

**TINJAUAN TENTANG PELAKSANAAN PERJANJIAN ANTARA PT.  
OYO ROOMS INDONESIA DENGAN DAVONSA HOMESTAY DI  
JALAN LEMBAGA PEMASYARAKATAN KOTA PEKANBARU**

*Oleh : Tengku Vania Filza*

**Program Kekhususan : Hukum Perdata Bisnis**

**Pembimbing 1 : Dr. Maryati Bachtiar, S.H., M.Kn**

**Pembimbing 2 : Dasrol, S.H., M.H**

**Alamat : Jalan Sepakat, Perumahan Anggrek Mas Blok C.10, Pekanbaru**

**Email / Telepon : tengkuvaniaa@gmail.com / 081377752418**

**ABSTRACT**

*Technology and information through applications make it easier for consumers and business owners to meet their desired needs. In this case Davonsa Homestay in cooperation with PT. OYO Rooms Indonesia is a third party application that makes it easier for consumers to find accommodation. However, several problems arose between the PT. OYO Rooms Indonesia in implementing the agreement, with business owner Davonsa Homestay. Based on the above, the draftsman formulates several problems in this study, including: How is the agreement between PT.OYO Rooms Indonesia implemented with Davonsa Homestay? and how the rights and obligations of the parties are to be fulfilled in implementing the agreement between PT. OYO Rooms Indonesia and Davonsa Homestay?*

*The research method or approach used by the author is sociological legal research. By sociological legal research, it is meant an approach that looks at the legislative perspective and the realities that arise in the field. Sources for research data are primary and secondary data with descriptive qualitative data analysis methods.*

*The results of this study suggest that the form of a cooperation agreement between PT. OYO Rooms Indonesia with Davonsa Homestay is a standard (standard) where the clauses are set by PT. OYO Rooms Indonesia. In this way, PT. OYO Rooms Indonesia prevents Davonsa Homestay from assuming a profitable negotiating position. And also many problems were found between Davonsa Homestay and PT. OYO Rooms Indonesia. Among other things, PT. OYO Rooms Indonesia is an insufficient reconciliation payment, which means that PT's monthly report matches OYO Rooms Indonesia with monthly reports of Davonsa Homestay, an irrevocable agreement and the waiver of Article 1266 of the Civil Code upon termination of the agreement.*

**Keywords: Cooperation Agreement – Provision of Lodging Services – Rights and Obligations**

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi merupakan suatu indikator keberhasilan pembangunan suatu negara.<sup>1</sup> Pertumbuhan ini dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu sumber daya manusia, sumber daya alam, pembentukan modal dan teknologi. Sebagai salah satu katalisator pertumbuhan ekonomi, teknologi memantik berbagai jenis bisnis baru. Bisnis baru yang bermunculan akibat dari pertumbuhan teknologi memanfaatkan kemudahan yang disuguhkan melewati pengembangan aplikasi internet. Kemudahan ini seperti pembelian makanan, konsultasi dokter, pembelian barang dan kebutuhan pokok serta pemesanan penginapan yang sudah bisa dilakukan melewati aplikasi secara online tanpa perlu datang langsung ke tempat terkait. Peluang besar tersebut dimanfaatkan oleh berbagai bidang untuk menyediakan jasa demi meningkatkan penjualan dan kemudahan dalam bertransaksi. Tidak terkecuali pada bidang properti seperti perusahaan indekost berskala hotel hemat atau *homestay*.

Saat ini, perkembangan indekost atau *homestay* menjadi suatu bisnis yang populer dikalangan masyarakat. Perkembangan indekost berskala

hotel hemat atau *homestay* ini mengalami pertumbuhan yang cukup drastis dikarenakan peningkatan kesadaran tamu akan kenyamanan dan kebersihan kamar dengan harga yang terjangkau. Dampak dari kemajuan teknologi dan peningkatan permintaan terhadap indekost atau *homestay* dimanfaatkan oleh banyak perusahaan, salah satunya adalah perusahaan ternama dunia yaitu OYO Rooms. OYO adalah *startup* India yang bergerak dibidang jaringan hotel hemat dan bekerjasama dengan berbagai properti dan dapat dikatakan sebagai *Chain Operating Company* yaitu perusahaan hotel yang memberikan keahlian operasi dan manajemen untuk properti hotel motor inn yang dimilikinya, disewakan, dan / atau dikelola, dan yang merek dagang dan sistem reservasi nasionalnya merupakan bagian integral dari pengelolaan properti.<sup>2</sup>

