

Pemutusan Sepihak Oleh Pt Sumber Alfaria Trijaya Tbk. (Alfamart) Terhadap Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Parkir Dengan Cv Hulubalang Satu Ditinjau Dari Asas Itikad Baik

Soheri ¹; Herawan S ²; Widiya N. Rosari ³

^{1,2,3} Master of Notarial Law Study Program, Faculty of Law, Universitas Bengkulu

Email: ¹⁾ soheriersuan099@gmail.com

ARTICLE HISTORY

Received [15 Juni 2026]

Revised [20 Juli 2026]

Accepted [25 Juli 2026]

KEYWORDS

*Unilateral Termination,
Cooperation Agreement,
Parking Management, Alfamart,
Principle of Good Faith.*

***This is an open access
article under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)
license***



ABSTRAK

Penelitian ini membahas pemutusan sepihak oleh PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk. atau Alfamart terhadap perjanjian kerja sama pengelolaan parkir dengan CV. Hulubalang Satu yang ditinjau dari asas itikad baik dalam hukum perjanjian. Permasalahan dalam penelitian ini berfokus pada kedudukan hukum perjanjian kerja sama pengelolaan parkir serta akibat hukum pemutusan sepihak yang dilakukan oleh Alfamart akibat adanya ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu mengenai pengelolaan parkir. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian kerja sama pengelolaan parkir tetap memiliki kekuatan hukum mengikat sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata. Pemutusan sepihak oleh Alfamart tidak serta-merta dapat dikualifikasikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan asas itikad baik karena dilakukan sebagai bentuk kepatuhan terhadap ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu. Akibat hukumnya, perjanjian tidak dapat dilanjutkan apabila pelaksanaannya tidak lagi sesuai dengan ketentuan hukum daerah yang berlaku. Namun, pemutusan perjanjian tetap harus memperhatikan asas kepatutan, pemberitahuan yang layak, serta perlindungan hukum bagi pihak yang telah melaksanakan prestasi.

ABSTRACT

This study examines the unilateral termination by PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk. or Alfamart of the parking management cooperation agreement with CV. Hulubalang Satu, reviewed from the principle of good faith in contract law. The issues discussed in this study focus on the legal status of the parking management cooperation agreement and the legal consequences of the unilateral termination carried out by Alfamart due to the provisions issued by the Bengkulu City Government concerning parking management. This research uses a normative legal research method with statutory and conceptual approaches. The legal materials consist of primary, secondary, and tertiary legal materials, which are analyzed qualitatively. The results show that the parking management cooperation agreement remains legally binding as long as it fulfills the validity requirements of an agreement as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. The unilateral termination by Alfamart cannot automatically be classified as an act contrary to the principle of good faith, as it was carried out as a form of compliance with the provisions of the Bengkulu City Government. As a legal consequence, the agreement cannot be continued if its implementation is no longer in accordance with the applicable regional legal provisions. However, the termination of the agreement must still consider the principles of propriety, reasonable notice, and legal protection for the party that has performed its obligations under the agreement.

PENDAHULUAN

Perjanjian memiliki kedudukan penting dalam sistem hukum perdata karena menjadi dasar lahirnya hubungan hukum antara para pihak. Melalui perjanjian, para pihak mengikatkan diri untuk melaksanakan hak dan kewajiban tertentu yang menimbulkan akibat hukum. Dalam hukum perdata Indonesia, keabsahan perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320). Apabila syarat tersebut terpenuhi, perjanjian memiliki kekuatan mengikat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1)).

Prinsip tersebut dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*, yaitu asas yang menegaskan bahwa para pihak wajib menghormati dan melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati. Asas ini memberikan kepastian hukum dalam hubungan kontraktual agar salah satu pihak tidak mengabaikan kewajiban yang telah disepakati secara sepihak (Subekti, 2005). Pelaksanaan perjanjian tidak hanya

bertumpu pada kekuatan mengikat secara formal, tetapi juga harus memperhatikan asas itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (3)). Asas itikad baik menuntut agar para pihak bertindak secara jujur, wajar, patut, dan tidak merugikan pihak lain dalam pelaksanaan perjanjian (Budiono, 2006).

Salah satu persoalan yang sering muncul dalam praktik hukum perjanjian adalah pemutusan perjanjian secara sepihak. Pemutusan sepihak dapat menimbulkan sengketa karena berpotensi merugikan pihak yang telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian. Dalam hukum perjanjian, pengakhiran hubungan kontraktual tidak dapat dilakukan semata-mata atas kehendak salah satu pihak, kecuali terdapat dasar hukum yang sah, seperti adanya wanprestasi, klausul pengakhiran dalam perjanjian, keadaan memaksa, atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang menyebabkan perjanjian tidak dapat lagi dilaksanakan (Muru, 2018). Pemutusan sepihak tanpa alasan hukum yang jelas dapat menimbulkan akibat hukum, baik berupa tuntutan pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, maupun ganti rugi sebagaimana berkaitan dengan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1266–1267).

