

PERJANJIAN KERJASAMA PENYEDIAAN LAYANAN PENGINAPAN PT. OYO ROOMS INDONESIA DENGAN WISMA TIARA

LOCAL SERVICE AGREEMENT SERVICE PT. OYO ROOMS INDONESIA WITH TIARA WISMA

Tiara Cindy Pratiwi¹ Denny Suwondo²

¹ Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung
Email: tiaracindyp@gmail.com

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
Email: dhewonr@yahoo.com

ABSTRAK

Teknologi dan informasi melalui aplikasi mempermudah antara konsumen dan pemilik usaha untuk mencapai kebutuhan yang diinginkan. Dalam hal ini Wisma Tiara bekerja sama dengan PT. On Your Own (Penulis disingkat OYO) Rooms Indonesia sebagai aplikasi pihak ketiga untuk memudahkan konsumen dalam menemukan penginapan. Namun dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, terdapat beberapa permasalahan yang terjadi antara pihak PT. OYO Rooms Indonesia dengan pemilik usaha Wisma Tiara. Berdasarkan hal tersebut diatas penulis merumuskan beberapa permasalahan dalam penelitian ini meliputi : bagaimana bentuk perjanjian kerjasama penyediaan layanan penginapan PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara ? dan apakah hambatan dan solusi yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian layanan penginapan pada Wisma Tiara?

Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris yaitu penelitian yang dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek di lapangan. Data penelitian meliputi data primer dan sekunder dengan metode analisis data deskriptif kualitatif. Dalam mengolah dan menganalisis data menggunakan metode kualitatif.

Hasil penelitian ini dapat diambil kesimpulan bahwa bentuk perjanjian kerjasama penyediaan layanan penginapan PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara adalah standar (baku) dimana klausul-klausulnya ditentukan oleh pihak PT. OYO Rooms Indonesia

sehingga membuat pihak Wisma Tiara tidak memiliki posisi tawar (bargaining position) yang menguntungkan. Hambatan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian layanan penginapan pada Wisma Tiara terdiri dari hambatan internal dan eksternal. Hambatan internal dari pelaksanaan kerjasama antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara adalah adanya wanprestasi yang dilakukan pihak OYO. Hambatan eksternal adalah kondisi Wisma Tiara yang sepi pengunjung mengakibatkan pihak Wisma Tiara menanggung kerugian lebih besar. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama antara PT. OYO Rooms dengan Wisma Tiara dapat menimbulkan perselisihan dari kedua belah pihak. Oleh karena itu untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama tersebut dapat dilakukan melalui musyawarah antar kedua belah pihak.

Kata Kunci: Perjanjian Kerjasama, Penyediaan Layanan Penginapan, PT. OYO Rooms Indonesia, Wisma Tiara

ABSTRACT

Technology and information through applications make it easier for consumers and business owners to achieve their desired needs. In this case Wisma Tiara cooperates with PT. On Your Own (Author abbreviated OYO) Rooms Indonesia as a third party application to facilitate consumers in finding lodging. However, in the implementation of the agreement, there were several problems that occurred between PT. OYO Rooms Indonesia with Wisma Tiara business owners. Based on the above, the writer formulates some of the problems in this study include: how to form a cooperative agreement to provide PT accommodation services. OYO Rooms Indonesia with Wisma Tiara? and what are the barriers and solutions that arise in the implementation of the accommodation services agreement at Wisma Tiara?

The research method used is the empirical juridical approach method, namely research conducted by looking at the reality that exists in practice in the field. The research data includes primary and secondary data with qualitative descriptive data analysis methods. In processing and analyzing data using qualitative methods.

The results of this study can be concluded that the form of cooperation agreements for the provision of lodging services PT. OYO Rooms Indonesia with Wisma Tiara is a standard (standard) where the clauses are determined by PT. OYO Rooms Indonesia thus makes Wisma Tiara not have a favorable bargaining position. The obstacles that arise in the implementation of lodging service agreements at Wisma Tiara consist of internal and external obstacles. Internal barriers from the implementation of cooperation between PT.

OYO Rooms Indonesia with Wisma Tiara is a default by OYO. External barriers are the condition of Wisma Tiara which is empty of visitors causing Wisma Tiara to bear greater losses. Obstacles that occur in the implementation of the cooperation agreement between PT. OYO Rooms with Wisma Tiara can cause disputes from both parties. Therefore, to overcome obstacles in the implementation of the cooperation agreement can be done through consultation between the two parties.