OYO yang merupakan singkatan dari *On Your Own*, dibentuk pada tahun 2013 oleh Ritesh Agarwal. Saat ini, OYO telah hadir di lebih dari 80 negara dan 1.330 kota di dunia. Berawal dari 1 hotel pada bulan Mei 2013, OYO berhasil menjangkau berbagai belahan dunia dengan total kamar mencapai 1.200.000 unit dan terus berkembang dengan membantu pertumbuhan bisnis dari banyak

---

<sup>1</sup>Michael P. Todaro, *Pembangunan Ekonomi*, Erlangga, Jakarta, 2006, hlm. 231.

---

<sup>2</sup>James J. Eyster, “ Factor Influencing the Adoption Of Management Contracts in the Lodging Industry”, *Journal of the Hotel Administration*, Cornell University, 2015, hlm. 17.

pemilik properti untuk bergabung dalam satu nama besar “OYO Rooms”. OYO terus melakukan ekspansi untuk memastikan terpenuhinya kebutuhan atas hotel berkualitas dengan biaya yang terjangkau, dimulai dari 11 hotel tahun 2013 berkembang menjadi 4.496 hotel tahun 2015, menjadi 12.986 hotel tahun 2017, dan mencapai lebih dari 38.000 hotel pada tahun 2020. Dalam misi ekspansi ke seluruh negara, OYO mulai melebarkan sayapnya ke pasar Asia Tenggara pada awal 2018 dan masuk ke Indonesia pada 18 Oktober 2018. PT. OYO Rooms Indonesia atau lebih dikenal dengan OYO Rooms Indonesia sukses memulai bisnisnya di Indonesia dengan investasi sebesar 100 juta USD.

Pada tahun 2018, OYO telah menggandeng 30 properti di Jakarta, Surabaya, dan Palembang dengan jumlah kamar mencapai 1300 unit. OYO Rooms Indonesia saat ini sudah memperkerjakan 155 karyawan di kantor pusat di Jakarta dan akan menargetkan 60.000 karyawan di seluruh daerah yang beroperasi di Indonesia.<sup>3</sup> Sejak Februari 2019, OYO memperluas jaringannya di 35 kota di Indonesia termasuk Kota Pekanbaru. Hingga awal 2020, OYO telah bekerjasama dengan lebih dari 50 properti di

Kota Pekanbaru, salah satunya dengan Davonsa Homestay dalam penyediaan gedung indekost bertaraf hotel untuk memberikan kenyamanan yang lebih bagi para penyewa. Kerjasama antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay berdasarkan suatu perjanjian dengan nama Perjanjian Konsultasi Pemasaran dan Operasional yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 14 Oktober 2019. Secara garis besar isi perjanjian antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay diantaranya membahas tentang ruang lingkup perjanjian, jangka waktu perjanjian, periode penguncian (*Lock-In*), Rekonsiliasi, Branding, dan pengakhiran perjanjian.

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>4</sup> Ini berarti dari suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi itu. Dengan demikian dimungkinkan suatu perjanjian melahirkan lebih dari satu perikatan, dengan kewajiban berprestasi yang saling bertimbal balik. Debitur pada satu sisi menjadi kreditor pada sisi yang lain

---

<sup>3</sup>Cindy Kirana Windyaningrum, “Analisis Pengaruh Persepsi Harga, Promosi dan Kualitas Pelayanan Terhadap Keputusan Pembelian Jasa Penginapan OYO di Kota Yogyakarta”, *Skripsi*, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN, Yogyakarta, 2019, hlm. 2.