Persoalan pemutusan sepihak menjadi lebih kompleks apabila perjanjian berkaitan dengan pengelolaan parkir. Pengelolaan parkir tidak hanya menyangkut hubungan privat antara badan usaha dan pihak pengelola, tetapi juga berkaitan dengan kepentingan publik, ketertiban lalu lintas, pelayanan masyarakat, serta kewenangan pemerintah daerah. Parkir merupakan bagian dari tata kelola perkotaan yang berpengaruh terhadap kenyamanan masyarakat, kelancaran aktivitas ekonomi, dan potensi penerimaan daerah. Pengelolaan parkir yang tidak tertib dapat menimbulkan persoalan sosial, seperti praktik parkir liar, pungutan tidak resmi, konflik antara pengguna jasa parkir dan pengelola, serta terganggunya akses masyarakat terhadap ruang publik (Nugroho, 2016).

Permasalahan tersebut terlihat dalam pemutusan sepihak oleh PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk. atau Alfamart terhadap perjanjian kerja sama pengelolaan parkir dengan CV. Hulubalang Satu. Pemutusan tersebut dilakukan karena adanya ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu mengenai pengelolaan parkir yang harus dipatuhi oleh Alfamart sebagai badan usaha yang beroperasi di wilayah Kota Bengkulu. Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum mengenai kedudukan perjanjian kerja sama pengelolaan parkir yang telah dibuat sebelumnya, serta akibat hukum yang timbul dari pemutusan sepihak tersebut. Permasalahan ini juga menimbulkan pertanyaan apakah tindakan Alfamart dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran terhadap asas itikad baik, atau justru merupakan bentuk kepatuhan terhadap ketentuan hukum daerah yang berlaku.

Kajian mengenai pemutusan sepihak dalam perjanjian kerja sama pengelolaan parkir penting dilakukan karena berada pada titik temu antara kepastian hukum kontraktual dan kewajiban badan usaha untuk menaati regulasi daerah. Di satu sisi, perjanjian yang telah dibuat secara sah tetap memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Di sisi lain, pelaksanaan perjanjian tidak dapat dilepaskan dari ketentuan hukum publik yang berlaku di wilayah tempat kegiatan usaha dilakukan. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa pemutusan perjanjian tidak cukup dinilai hanya dari ada atau tidaknya kehendak salah satu pihak, tetapi juga harus dianalisis berdasarkan alasan hukum, prosedur pengakhiran, pemberitahuan yang layak, serta perlindungan terhadap pihak yang telah melaksanakan prestasi (Fuady, 2013).

Penelitian ini berfokus pada kedudukan hukum perjanjian kerja sama pengelolaan parkir antara CV. Hulubalang Satu dan Alfamart serta akibat hukum pemutusan sepihak yang dilakukan oleh Alfamart akibat berlakunya ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan menelaah ketentuan KUHPerdata, asas-asas hukum perjanjian, serta konsep itikad baik dalam pelaksanaan dan pengakhiran perjanjian. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum perjanjian, khususnya mengenai penerapan asas itikad baik, kepastian hukum, dan perlindungan hukum dalam pemutusan perjanjian kerja sama yang berkaitan dengan kepentingan publik.

LANDASAN TEORI

Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan dasar penting dalam pelaksanaan hubungan hukum, termasuk dalam perjanjian kerja sama. Kepastian hukum menuntut adanya aturan yang jelas, konsisten, dan dapat dijadikan pedoman oleh para pihak dalam melaksanakan hak dan kewajibannya. Dalam konteks hukum perjanjian, kepastian hukum diperlukan agar para pihak memahami batas kewenangan, kewajiban, serta akibat hukum yang timbul apabila perjanjian tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Menurut Radbruch, kepastian hukum merupakan salah satu nilai dasar hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Hukum tidak hanya harus adil, tetapi juga harus memberikan kejelasan agar dapat ditaati dan diterapkan secara konsisten (Radbruch, 1950). Dalam hubungan kontraktual, kepastian hukum tercermin dari adanya perjanjian yang sah, isi perjanjian yang jelas, serta pelaksanaan perjanjian berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Perjanjian yang telah dibuat secara sah harus dihormati oleh para pihak karena memiliki kekuatan mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.

Teori kepastian hukum digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis kedudukan hukum perjanjian kerja sama pengelolaan parkir antara CV. Hulubalang Satu dan PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk. atau Alfamart. Perjanjian yang dibuat para pihak harus dinilai berdasarkan syarat sah perjanjian, kekuatan mengikat perjanjian, serta akibat hukum yang timbul apabila perjanjian tersebut diputus secara sepihak. Kepastian hukum juga diperlukan untuk menilai apakah keputusan perjanjian oleh Alfamart dapat dibenarkan karena adanya ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu mengenai pengelolaan parkir.

Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban. Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Keabsahan perjanjian ditentukan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.

Perjanjian yang memenuhi syarat sah memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Subekti (2005) menjelaskan bahwa perjanjian melahirkan perikatan yang memberikan hak kepada satu pihak untuk menuntut prestasi dari pihak lainnya. Artinya, para pihak tidak dapat mengabaikan isi perjanjian secara sepihak tanpa dasar hukum yang sah.

Teori perjanjian dalam penelitian ini digunakan untuk menilai apakah perjanjian kerja sama pengelolaan parkir antara CV. Hulubalang Satu dan Alfamart telah memenuhi unsur keabsahan perjanjian. Perjanjian tersebut tetap memiliki kekuatan mengikat sepanjang memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata, meskipun dibuat dalam bentuk non-notariil atau perjanjian di bawah tangan. Bentuk perjanjian di bawah tangan tidak serta-merta menghilangkan kekuatan hukum perjanjian, selama para pihak menyetujui isi perjanjian dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah harus dipatuhi oleh para pihak. Asas ini menjadi dasar kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Para pihak yang telah menyetujui isi perjanjian wajib melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Asas *pacta sunt servanda* memberikan perlindungan terhadap kepastian hukum dalam hubungan kontraktual. Pihak yang telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian berhak memperoleh perlindungan apabila pihak lain mengakhiri atau mengabaikan perjanjian tanpa alasan hukum yang jelas. Menurut Badruzaman (2015), asas ini menunjukkan bahwa perjanjian tidak hanya memiliki kekuatan moral, tetapi juga kekuatan hukum yang dapat dituntut pelaksanaannya.

Dalam penelitian ini, asas *pacta sunt servanda* digunakan untuk melihat sejauh mana perjanjian kerja sama pengelolaan parkir tetap mengikat CV. Hulubalang Satu dan Alfamart. Asas ini juga menjadi dasar untuk menilai apakah keputusan sepihak dapat dibenarkan atau justru bertentangan dengan kewajiban para pihak untuk menaati isi perjanjian.

Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan prinsip penting dalam hukum perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini menuntut para pihak untuk melaksanakan perjanjian secara jujur, wajar, patut, dan tidak merugikan pihak lain. Itikad baik tidak hanya dilihat dari niat subjektif para pihak, tetapi juga dari standar objektif berupa kepatutan dan kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian.

Budiono (2006) menjelaskan bahwa asas itikad baik berfungsi sebagai pengendali agar kebebasan berkontrak tidak digunakan secara sewenang-wenang. Asas ini juga berperan untuk menjaga keseimbangan hubungan hukum antara para pihak. Dalam pemutusan perjanjian, itikad baik dapat dilihat dari alasan pemutusan, cara pemutusan dilakukan, pemberitahuan kepada pihak lain, serta perlindungan terhadap pihak yang telah melaksanakan prestasi.

Asas itikad baik menjadi landasan utama dalam penelitian ini karena pemutusan sepihak oleh Alfamart harus dinilai tidak hanya dari tindakan pengakhiran perjanjian, tetapi juga dari alasan hukum yang melatarbelakanginya. Pemutusan yang dilakukan karena adanya kewajiban menaati ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu tidak dapat langsung dinilai sebagai tindakan yang beritikad tidak baik. Penilaian tetap harus memperhatikan kepatutan, pemberitahuan yang layak, serta akibat hukum bagi CV. Hulubalang Satu.

Pemutusan Perjanjian Sepihak

Pemutusan perjanjian sepihak merupakan tindakan salah satu pihak untuk mengakhiri hubungan kontraktual tanpa persetujuan pihak lainnya. Dalam hukum perjanjian, pemutusan sepihak tidak dapat dilakukan secara bebas, kecuali terdapat dasar hukum yang membenarkannya. Dasar tersebut dapat berupa wanprestasi, klausul pengakhiran dalam perjanjian, keadaan memaksa, atau ketentuan hukum yang menyebabkan perjanjian tidak dapat dilanjutkan.

Pasal 1266 KUHPerdata mengatur bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian timbal balik apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pasal 1267 KUHPerdata memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau ganti rugi. Miru (2018) menyatakan bahwa pemutusan sepihak hanya dapat dibenarkan apabila memiliki alasan hukum yang sah dan dilakukan sesuai dengan prinsip kepatutan.

Pemutusan sepihak dalam penelitian ini dianalisis berdasarkan hubungan antara kewajiban kontraktual dan kewajiban menaati regulasi daerah. Alfamart sebagai badan usaha memiliki kewajiban untuk mematuhi ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu mengenai pengelolaan parkir. Pada saat yang sama, Alfamart juga terikat dengan perjanjian kerja sama yang telah dibuat bersama CV. Hulubalang Satu. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum mengenai apakah pemutusan sepihak merupakan pelanggaran perjanjian atau bentuk penyesuaian terhadap ketentuan hukum yang berlaku.

Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Parkir

Perjanjian kerja sama merupakan bentuk perjanjian yang dibuat oleh dua pihak atau lebih untuk mengatur hak dan kewajiban dalam mencapai tujuan tertentu. Dalam konteks pengelolaan parkir, perjanjian kerja sama tidak hanya berkaitan dengan hubungan privat para pihak, tetapi juga berhubungan dengan kepentingan publik. Pengelolaan parkir menyangkut ketertiban lalu lintas, pelayanan masyarakat, pemanfaatan ruang publik, serta penerimaan daerah.

Perjanjian kerja sama pengelolaan parkir harus dilaksanakan dengan memperhatikan ketentuan hukum perdata dan ketentuan hukum daerah. Dari sisi hukum perdata, perjanjian harus memenuhi syarat sah dan dilaksanakan berdasarkan asas *pacta sunt servanda* serta asas itikad baik. Dari sisi hukum publik, pelaksanaan pengelolaan parkir harus menyesuaikan dengan kewenangan pemerintah daerah dalam mengatur ketertiban dan pelayanan publik.

Landasan teori ini menunjukkan bahwa pemutusan sepihak dalam perjanjian kerja sama pengelolaan parkir tidak dapat dinilai secara sederhana. Analisis hukum harus memperhatikan keabsahan perjanjian, kekuatan mengikat perjanjian, asas itikad baik, alasan pemutusan, serta keberlakuan ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu sebagai dasar regulatif dalam pengelolaan parkir

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah bahan hukum atau data sekunder sebagai dasar untuk menganalisis suatu permasalahan hukum (Soekanto & Mamudji, 2015). Metode ini digunakan karena penelitian berfokus pada kajian terhadap norma hukum, asas hukum, doktrin hukum, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pemutusan sepihak dalam perjanjian kerja sama pengelolaan parkir antara CV. Hulubalang Satu dan PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk. atau Alfamart.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan

dilakukan dengan menelaah ketentuan hukum yang berkaitan dengan perjanjian, khususnya Pasal 1320 KUHPerdota tentang syarat sah perjanjian, Pasal 1338 KUHPerdota tentang kekuatan mengikat perjanjian dan asas itikad baik, serta Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdota tentang pembatalan perjanjian timbal balik. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep hukum mengenai perjanjian, keputusan sepihak, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, kepastian hukum, dan perlindungan hukum dalam hubungan kontraktual (Marzuki, 2017).

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, serta Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 34/Pdt.G/2024/PN Bgl. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum perdata, buku hukum perjanjian, jurnal ilmiah, artikel hukum, dan pendapat para ahli yang relevan dengan keputusan sepihak perjanjian dan asas itikad baik. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber penunjang lain yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan dilakukan dengan cara menelusuri, membaca, dan menganalisis peraturan perundang-undangan, literatur hukum, jurnal ilmiah, serta dokumen hukum yang berkaitan dengan objek penelitian (Sunggono, 2003). Bahan hukum yang telah terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menguraikan dan menafsirkan bahan hukum yang relevan untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Penalaran yang digunakan adalah penalaran deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari ketentuan hukum yang bersifat umum untuk diterapkan pada peristiwa hukum konkret berupa keputusan sepihak perjanjian kerja sama pengelolaan parkir antara Alfamart dan CV. Hulubalang Satu.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perjanjian kerja sama pengelolaan parkir antara CV. Hulubalang Satu dan PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk. atau Alfamart merupakan hubungan hukum perdata yang lahir dari adanya kesepakatan para pihak. Perjanjian tersebut mengatur hubungan kerja sama dalam pengelolaan parkir pada area usaha Alfamart, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. CV. Hulubalang Satu berkedudukan sebagai pihak pengelola parkir, sedangkan Alfamart berkedudukan sebagai pihak yang memberikan persetujuan terhadap pelaksanaan pengelolaan parkir pada area tertentu.

Secara yuridis, perjanjian kerja sama pengelolaan parkir tersebut tetap memiliki kedudukan hukum sebagai perjanjian yang sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Syarat tersebut meliputi adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Status perjanjian yang dibuat secara non-notariil atau di bawah tangan tidak menghapus kekuatan hukum perjanjian selama unsur-unsur keabsahan perjanjian terpenuhi.

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa perjanjian kerja sama tersebut memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota. Artinya, CV. Hulubalang Satu dan Alfamart pada dasarnya wajib menaati isi perjanjian yang telah disepakati. Perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Kedudukan ini menjadi dasar bahwa perjanjian tidak dapat diabaikan secara sepihak tanpa adanya alasan hukum yang dapat dibenarkan.

