuk pelanggaran. Yang berupa *interdisipliner*, pelanggaran aturan perusahaan, atau aturan kode etik lainnya. Sebelum memberikan surat peringatan 1 (atau disingkat dengan SP1), biasanya diberikan peringatan secara lisan kepada pihak yang bersangkutan. Jika yang melanggar menghiraukan peringatan tersebut, maka yang berwenang biasanya *manager perosnalia* maupun pimpinan perusahaan langsung dapat memberikan SP1. Surat peringatan tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 13 tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.

Pihak penyewa yang terlambat memenuhi prestasinya menyebabkan PT. Surya Dumai Industri selaku pihak yang menyewakan dan pihak yang dirugikan, melayangkan surat

somasi/peringatan kepada pihak penyewa selaku pihak yang menyewakan ruangan perkantoran. Somasi yang diterbitkan oleh PT. Surya Dumai Industri bertujuan untuk memberikan peringatan yang berisi pesan dari kreditur agar debitur segera atau pada waktu tertentu yang disebutkan memenuhi prestasinya.¹⁵

Menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan karena kelalaian yang dilakukan oleh pihak penyewa, maka PT. Surya Dumai Industri selaku pihak yang menyewakan ruangan perkantoran mengambil upaya pelaksanaan asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa ruangan perkantoran dengan menerbitkan somasi satu kepada Pihak Penyewa. Kepada pihak penyewa agar dapat menyelesaikan tunggakan pembayaran sewa menyewa ruangan perkantoran tersebut.

Namun surat peringatan satu tersebut tidak diindahkan oleh pihak penyewa, dan tidak mengikuti anjuran yang sudah ditetapkan dalam surat peringatan satu tersebut. dengan itu PT. Surya Dumai Industri selaku pihak yang menyewakan menerbitkan surat peringatan dua kepada pihak penyewa tersebut.

Suatu ganti kerugian karena adanya keterlambatan, kreditur dapat memberikan somasi atau teguran kepada debitur minimal sebanyak tiga kali. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara, yang merupakan pernyataan lalai yakni teguran atau pemberitahuan yang dilakukan kreditur kepada

¹⁵Wawancara dengan Pihak PT. Surya Dumai Industri Tbk.

debitur bahwa perjanjian itu harus ditepati dengan apa yang tercantum dalam pemberitahuan tersebut. apabila setelah somasi tersebut diberikan namun tidak diindahkan oleh debitur barulah kreditur dapat menuntut kepada debitur untuk membayar ganti kerugian.

Surat peringatan dua tetap saja masih tidak diindahkan oleh pihak penyewa, sehingga PT.

Surya Dumai Industri mengeluarkan surat peringatan tiga dengan tagihan invoice sewarungan yang kiranya melakukan pembayaran atas tagihan tersebut apabila tidak juga ada pembayaran maka pihak pemilik gedung anggap pihak penyewa tidak ada itikad baik untuk membayarnya maka pihak Management Gedung memutuskan kontrak sewa ruangan secara sepihak, dan seluruh barang-barang yang ada di dalam ruangan tersebut akan disita oleh pengelola gedung.

3. Upaya Penagihan

Di dalam melaksanakan asas itikad baik ini bagi pihak penyewa yang melakukan wanprestasi, salah satu upaya yang dilakukan oleh pihak PT. Surya Dumai Industri adalah upaya penagihan. Upaya ini adalah upaya yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan yakni PT. Surya Dumai Industri sampai saat ini upaya penagihan ini dilakukan setelah pelaksanaan upaya perundingan atau musyawarah. Dalam perundingan atau musyawarah para pihak sepakat untuk pembayaran tunggakan oleh pihak yang menyewakan secara cicil.

Namun hasil dari upaya perundingan atau musyawarah tidak diindahkan oleh pihak penyewa, tetap saja pihak penyewa

ini melakukan wanprestasi seperti yang sebelumnya ia lakukan. Sebagaimana hasil wawancara yang menyatakan bahwa untuk cicilan dilakukan oleh pihak penyewa terlambat dari tanggal yang sudah ditentukan, sehingga pemilik gedung melakukan penagihan dengan menghubungi pihak penyewa dengan berbagai alasan.