Keywords: Cooperation Agreement, Provision of Accommodation Services, PT. OYO Rooms Indonesia, Wisma Tiara

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sarana akomodasi merupakan faktor penting dalam mewujudkan proses kelancaran dalam penyelenggaraan kegiatan rekreasi orang. Pentingnya sarana akomodasi tersebut dapat tercermin dari meningkatnya jasa penginapan. Apalagi dikota-kota yang menjadi tujuan untuk berlibur, kebutuhan akan jasa penginapan seolah-olah sudah menjadi bagian dari masyarakat yang sedang melakukan liburan. Masyarakat pada umumnya menggunakan jasa akomodasi seperti hotel, motel, villa atau bentuk penginapan lainnya.

Perusahaan berbasis teknologi yang bergerak di bidang pemesanan akomodasi secara garis besar merupakan jasa pelayanan pariwisata yang menyediakan pilihan penginapan yang sesuai dengan keinginan pelanggannya, sekaligus menjaring penyedia *space* atau ruang. Dengan adanya teknologi pemesanan penginapan melalui aplikasi ini menimbulkan suatu perjanjian kerjasama antara perusahaan yang berbasis teknologi dengan pemilik usaha penginapan.

Pengertian perjanjian kerjasama dapat kita lihat yaitu suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (Pasal 1313 KUHPerduta). Suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat suatu hal yang khusus. Perjanjian kerjasama membutuhkan beberapa unsur atau syarat yang diperlukan oleh kedua pihak, sesuai yang dijelaskan di dalam pasal 1320 KUHPerduta.

Teknologi dan informasi melalui aplikasi mempermudah antara konsumen dan pemilik usaha untuk mencapai kebutuhan yang diinginkan. Dalam hal ini Wisma Tiara bekerja sama dengan PT. *On Your Own* (Penulis disingkat OYO) Rooms Indonesia sebagai aplikasi pihak ketiga untuk memudahkan konsumen dalam menemukan penginapan. OYO adalah jaringan layanan perhotelan berbasis aplikasi online yang menyediakan informasi mengenai penginapan, mulai dari harga, tipe kamar hingga syarat dan ketentuan yang berlaku untuk konsumen.

Namun dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, terdapat beberapa permasalahan yang terjadi antara pihak PT. OYO Rooms Indonesia dengan pemilik usaha Wisma Tiara yaitu:

1. Di dalam surat perjanjian PT. OYO Rooms Indonesia menjelaskan akan menanggung porsi harga penjualan kamar sebesar 25%, tetapi terkadang PT. OYO Rooms Indonesia memberi harga kamar kepada konsumen lebih murah dari harga yang sudah dijelaskan dalam surat perjanjian.
2. Dalam aplikasi OYO terkadang terjadi *error system*, di mana 2 orang dapat memesan kamar yang sama. Sehingga untuk mengatasi hal tersebut, pihak pemilik wisma mengalihkan konsumen yang satu untuk memperoleh harga kamar yang jauh lebih tinggi dengan yang ia pesan dengan harga yang sama, dan dalam hal ini pihak OYO tidak mau bertanggung jawab.
3. OYO bekerjasama dengan Traveloka dalam hal promosi. Konsumen yang sudah *membooking* dan membayar harga sewa kamar tetapi tidak datang atau tidak jadi menginap uangnya tidak dapat di *refund* dan masuk ke pihak OYO. Tetapi pihak OYO tidak membagi uang tersebut dengan jelas kepada pihak pemilik wisma.

Dalam perjanjian pendapatan pihak pemilik wisma adalah 75% dan pihak OYO adalah 25%, tetapi pihak OYO mengambil porsi keuntungan tersebut dari laba kotor bukan laba bersih.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk perjanjian kerjasama penyediaan layanan penginapan PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara?
2. Apakah hambatan dan solusi yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian layanan penginapan pada Wisma Tiara?

II. METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris yakni dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek di lapangan. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan secara sosiologis yang dilakukan secara langsung ke lapangan guna mendapatkan data primer. Pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu pendekatan dengan berdasarkan norma-norma atau peraturan yang mengikat, sehingga diharapkan dari pendekatan ini dapat diketahui bagaimana hukum yang secara empiris merupakan gejala masyarakat itu dapat dipelajari sebagai suatu variabel penyebab yang menimbulkan akibat-akibat pada berbagai segi kehidupan sosial.¹

¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal. 34-35.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah spesifikasi penelitian deskriptif. Spesifikasi penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dengan manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, serta hanya menjelaskan keadaan objek masalahnya tanpa bermaksud mengambil kesimpulan yang berlaku umum.²

C. Sumber Data

Penulisan skripsi ini menggunakan sumber data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun laporan yang berbentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti, dan data sekunder, yaitu data yang di ambil dari bahan pustaka yang terdiri dari 3 (tiga) sumber bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *otoritatif* artinya mempunyai otoritas.³ Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan. Untuk lebih jelasnya penulis akan mengemukakan sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum (perundang-undangan) atau mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan (seperti: kontrak, konvensi, dokumen hukum).⁴

- a. Undang – Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.⁵ Dalam penelitian ini, data sekunder diperoleh secara langsung dari penelitian lapangan yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti, yakni dilakukannya wawancara kepada informan yang bersangkutan dengan masalah yang diteliti yaitu pemilik Wisma Tiara berkaitan dengan perjanjian kerjasama antara OYO (aplikasi jaringan layanan penginapan)

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya.⁶ Bahan hukum tersier yang digunakan

² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 2006, hal. 10.

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal. 141.

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2004, hal. 82.

⁵ *Ibid*, hal. 82.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, hal. 93.

yaitu berupa kamus hukum serta bahan-bahan di luar bidang hukum yang relevan.

D. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara wawancara. Wawancara merupakan teknik pengumpulan data penelitian dengan melakukan serangkaian tanya jawab dengan beberapa pihak yang menjadi sumber data penelitian, sehingga data yang dihasilkan adalah data kualitatif. Selain wawancara, metode pengumpulan data penelitian ini adalah dengan cara studi pustaka. Studi pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasi secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif. Dalam kegiatan penelitian kepustakaan ini data yang diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, dan beberapa buku referensi yang didapatkan.

E. Metode Analisis Data

Metode analisa data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif. Metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan deskriptif analitis, yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan seperti juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai yang utuh.⁷ Analisa dapat dilakukan secara deskriptif analitis, maksudnya memaparkan data-data yang ada lalu menganalisisnya dan dengan teori-teori yang ada relevansinya serta dengan norma-norma yang mempunyai kualitas untuk menyelesaikan permasalahan dalam penelitian ini.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Bentuk Perjanjian Kerjasama Penyediaan Layanan Penginapan PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara

Kerjasama yang terjadi antara Wisma Tiara dan PT. OYO Rooms termasuk dalam perjanjian sesuai Pasal 1313 KUHPerdara dimana terdapat satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih.⁸ Maka dalam hal ini timbul hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut dengan perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Terdapat 2 (dua) macam perjanjian dalam hukum perdata, dimana perjanjian yang pertama disebut dengan perjanjian bernama atau Nominat dan

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.*, hal. 93.

⁸ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Balai Pustaka, Jakarta, 2014, hal. 338.

yang kedua disebut dengan perjanjian tak bernama atau Innominat. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seperti jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, hibah, pinjam pakai dan sebagainya. Sedangkan tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hubungan perjanjian yang terjadi antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara merupakan perjanjian kerjasama dalam bidang layanan penginapan yang berupa gabungan antara perjanjian timbal balik dan perjanjian tak bernama yang artinya perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok dan hak dari kedua belah pihak, serta pengaturan perjanjian kerjasama tidak diatur dalam KUHPerdata.⁹ Perjanjian kerjasama PT. OYO Rooms Indonesia dan Wisma Tiara termasuk dalam perjanjian khusus dimana ketentuannya merujuk pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Ketentuan tersebut dikenal dengan asas kebebasan berkontrak, yang artinya apabila para pihak yang sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam perjanjian, maka perjanjian tersebut menjadi hukum dan mengikat bagi para pihak yang menyepakatinya, dengan syarat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum, yang mana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Hubungan perjanjian kerjasama para pihak dalam kerjasama pengelolaan penginapan/hotel pada hakikatnya tidak dapat dilepaskan dalam hubungannya dengan masalah keadilan. Perjanjian kerjasama sebagai wadah yang mempertemukan kepentingan satu pihak dengan pihak lain menuntut bentuk pertukaran kepentingan yang adil. Oleh karena itu dalam kerjasama tersebut haruslah termuat hak dan kewajiban para pihak secara seimbang dan proporsional. Hubungan bisnis yang terjalin diantara para pihak dalam perjanjian kerjasama pada umumnya bertujuan untuk saling bertukar kepentingan. Dalam hal kepentingan, Roscoe dan Pound memberikan pendapat bahwa kepentingan sebagai suatu tuntutan atau hasrat yang ingin dipuaskan manusia, baik secara individu ataupun kelompok asosiasi.¹⁰