Selain itu, ditemukan bahwa keputusan sepihak oleh Alfamart terhadap perjanjian kerja sama pengelolaan parkir tidak dapat langsung dikualifikasikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan asas itikad baik. Keputusan tersebut dilakukan karena adanya ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu mengenai pengelolaan parkir yang harus dipatuhi oleh Alfamart sebagai badan usaha yang beroperasi di wilayah Kota Bengkulu. Dalam hal ini, Alfamart berada pada posisi harus menyesuaikan pelaksanaan kegiatan usahanya dengan ketentuan hukum daerah yang berlaku.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa adanya ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu menjadi faktor hukum yang memengaruhi keberlanjutan perjanjian kerja sama pengelolaan parkir. Apabila pelaksanaan perjanjian tidak lagi sesuai dengan ketentuan hukum daerah, maka perjanjian tersebut tidak dapat dilanjutkan sebagaimana sebelumnya. Pemerintah Kota Bengkulu dalam hal ini menjalankan kewenangan regulatifnya di bidang pengelolaan parkir, sedangkan Alfamart memiliki kewajiban untuk menaati ketentuan tersebut.

Meskipun demikian, pemutusan perjanjian tetap menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Alfamart tetap harus memperhatikan asas kepatutan, pemberitahuan yang layak, serta penyelesaian hak dan kewajiban yang telah timbul sebelum perjanjian dihentikan. CV. Hulubalang Satu sebagai pihak yang telah melaksanakan prestasi dalam perjanjian tetap memiliki kepentingan hukum untuk memperoleh perlindungan, terutama apabila terdapat hak yang belum diselesaikan atau kerugian yang timbul akibat pemutusan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum perjanjian kerja sama pengelolaan parkir antara CV. Hulubalang Satu dan Alfamart adalah sah dan mengikat sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Pemutusan sepihak oleh Alfamart dapat dipahami sebagai bentuk kepatuhan terhadap ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu, tetapi pelaksanaannya tetap harus dilakukan dengan itikad baik, pemberitahuan yang layak, serta perlindungan terhadap pihak yang telah menjalankan kewajibannya dalam perjanjian.

Pembahasan

Perjanjian kerja sama pengelolaan parkir antara CV. Hulubalang Satu dan PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk. atau Alfamart merupakan hubungan hukum perdata yang lahir dari adanya kesepakatan para pihak. Dalam hukum perdata, perjanjian menjadi dasar timbulnya hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak. Perjanjian tersebut tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, tetapi juga sebagai dasar hukum yang mengikat selama memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Apabila unsur tersebut terpenuhi, maka perjanjian kerja sama pengelolaan parkir antara CV. Hulubalang Satu dan Alfamart memiliki kedudukan hukum yang sah dan mengikat.

Perjanjian kerja sama tersebut tetap memiliki kekuatan hukum meskipun dibuat dalam bentuk non-notariil atau perjanjian di bawah tangan. Dalam hukum perdata, perjanjian di bawah tangan tetap diakui sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Perbedaan utama antara perjanjian di bawah tangan dan akta otentik terletak pada kekuatan pembuktiannya. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat karena dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, sedangkan perjanjian di bawah tangan masih dapat dipersoalkan apabila salah satu pihak menyangkal isi atau tanda tangan dalam perjanjian. Status non-notariil tidak menghapus keabsahan perjanjian apabila para pihak benar-benar telah menyepakati isi perjanjian tersebut.

Kekuatan mengikat perjanjian kerja sama pengelolaan parkir juga didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ketentuan ini menunjukkan bahwa Alfamart dan CV. Hulubalang Satu pada prinsipnya wajib menghormati isi perjanjian yang telah disepakati. Asas *pacta sunt servanda* menjadi dasar bahwa perjanjian tidak dapat diabaikan atau dihentikan secara sepihak tanpa alasan hukum yang sah. Setiap tindakan pengakhiran perjanjian harus dinilai berdasarkan dasar hukum, isi perjanjian, dan prinsip kepatutan dalam pelaksanaannya.

Pemutusan sepihak oleh Alfamart terhadap perjanjian kerja sama pengelolaan parkir dengan CV. Hulubalang Satu perlu dilihat dari latar belakang hukumnya. Pemutusan tersebut dilakukan karena adanya ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu mengenai pengelolaan parkir. Kondisi ini menunjukkan bahwa tindakan Alfamart tidak semata-mata didasarkan pada kehendak sepihak untuk mengakhiri kerja sama, tetapi berkaitan dengan kewajiban untuk menyesuaikan kegiatan usaha dengan ketentuan hukum daerah yang berlaku. Alfamart sebagai badan usaha yang beroperasi di wilayah Kota Bengkulu memiliki kewajiban untuk mematuhi regulasi daerah, termasuk aturan mengenai pengelolaan parkir.