Akhir dari upaya penagihan ini adalah PT. Surya Dumai Industri selaku pihak pertama tidak melakukan penagihan atas sisa utang yang dimiliki oleh pihak penyewa, pihak pertama menyatakan bahwa perjanjian sudah berakhir, dan alasan ini karena banyak pekerjaan lain yang harus dikerjakan oleh pihak pertama selain itu pihak PT. Surya Dumai Industri mengalami kerugian karena harus membayar pajak perusahaan pihak penyewa. Kedua juga tidak bisa dihubungi dan menghindar ketika ditagih, karena itulah sisa utang tidak ditagih oleh pihak pemilik gedung.¹⁶

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian sewamenyewa PT. Surya Dumai Industri Tbk antara penyewa dengan pemilik gedung tidak sesuai dengan asas itikad baik. Khususnya pada pelaksanaan kewajiban pihak penyewa ruangan perkantoran terhadap pemilik gedung, pihak penyewa tidak beritikad baik dalam melaksanakan sewa ruangan perkantoran sehingga

¹⁶Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Bapak Raja Yulian Taufiq selaku *Tenant Relation* dan Adm. Gedung Surya Dumai di PT. Surya Dumai Industri Tbk.

menyebabkan kerugian bagi pihak pemilik gedung didalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tersebut. Bentuk wanprestasinya adalah terlambat melakukan pemenuhan prestasi. Dan juga pihak penyewa tidak beritikad baik dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ini yang tidak adanya komunikasi antara pihak penyewa terhadap pemilik gedung selama perjanjian sewa menyewa ini dilaksanakan.

2. Upaya yang dilakukan untuk meningkatkan asas itikad baik pada perjanjian sewa menyewa ruangan perkantoran adalah: upaya perundingan atau musyawarah, memberikan surat peringatan kepada pihak penyewa, dan upaya penagihan.

B. Saran

1. Sebaiknya para pihak harus selalu berkomunikasi yang baik terkait dalam kontrak, seperti: harus dengan tegas mengatur mengenai pemutusan kontrak yang tidak sesuai dengan perjanjian, sanksi-sanksi dalam perjanjian, cara penyelesaian sengketa dan bagaimana berakhirnya perjanjian sewa menyewa ini sehingga dapat terciptanya hubungan yang baik dan saling menguntungkan bagi para pihak. Itikad baik seharusnya ada dan dimiliki oleh para pihak, selain itu diharapkan oleh para pihak baik itu pemilik gedung maupun pihak penyewa memahami isi perjanjian yang telah disepakati bersama dan asas-asas dalam hukum perjanjian terutama asas itikad baik sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

2. Dalam pelaksanaan perjanjian perlu adanya komunikasi yang baik antara para pihak. Sewa menyewa tidak akan berjalan lancar tanpa adanya itikad baik dari para pihak untuk melaksanakannya. Para pihak harus saling memperhatikan kepentingan masing-masing, karena perjanjian sewa menyewa bukan hanya untuk memperoleh keuntungan bagi satu pihak tapi bagi semua pihak yang terkait.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir, Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya, Bandung.
- Hay, Marthainis Badul, 1984, *Hukum Perdata Material Jilid II*, Pradnya Paramita, Bandung.
- Khairandy, Ridwan, 2004, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana UI, Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Prodjodikoro, Wiryono, 2006, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung.
- Zimmerman, Reinhard and Simon Whittaker, 2000, *Good Faith in European Contract Law*, Cambridge University Press, Cambridge.

B. Jurnal/Skripsi

- DwiAdi Setio Nugroho, 2013, Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Kerja Sama Sponsorship yang diselenggarakan PT. Nojorono Tobacco Internasional, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum
Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum
Perdata, *Staatsblad* Tahun
1847 Nomor 23.