Perjanjian kerjasama penyediaan layanan penginapan antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara dibuat dalam bentuk standar (baku). Perjanjian baku antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya sesuai dengan Pasal 1338 (1) BW.¹¹ Pada perjanjian standar (baku) mengenai penyediaan layanan penginapan, klausul-klausulnya ditentukan oleh pihak PT.

⁹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung., 2000. hal. 50

¹⁰ Roscoe dan Pound dalam Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis dalam Presepsi Manusia Modern*, Refika Aditama, Bandung, 2003, hal. 227.

¹¹ Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*. PT. Raja Grafindo Pesada, Jakarta, 2008, Hal. 39.

OYO Rooms Indonesia sehingga membuat pihak Wisma Tiara tidak memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang menguntungkan.

Perjanjian baku memiliki kelebihan dan kekurangan. Kelebihan dari perjanjian baku adalah bahwa perjanjian tersebut lebih efisien, dapat membuat praktek bisnis menjadi lebih simpel serta dapat ditandatangani seketika oleh para pihak. Sedangkan kelemahan dari perjanjian baku adalah kurangnya kesempatan bagi para pihak lawan untuk melakukan negosiasi atau mengubah klausula-klausula dalam perjanjian karena tidak mempunyai kekuatan untuk menawar (*bargaining power*), sehingga perjanjian tersebut sangat berpotensi untuk menjadi klausula yang berat sebelah.

Kehadiran kontrak baku telah menjadi sorotan oleh berbagai kalangan ahli hukum, dan sorotan tersebut dapat dipahami sebagai suatu upaya menjadikan kontrak standar sebagai suatu masalah baru yang menjadi sumber konflik kepentingan para pihak dalam suatu perjanjian sampai akhir-akhir ini banyak dipersoalkan masyarakat. Ternyata dalam prakteknya kontrak standar kurang memberikan keuntungan salah satu pihak dalam pelaksanaan perjanjian. Kontrak bisnis yang pada umumnya berbentuk standar senantiasa terkesan sebagai kontrak yang tidak seimbang, karena hanya menguntungkan salah satu pihak, dalam kontrak standar berhadapan dua kekuatan yang tidak seimbang antara pihak yang mempunyai *bargaining position* yang kuat dengan pihak yang lemah *bargaining position*-nya. Pihak yang posisinya lemah hanya sekedar menerima segala isi kontrak yang standar dengan terpaksa.

Suatu asas hukum yang penting berkaitan dengan kontrak adalah asas kebebasan berkontrak, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta. Di dalam Asas kebebasan berkontrak artinya pihak-pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada pengaturannya dan bebas menentukan sendiri isi kontrak. Kebebasan itu tidaklah mutlak karena terdapat pembatasan yang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Pelaksanaan kebebasan berkontrak akan tercapai apabila para pihak mempunyai posisi seimbang. Jika salah satu pihak lemah maka pihak yang memiliki posisi lebih kuat dapat memaksakan kehendaknya untuk menekan pihak yang lemah demi kepentingannya sendiri.

Pada dasarnya perjanjian kerjasama merupakan perjanjian *equitability* dengan unsur *justice* serta *fairness*. Makna *equitability* menunjukkan suatu hubungan kesetaraan, tidak berat sebelah dan adil antara hak dan kewajiban. Dalam perjanjian kerjasama terdapat pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya. Untuk itu dalam perjanjian kerjasama penyediaan layanan penginapan antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara

dimuat suatu kriteria yang dapat dijadikan pedoman untuk menemukan asas proporsionalitas dalam perjanjian kerjasama tersebut, yaitu:¹²