Ditinjau dari asas itikad baik, pemutusan sepihak tersebut tidak dapat langsung dikualifikasikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan hukum. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik menghendaki agar para pihak bertindak secara jujur, wajar, patut, dan tidak merugikan pihak lain secara sewenang-wenang. Dalam konteks pemutusan perjanjian, itikad baik tidak hanya dilihat dari adanya tindakan pengakhiran hubungan kontraktual, tetapi juga dari alasan pemutusan, cara pemutusan dilakukan, pemberitahuan kepada pihak lain, serta penyelesaian hak dan kewajiban yang telah timbul selama perjanjian berlangsung.

Pemutusan yang dilakukan karena adanya kewajiban menaati ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu dapat dipahami sebagai bentuk kepatuhan terhadap hukum daerah. Namun, kepatuhan terhadap regulasi daerah tidak menghilangkan kewajiban Alfamart untuk tetap menghormati hak-hak kontraktual CV. Hulubalang Satu. Alfamart tetap perlu memberikan pemberitahuan yang layak,

menyampaikan dasar hukum pemutusan, serta menyelesaikan hak dan kewajiban yang telah muncul sebelum perjanjian dihentikan. Apabila pemutusan dilakukan secara tiba-tiba, tanpa komunikasi yang patut, dan tanpa penyelesaian atas hak pihak yang telah melaksanakan prestasi, maka tindakan tersebut dapat dinilai bertentangan dengan asas itikad baik.

Akibat hukum dari pemutusan sepihak tersebut adalah berakhirnya hubungan kerja sama pengelolaan parkir apabila pelaksanaan perjanjian tidak lagi sesuai dengan ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu. Perjanjian tidak dapat dipaksakan untuk tetap berjalan apabila pelaksanaannya bertentangan dengan aturan daerah yang berlaku. Meskipun demikian, pengakhiran perjanjian tidak serta-merta menghapus hak dan kewajiban yang telah lahir sebelumnya. CV. Hulubalang Satu sebagai pihak yang telah melaksanakan prestasi tetap memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum, terutama apabila terdapat kewajiban yang belum diselesaikan atau kerugian yang timbul akibat pemutusan tersebut.

Bagi Alfamart, akibat hukum yang timbul adalah kewajiban untuk membuktikan bahwa pemutusan perjanjian dilakukan berdasarkan alasan hukum yang sah. Alfamart harus dapat menunjukkan bahwa tindakan tersebut merupakan bentuk penyesuaian terhadap ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu, bukan tindakan sewenang-wenang untuk menghindari kewajiban kontraktual. Bagi CV. Hulubalang Satu, akibat hukum yang muncul berkaitan dengan perlindungan terhadap prestasi yang telah dilaksanakan. Perlindungan tersebut dapat berupa penyelesaian hak yang belum dipenuhi, kompensasi apabila terdapat kerugian yang terbukti, atau penyelesaian lain sesuai isi perjanjian dan ketentuan hukum yang berlaku.

Kedudukan Pemerintah Kota Bengkulu dalam persoalan ini perlu dipahami sebagai pihak yang menjalankan kewenangan regulatif di bidang pengelolaan parkir. Pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk mengatur parkir sebagai bagian dari ketertiban umum, pelayanan publik, pengelolaan ruang kota, dan potensi penerimaan daerah. Oleh karena itu, ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu mengenai pengelolaan parkir menjadi dasar yang harus diperhatikan oleh badan usaha yang beroperasi di wilayah tersebut. Perjanjian privat antara Alfamart dan CV. Hulubalang Satu tetap memiliki kekuatan mengikat, tetapi pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan regulasi publik yang berlaku.

Berdasarkan pembahasan tersebut, pemutusan sepihak oleh Alfamart tidak dapat dinilai secara sederhana sebagai wanprestasi atau pelanggaran asas itikad baik. Tindakan tersebut perlu dianalisis berdasarkan hubungan antara kewajiban kontraktual dan kewajiban menaati ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu. Pemutusan dapat dibenarkan apabila memiliki dasar hukum yang jelas, dilakukan dengan cara yang patut, disertai pemberitahuan yang layak, dan tetap memperhatikan perlindungan terhadap CV. Hulubalang Satu sebagai pihak yang telah melaksanakan prestasi. Asas itikad baik menjadi ukuran utama untuk menilai apakah pemutusan perjanjian tersebut dilakukan secara wajar atau justru menimbulkan kerugian yang tidak patut bagi pihak lain.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Perjanjian kerja sama pengelolaan parkir antara CV. Hulubalang Satu dan PT Sumber Alfaria Trijaya Tbk. atau Alfamart memiliki kedudukan hukum sebagai perjanjian yang sah dan mengikat sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Bentuk perjanjian yang dibuat secara non-notariil atau di bawah tangan tidak menghapus kekuatan hukum perjanjian, selama terdapat kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, sehingga isi perjanjian wajib dihormati dan tidak dapat diabaikan secara sepihak tanpa dasar hukum yang sah.