---

<sup>4</sup>Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

pada saat yang bersamaan.<sup>5</sup> Syarat sahnya perjanjian disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya (*agreement/consensus*);
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*capacity*);
3. Suatu pokok persoalan tertentu (*certainty of terms*);
4. Suatu sebab yang tidak dilarang (*consideration*).<sup>6</sup>

Keempat syarat ini merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian. Artinya, setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat ini bila ingin menjadi perjanjian yang sah. Semuanya merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian dan selain itu terdapat juga syarat tambahan bagi perjanjian tertentu saja. Keempat syarat pokok ini dapat dikelompokkan dalam dua kelompok, yaitu:

- a. Kelompok syarat subjektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan subjeknya, yang terdiri dari:
  1. Kesepakatan
  2. Kecakapan.
- b. Kelompok syarat objektif, yaitu kelompok syarat-syarat yang berhubungan dengan objeknya, yang terdiri dari:
  1. Hal yang tertentu
  2. Sebab yang halal.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup>Dasrol, *Hukum Ekonomi Suatu Pengantar dalam Hukum Bisnis*, Alaf Riau, Pekanbaru: 2017, hlm. 155.

<sup>6</sup>*Ibid*, hlm. 156.

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm. 157.

Terdapat beberapa permasalahan terkait dengan perjanjian antara Davonsa Homestay dengan PT. OYO Rooms Indonesia, diantaranya adalah kurangnya pembayaran rekonsiliasi dalam pencocokan laporan bulanan dari PT. OYO Rooms Indonesia dengan laporan bulanan dari Davonsa Homestay. Apabila cocok, laporan tersebut akan dilanjutkan ke tahap pembayaran dan apabila tidak cocok, maka akan dicari perbedaan antara kedua laporan bulanan tersebut, perjanjian yang tidak dapat dibatalkan, dan penyimpangan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum perdata dalam pengakhiran perjanjian.

Berdasarkan isi perjanjian angka 4 antara Davonsa Homestay dengan PT. OYO Rooms Indonesia, Rekonsiliasi yang disepakati bahwa OYO akan melakukan kegiatan Rekonsiliasi pada tanggal 7 setiap bulan, dimana semua komponen biaya dan komisi akan diperhitungkan. OYO wajib membayar hasil rekonsiliasi selambat-lambatnya pada tanggal 10 setiap bulan. Jika tanggal sebagaimana disebutkan di atas jatuh pada hari libur nasional, maka pembayaran akan diproses pada hari kerja berikutnya. Keterlambatan OYO untuk membayar hasil Rekonsiliasi akan dikenakan denda keterlambatan 1% perhari hingga maksimal 3%.<sup>8</sup> Dimana dalam kasus ini pihak PT. OYO Rooms Indonesia

---

<sup>8</sup>Angka 4 Perjanjian PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay

memberikan pembayaran yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan pada awal perjanjian dengan pihak Davonsa Homestay.

Permasalahan kedua yaitu perjanjian tidak dapat dibatalkan, jika perjanjian dibatalkan maka pihak Davonsa Homestay harus membayar penalti. Pengakhiran perjanjian antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay terjadi apabila salah satu pihak berhak untuk mengakhiri perjanjian ini dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak lainnya 60 (enam puluh) hari sebelum tanggal efektif pengakhiran. Pengakhiran perjanjian tidak akan menjadi pengesampingan atas hak dan kewajiban yang belum terpenuhi oleh masing-masing pihak kepada pihak lainnya sampai dengan tanggal pengakhiran perjanjian dan sebagaimana secara khusus ditetapkan dalam ketentuan. Para pihak dengan ini setuju untuk mengesampingkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam hal pengakhiran lebih awal atas perjanjian.<sup>9</sup>

Selain itu, berdasarkan perjanjian antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay ini bahwa Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikesampingkan sehingga perjanjian ini tidak dapat dibatalkan oleh hakim, yang menjadi permasalahan adalah bagaimana cara mengakhiri perjanjian ini.