1. Perjanjian Kerjasama yang bersubstansi asas proporsionalitas adalah perjanjian yang memberikan pengakuan terhadap hak, peluang dan kesempatan yang sama kepada para pihak yang menentukan pertukaran yang adil bagi mereka. Kesamaan bukan dalam arti kesamaan hasil melainkan pada posisi para pihak yang mengandaikan kesetaraan kedudukan dan hak (*equitability*) atau prinsip kesamaan dan kesetaraan hak.
2. Berlandaskan pada kesamaan/kesetaraan hak tersebut, maka perjanjian kerjasama yang bersubstansi asas proporsional adalah perjanjian yang dilandasi oleh kebebasan para pihak untuk menentukan substansi apa yang adil dan apa yang tidak adil bagi mereka (prinsip kebebasan).
3. Perjanjian kerjasama yang bersubstansi asas proporsionalitas adalah perjanjian yang mampu menjamin pelaksanaan hak dan sekaligus mendistribusikan kewajiban secara proporsional bagi para pihak. Perlu digaris bawahi bahwa keadilan tidak selalu berarti para pihak harus selalu memperoleh sesuatu dalam jumlah yang sama. Dalam perjanjian kerjasama dimungkinkan adanya hasil akhir yang berbeda. Dalam hal ini maka prinsip distribusi proporsional terhadap hak dan kewajiban para pihak harus mengacu pada pertukaran yang fair (prinsip distribusi proporsional). Sehingga dengan demikian kerjasama sebagai proses mata rantai hubungan para pihak harus dibangun berdasarkan pemahaman keadilan yang dilandasi atas pengakuan hak para pihak yang terlibat dalam perjanjian kerjasama. Pengakuan terhadap eksistensi hak para pihak tersebut memanifestasi dalam pemberian peluang dan kesempatan yang sama dalam pertukaran kepentingan (hak dan kewajiban). Namun demikian pengakuan terhadap hak, kebebasan dan kesamaan dalam pertukaran kepentingan (hak dan kewajiban) tersebut tetap harus dalam bingkai aturan main yang mempertimbangkan prinsip distribusi yang proporsional.

Hubungan bisnis yang terjadi antara pihak PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara adalah dalam bentuk manajemen kontrak. Dimana kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan kerjasama dalam pengelolaan jasa layanan penginapan. Oleh karena itu, Wisma Tiara memberi kepercayaan kepada pihak PT. OYO Rooms Indonesia untuk bersama-sama mengelola penginapannya melalui kesepakatan bersama. PT. OYO Rooms Indonesia maupun Wisma Tiara harus memenuhi semua kewajiban dan hak yang telah disepakati dan tertera dalam perjanjian kerjasama yang telah disepakati bersama.

Perjanjian kerjasama penyediaan layanan penginapan yang dilakukan antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara dikatakan tidak sejalan

¹² Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hal. 74.

dengan asas kebebasan berkontrak karena perjanjian kerjasama tersebut menggunakan bentuk perjanjian baku, dimana perjanjian yang didalam pembuatannya hanya ditentukan oleh salah satu pihak saja yaitu prinsipal, sementara pihak yang lain yaitu pemilik penginapan (*owner*) tidak diikutkan dalam pembuatannya dan karena sesuatu hal mau tidak mau pihak pemilik penginapan (*owner*) harus memenuhi isi perjanjian kerjasama pengelolaan hotel tersebut yang sebetulnya tidak sesuai dengan keinginan pihak pemilik penginapan (*owner*).

3.2 Hambatan dan Solusi yang Timbul dalam Pelaksanaan Perjanjian Layanan Penginapan pada Wisma Tiara

Suatu perjanjian dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau mungkin tidak dapat dilaksanakan karena adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan tersebut dapat terjadi dapat berupa hambatan internal maupun eksternal. Berikut adalah hambatan terkait perjanjian kerjasama antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara:

1. Hambatan Internal

Hambatan internal dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara adalah adanya wanprestasi yang dilakukan pihak OYO berupa :