Pemutusan sepihak oleh Alfamart terhadap perjanjian kerja sama pengelolaan parkir dengan CV. Hulubalang Satu tidak dapat langsung dikualifikasikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan asas itikad baik. Pemutusan tersebut perlu dilihat dari alasan hukum yang melatarbelakanginya, yaitu adanya ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu mengenai pengelolaan parkir yang wajib dipatuhi oleh Alfamart sebagai badan usaha yang beroperasi di wilayah tersebut. Pemutusan perjanjian dapat dibenarkan apabila dilakukan sebagai bentuk kepatuhan terhadap regulasi daerah, memiliki dasar hukum yang jelas, serta dilaksanakan dengan cara yang patut.

Akibat hukum dari pemutusan tersebut adalah perjanjian kerja sama pengelolaan parkir tidak dapat dilanjutkan apabila pelaksanaannya tidak lagi sesuai dengan ketentuan Pemerintah Kota Bengkulu. Meskipun begitu, pengakhiran perjanjian tetap harus memperhatikan asas itikad baik, pemberitahuan yang layak, serta perlindungan hukum terhadap CV.

Hulubalang Satu sebagai pihak yang telah melaksanakan prestasi. Alfamart tetap berkewajiban menyelesaikan hak dan kewajiban yang telah timbul sebelum perjanjian dihentikan agar keputusan perjanjian tidak menimbulkan kerugian yang tidak patut bagi pihak lain.

Saran

Alfamart sebaiknya melaksanakan keputusan perjanjian kerja sama dengan tetap memperhatikan asas itikad baik, kepatutan, dan kewajiban. Keputusan perjanjian perlu disertai pemberitahuan tertulis kepada CV. Hulubalang Satu, penjelasan mengenai dasar hukum keputusan, serta penyelesaian hak dan kewajiban yang telah timbul sebelum perjanjian dihentikan. Langkah tersebut penting agar keputusan perjanjian tidak dipandang sebagai tindakan sepihak yang merugikan pihak lain.

CV. Hulubalang Satu sebaiknya lebih memperhatikan bentuk dan isi perjanjian kerja sama yang dibuat dengan badan usaha. Perjanjian sebaiknya memuat klausul yang jelas mengenai jangka waktu kerja sama, hak dan kewajiban para pihak, mekanisme keputusan perjanjian, pemberitahuan sebelum pengakhiran, penyelesaian kerugian, serta akibat hukum apabila terjadi perubahan kebijakan pemerintah daerah. Klausul tersebut diperlukan agar para pihak memiliki kepastian hukum apabila terjadi persoalan di kemudian hari.

Pemerintah Kota Bengkulu sebaiknya menyusun dan menerapkan kebijakan pengelolaan parkir secara jelas, transparan, dan memperhatikan hubungan hukum yang telah ada antara badan usaha dan pihak pengelola parkir. Kebijakan daerah perlu disosialisasikan secara memadai agar badan usaha dan mitra kerja sama dapat menyesuaikan pelaksanaan perjanjian tanpa menimbulkan sengketa. Pengaturan tersebut juga perlu memperhatikan kepastian hukum, ketertiban umum, dan perlindungan bagi pihak yang terdampak oleh perubahan kebijakan.

Penelitian selanjutnya disarankan untuk mengkaji keputusan perjanjian kerja sama pengelolaan parkir dari sudut pandang empiris, misalnya melalui wawancara dengan pihak terkait atau analisis terhadap praktik penyelesaian sengketa. Kajian lanjutan juga dapat membandingkan pengelolaan parkir di beberapa daerah untuk melihat bagaimana regulasi daerah memengaruhi hubungan kontraktual antara badan usaha dan pihak pengelola parkir.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2019). *Notaris dan hukum kenotariatan Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Amalia, N. (2020). *Hukum perikatan*. Lhokseumawe: Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh.
- Andoko, & Harahap, S. P. (2019). Membangun konsep ideal penerapan asas itikad baik dalam hukum perjanjian. *Jurnal Hukum Responsif FH UNPAB*, 1(1), 53–62.
- Badruzaman, M. D. (2015). *Kompilasi hukum perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Budiono, H. (2020). *Asas keseimbangan dalam hukum perjanjian Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Budiono, H. (2020). *Asas keseimbangan dalam hukum perjanjian Indonesia*. *Jurnal Acta*, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). *Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*.
- Dewi, E. (2022). Analisis hukum akibat keputusan sepihak dalam perjanjian waralaba. *Legal Dialogica*, Universitas Muslim Indonesia.
- Fuady, M. (2010). *Perbuatan melawan hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2012). *Hukum kontrak: Dari sudut pandang hukum bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2013). *Kontrak dalam teori dan praktik*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Gunawan, J., & Waluyo, B. M. (Eds.). (2021). *Perjanjian baku: Masalah dan solusi*. Jakarta: GIZ–PROTECT.
- Hadjon, P. M., et al. (2011). *Hukum administrasi dan good governance*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Hambani, S., & Warizal. (2023). *Hukum bisnis*. Bandung: Arabasta Media.
- Hamzah, A. (2008). *Asas-asas hukum pidana*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Herlambang, A. (2021). Analisis yuridis terhadap keputusan sepihak perjanjian oleh pemerintah daerah dalam konteks kerja sama usaha. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 51(2), 233–250.
- Hernoko, A. Y. (2021). *Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. Yogyakarta: Setara Press.