---

<sup>9</sup>Angka 10 Perjanjian PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay

Dalam proses kerjasama antara OYO dengan pihak properti tentunya harus berdasarkan suatu perjanjian yang mengikat diantara kedua belah pihak. Namun begitu banyak persoalan dalam aspek perjanjian tersebut. Untuk lebih memahami persoalan yang ada, maka perlu dilakukannya tinjauan terhadap perjanjian tersebut. Sehingga penulis mengambil tema penelitian berjudul **“Tinjauan tentang Pelaksanaan Perjanjian antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay di Jalan Lembaga Pemasarakatan Kota Pekanbaru”**.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay?
2. Bagaimana pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian antara PT. OYO Rooms Indonesia dan Davonsa Homestay?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui dan memahami tentang pelaksanaan perjanjian antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay.
- b. Untuk mengetahui dan memahami pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay.

## 2. Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan bagi Penulis
- b. Kegunaan bagi Dunia Akademik

## D. Kerangka Teori

### 1. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil, menurut kamus Bahasa Indonesia, adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.<sup>10</sup>

Di Indonesia, keadilan digambarkan berdasarkan Pancasila yaitu teori berkeadilan dan bermartabat. Keadilan yang bermartabat adalah keadilan yang memanusiakan manusia yang artinya bahwa suatu

keadilan yang memperlakukan dan menjunjung tinggi nilai-nilai kemanusiaan menurut hakikat dan tujuan hidupnya. Sehingga keadilan bermartabat menempatkan manusia sebagai makhluk ciptaan Tuhan yang mulia dan beradab sebagaimana sila kedua Pancasila yaitu Kemanusiaan yang adil dan beradab yang mempunyai nilai pengakuan terhadap harkat dan martabat manusia dengan segala hak dan kewajiban serta mendapatkan perlakuan yang adil terhadap manusia, terhadap diri sendiri, alam sekitar dan terhadap Tuhan.<sup>11</sup>

### 2. Teori Iktikad Baik

Pengertian itikad baik di Indonesia ditemukan dalam Pasal 1318 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal ini menentukan bahwa perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Prinsip itikad baik, *fair dealing*, keadilan, dan kepatuhan adalah prinsip yang mendasar dalam dunia bisnis. Itikad baik yang ideal yaitu dengan prinsip etik seperti *honesty*, *loyalty*, dan pemenuhan komitmen. Ini adalah inkarnasi prinsip yang ideal dalam hukum Romawi bahwa manusia yang bijaksana. Doktrin itikad baik dalam hukum Romawi berkembang seiring dengan mulai diakuinya kontrak

---

<sup>10</sup>M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 85.

---

<sup>11</sup>Teguh Prasetyo, "Membangun Hukum Nasional Berdasarkan Pancasila", *Jurnal Hukum & Peradilan*, Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana, Vol. 3, No. 3, November 2014, hlm. 220.

konsensual informal yang pada mulanya hanya meliputi kontak jual beli, sewa-menyewa, persekutuan perdata, dan mandat. Doktrin itikad baik berakar pada etika sosial Romawi mengenai kewajiban yang komprehensif akan kekuatan dan keimanan yang berlaku bagi warga negara maupun bukan.

Itikad baik dalam hukum kontrak Romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak.

- a. Pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya.
- b. Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak.
- c. Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.<sup>12</sup>

### **E. Kerangka Konseptual**

1. Tinjauan adalah pemeriksaan yang teliti, penyelidikan, kegiatan pengumpulan data, pengolahan, analisa dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu persoalan.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup>*Ibid.*, hlm. 52.

<sup>13</sup>[http://www.elib.unikom.ac.id/files/disk1/610/jbptunikompp-gdl-dianindahp-30489-9-unikom\\_d-i.pdf](http://www.elib.unikom.ac.id/files/disk1/610/jbptunikompp-gdl-dianindahp-30489-9-unikom_d-i.pdf) diakses, tanggal 16 Agustus 2020, pukul 21.07.