- a. PT. OYO memberikan harga kamar kepada konsumen lebih murah dari harga yang sudah disepakati dan tercantum dalam surat perjanjian yaitu di bawah harga rata-rata batas bawah kota.
- b. Terjadinya *error system* pada platform aplikasi OYO dimana 2 orang konsumen dapat memesan kamar yang sama pada hari yang sama. Kondisi demikian membuat pihak Wisma Tiara terpaksa mengalihkan salah satu konsumen pada kamar dengan standar yang lebih tinggi namun menggunakan harga yang sama agar tidak mengecewakan konsumen. Wisma Tiara akan mengalami kerugian karena pihak OYO tidak mau bertanggung jawab jika terjadi hal demikian.
- c. Tidak ada kejelasan mengenai pembagian uang ganti rugi dari konsumen yang membatalkan pesanan melalui platform aplikasi. OYO bekerja sama dengan pihak lain dalam hal promosi seperti Traveloka dimana menyediakan layanan *booking* kamar hotel. Konsumen yang akan menginap dapat melakukan booking kamar kemudian melakukan pembayaran di muka dan ketika konsumen tidak datang untuk menginap maka uang yang sudah dibayarkan tidak dapat dikembalikan. Uang tersebut adalah bentuk ganti rugi atau konsekuensi dari konsumen pada

pihak hotel namun PT. OYO tidak membagi uang kerugian tersebut pada Wisma Tiara.

2. Hambatan Eksternal

Hambatan eksternal yang terjadi pada pelaksanaan perjanjian kerjasama antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara adalah kondisi Wisma Tiara yang sepi pengunjung sehingga mengakibatkan kerugian bagi pihak Wisma Tiara. Tidak ada kebijakan dari PT. OYO atas permasalahan eksternal yang terjadi pada hotel ketika hotel mengalami sepi pengunjung sehingga pihak Wisma Tiara akan menanggung kerugian lebih besar ketika kondisi tersebut terjadi.

Wanprestasi yang dilakukan pihak PT. OYO Rooms Indonesia adalah kelalaian untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama seperti penentuan harga kamar yang tidak sesuai, pengelolaan sistem yang tidak baik dan tidak jelasnya pembagian ganti rugi oleh konsumen. Pihak PT. OYO Rooms Indonesia harus melakukan kewajibannya yang tertera dalam isi perjanjian yang telah dibuatnya. Pada perjanjian telah diatur kapan PT. OYO Rooms harus melaksanakan kewajibannya, seperti menyerahkan sesuatu atau melakukan suatu perbuatan. Apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka ia telah melakukan wanprestasi. Seseorang dianggap alpa atau lalai atau ingkar janji atau juga melanggar perjanjian apabila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.¹³

Hambatan yang terjadi pada pelaksanaan perjanjian kerjasama antara PT. OYO Rooms dengan Wisma Tiara dapat menimbulkan perselisihan dari kedua belah pihak. Oleh karena itu untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara yaitu melalui musyawarah antar kedua belah pihak. Penyelesaian perselisihan yang terjadi dapat dilakukan menggunakan jalan penyelesaian diluar pengadilan dengan musyawarah mufakat untuk mencari jalan keluar tanpa memperpanjang masalah yang ada.

Akibat adanya wanprestasi yaitu perlu adanya ganti rugi atas wanprestasi yang telah dilakukan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1236 dan 1243 KUHPerdara. Perihal debitur lalai untuk memenuhi kewajiban perikatannya, maka kreditur berhak untuk menuntut penggantian kerugian yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga. Akibat hukum seperti ini menimpa pihak terkait baik dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu, ataupun untuk tidak melakukan sesuatu.

Ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat

¹³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 26, Intermasa, Jakarta, 1994, hal. 28.

dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.” Pihak yang dirugikan dapat menuntut pihak yang melakukan wanprestasi atau lalai dengan pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai dengan ganti rugi sesuai dengan perhitungan kerugian yang diderita.

Adapun besarnya nilai ganti rugi adalah sebesar kerugian yang diderita. Akan tetapi di dalam ketentuan Pasal 1249 KUHPerdara memberikan pengecualian, yaitu kecuali antara pihak telah ada suatu kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi yang harus dibayar dalam hal pihak yang melakukan wanprestasi. Dalam hal demikian, maka terlepas dari berapa jumlah kerugian yang sebenarnya kepada pihak yang dirugikan harus diberikan jumlah sebagai yang telah diperjanjikan atau menurut kata-kata Pasal 1249 KUHPerdara, “tidak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih maupun kurang daripada jumlah itu”. Janji seperti itu dalam suatu perjanjian disebut sebagai janji ganti rugi atau denda atau *schadevergoeding/boete beding*.