- Husnaini, & Zulhamdi. (2021). Aspek hukum perjanjian dalam aktivitas bisnis. Jurnal Al-Hiwalah, IAIN Lhokseumawe.
- Indrati, M. F. (2008). Ilmu perundang-undangan. Yogyakarta: Kanisius.
- Indroharto. (2005). Usaha memahami undang-undang tentang peradilan tata usaha negara. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Kartikawati, D. R. (2019). Hukum kontrak. Tasikmalaya: CV Elvaretta Buana.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya Pasal 1338 ayat (3), Pasal 1653, dan Pasal 1868.
- Kurniawan, E. (2021). Pemutusan sepihak kontrak pemerintah dan implikasinya terhadap kepastian hukum investasi. Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure, 21(2), 145–158.
- Kurniawan, E., & Rahmawati, T. (2020). Tanggung jawab hukum terhadap pemutusan sepihak perjanjian oleh salah satu pihak. Jurnal Ilmiah Hukum De'Jure, 20(1), 75–88.
- Lutfiana, E. (2021). Pemutusan sepihak dalam kontrak elektronik. Jurnal Hukum dan Teknologi, Universitas Padjadjaran.
- Martono, E., & Nugroho, S. S. (2014). Hukum kontrak dan perkembangannya. Yogyakarta: Thafa Media.
- Marzuki, P. M. (2005). Penelitian hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, P. M. (2021). Penelitian hukum (Edisi revisi). Jakarta: Kencana.
- Miru, A. (2018). Hukum kontrak dan perancangan kontrak. Jakarta: Rajawali Press.
- Muhammad, A. K. (2014). Hukum perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Prodjodikoro, W. (2000). Asas-asas hukum perdata. Bandung: Sumur Bandung.
- Radbruch, G. (1950). Legal philosophy. Oxford: Clarendon Press.
- Rahardjo, S. (2000). Ilmu hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ratna, D. (2022). Pemutusan sepihak dalam kontrak baku dan perlindungan konsumen. Jurnal Rechtsvinding, BPHN.
- Ridwan, H. R. (2006). Hukum administrasi negara. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Salim, H. S. (2013). Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H. S. (2015). Tanggung jawab PPAT dan prinsip kehati-hatian. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H. S. (2019). Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio, J. (2012). Hukum perikatan: Perikatan yang lahir dari perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Septiari, N. L. G. M., et al. (2022). Kekuatan hukum perjanjian elektronik dalam perspektif KUH Perdata dan UU ITE. Indonesian Journal of Law and Justice.
- Setiawan, R. (2002). Pokok-pokok hukum perikatan. Bandung: Binacipta.
- Simanullang, E., Rosmidah, R., & Fathni, I. (2025). Implikasi hukum pemutusan sepihak perjanjian kerja sama. Zaiken: Journal of Civil and Business Law, 6(1), 123–141.
- Sinaga, N. A. (2023). Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian. Jurnal Bina Mulia Hukum.
- Sjahdeini, S. R. (2014). Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesia. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.
- Soekanto, S. (2002). Pengantar penelitian hukum. Jakarta: UI Press.
- Solapari, N. (2023). Fungsi dan tujuan hukum. Dalam D. N. Hidayat (Ed.), Pengantar ilmu hukum (hlm. 75–76). Serang: Sada Kurnia Pustaka.
- Subekti. (2001). Hukum perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- Subekti. (2020). Hukum perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- Sunggono, B. (2003). Metodologi penelitian hukum. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sureng, A. F., Mardianis, & Asri. (2024). Pemutusan perjanjian berdasarkan UU Jasa Konstruksi. Jurnal Lex Dirgantara, 1(2), 121–132.
- Thalib, A., & Aisyah, N. T. (2024). Hukum perjanjian. Pekanbaru: UIR Press.
- Tiara, D., & Yulinda, K. (2024). Hukum perjanjian. Yogyakarta: Eureka Media Aksara.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian.
- Wahyuni, R. (2022). Pemutusan sepihak dalam kontrak pengadaan pemerintah. Uniku Law Review, 10(2), 145–162.

- World Bank Group, Asian Development Bank, & Inter-American Development Bank. (2014). Public-private partnerships: Reference guide (Version 2.0, Indonesian ed.). Washington, DC: World Bank.
- Yescombe, E. R. (2018). Public-private partnerships: Principles of policy and finance (2nd ed.). London: Butterworth-Heinemann.