Musyawarah atau negosiasi dapat dikatakan sebagai pertempuran diantara masing-masing pihak sehingga diperlukan persiapan yang matang untuk menghadapi negosiasi tersebut, salah satunya dengan cara mendalami materi permasalahan. Penyelesaian hambatan dalam perjanjian kerjasama antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara lebih mengutamakan jalan kompromi atau musyawarah mufakat, dimana hal pertama yang dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan haknya akan memberitahukan kepada pihak yang bersangkutan untuk segera melaksanakan kewajibannya. Selanjutnya setelah mengetahui permasalahan yang terjadi, selanjutnya masing-masing pihak sepakat untuk saling bertemu dan duduk bersama dalam mencari penyelesaian yang terbaik. Melalui jalan musyawarah diharapkan terciptanya hubungan yang harmonis dan akan saling menguntungkan para pihak, dan selain itu dengan jalan musyawarah dapat ditempuh secara efektif dan efisien dalam menyelesaikan perselisihan yang terjadi diantara para pihak yang berujung pada tahap perdamaian.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan di atas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bentuk perjanjian kerjasama penyediaan layanan penginapan PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara adalah standar (baku) dimana klausul-klausulnya ditentukan oleh pihak PT. OYO Rooms Indonesia sehingga membuat pihak Wisma Tiara tidak memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang menguntungkan. Perjanjian kerjasama merupakan perjanjian *equitability* dengan unsur *justice* serta

fairness. Makna *equitability* menunjukkan suatu hubungan kesetaraan, tidak berat sebelah dan adil antara hak dan kewajiban. Dalam perjanjian kerjasama terdapat pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya. Untuk itu dalam perjanjian kerjasama penyediaan layanan penginapan antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara dimuat suatu kriteria yang dapat dijadikan pedoman untuk menemukan asas proporsionalitas dalam perjanjian kerjasama tersebut.

2. Hambatan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian layanan penginapan pada Wisma Tiara terdiri dari hambatan internal dan eksternal. Hambatan internal dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara adalah adanya wanprestasi yang dilakukan pihak OYO. Hambatan eksternal adalah kondisi Wisma Tiara yang sepi pengunjung sehingga mengakibatkan kerugian bagi pihak Wisma Tiara. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama antara PT. OYO Rooms dengan Wisma Tiara dapat menimbulkan perselisihan dari kedua belah pihak. Oleh karena itu untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama tersebut dapat dilakukan melalui musyawarah antar kedua belah pihak. Penyelesaian perselisihan yang terjadi dapat dilakukan menggunakan jalan penyelesaian diluar pengadilan dengan musyawarah mufakat untuk mencari jalan keluar tanpa memperpanjang masalah yang ada.

B. Saran

1. Pihak PT. OYO Rooms Indonesia diharapkan dapat memperbaiki klausul yang ada dalam perjanjian kerjasama dengan Wisma Tiara dengan memperjelas isi perjanjian terkait hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal ini perlu dilakukan agar perjanjian baku yang dibuat tidak merugikan mitra kerjanya. Selain itu, berusaha untuk memenuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian.
2. Kerjasama sebaiknya dilakukan dalam posisi kedudukan para pihak harus seimbang, yaitu pada saat proses musyawarah atau negosiasi dilakukan untuk pembuatan kontrak maupun penyelesaian perselisihan harus ada keterbukaan satu sama lainnya dalam menyatakan kehendak masing-masing pihak, dan pencantuman klausul baku sebaiknya dapat dikesampingkan agar tidak ada salah satu pihak yang merasa diberatkan.

Ucapan Terimakasih

Alhamdulillah segala puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan artikel ini dengan judul **Perjanjian Kerjasama Penyediaan Layanan Penginapan PT. OYO Rooms Indonesia dengan Wisma Tiara**. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan para pihak oleh karena itu penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada kedua orang tua yang

selalu memberikan dukungan motivasi pada penulis dan Bapak Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing penulis.

Daftar Pustaka

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2004.
- Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*. PT. Raja Grafindo Pesada, Jakarta, 2008.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.
- Roscoe dan Pound dalam Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis dalam Presepsi Manusia Modern*, Refika Aditama, Bandung, 2003.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 2006.
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Balai Pustaka, Jakarta, 2014.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 26, Intermasa, Jakarta, 1994.