2. Pelaksanaan adalah suatu tindakan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap.
3. Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>14</sup>

### **F. Metode Penelitian**

#### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian atau pendekatan yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum yuridis sosiologis. Adapun yang dimaksud dengan penelitian yuridis sosiologis adalah pendekatan dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan dan kenyataan yang terjadi di lapangan, sesuai dengan rumusan permasalahan yang diutarakan oleh penulis.

#### **2. Lokasi Penelitian**

Dalam penelitian ini, penulis mengambil lokasi penelitian di Davonsa Homestay Jalan Lembaga Pemasarakatan Kota Pekanbaru yang bekerjasama dengan PT. OYO Rooms Indonesia.

#### **3. Populasi dan Sampel**

##### **a. Populasi**

---

<sup>14</sup>Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Populasi dalam penelitian ini adalah Pemilik dari Davonsa Homestay dan *Bussiness Development* PT. OYO Rooms Indonesia.

**b. Sampel**

1. Pemilik Davonsa Homestay.
2. *Bussiness Deveploment* PT. OYO Rooms Indonesia.

**4. Sumber Data**

**a. Data Primer** adalah data yang berasal dari data lapangan. Pengumpulan data primer ini dilakukan melalui wawancara dengan Davonsa Homestay.

**b. Data Sekunder** adalah data yang diperoleh penulis secara tidak langsung melalui perpustakaan dan dokumen, serta:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Perjanjian PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay.

**5. Teknik Pengumpulan Data**

- a. Wawancara
- b. Studi Kepustakaan.

**6. Analisis Data**

Analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif dan metode penarikan kesimpulan menggunakan metode secara deduktif.

**BAB II**

**TINJAUAN PUSTAKA**

**A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian**

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana stau orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Menurut Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan satu hal.”<sup>15</sup>, sedangkan menurut R. Setiawan “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>16</sup>, jadi pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap dua orang atau lebih lainnya.

Perjanjian berasal dari ide intuitif tentang kesepakatan. Dasar dari gagasan ini terletak pada gagasan liberal bahwa perjanjian seharusnya berdasarkan persetujuan individu dan seharusnya untuk keuntungan bersama mereka.<sup>17</sup> Unsur-unsur dalam perjanjian, yaitu:

- a) Unsur Esensialia, adalah unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian, karena jika tidak ada

<sup>15</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2007, hlm. 1.

<sup>16</sup>R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung: 2007, hlm. 49.

<sup>17</sup>Samuel Freeman, “Reason and Agreement in Social Contract Views”, *Journal of Princeton University*, 2012, hlm. 122.

unsur ini maka perjanjian tidak ada.

- b) Unsur *Naturalia*, adalah unsur yang telah diatur dalam Undang-undang, sehingga jika tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, maka Undang-undang yang mengaturnya.
- c) Unsur *Aksidentalia*, adalah unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.<sup>18</sup>

## **B. Tinjauan Umum tentang Keadilan**

Menurut Thomas Hobbes, keadilan ialah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dapat disimpulkan bahwa keadilan atau rasa keadilan baru dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji. Perjanjian disini diartikan dalam wujud yang luas tidak hanya sebatas perjanjian dua pihak yang sedang mengadakan kontrak bisnis, sewa-menyewa, dan lain-lain. Melainkan perjanjian disini juga perjanjian jatuhnya putusan antara hakim dan terdakwa, peraturan perundang-undangan yang tidak memihak pada satu pihak saja tetapi saling mengedepankan kepentingan dan kesejahteraan publik.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup>Hananto Prasetyo, "Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan", *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Pengusaha di Semarang, Vol. IV, No. 1, Januari-April 2017, hlm. 67.

<sup>19</sup>Muhammad Syukri Albani, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 217-218.

Menurut Aristoteles dalam karyanya yang berjudul *Etika Nichomachea* menjelaskan pemikiran-pemikirannya tentang keadilan. Bagi Aristoteles, keutamaan, yaitu ketaatan terhadap hukum (hukum polis pada waktu itu, tertulis dan tidak tertulis) adalah keadilan. Dengan kata lain, keadilan adalah keutamaan dan ini bersifat umum. Selain itu, Aristoteles juga membedakan antara keadilan distributif dengan keadilan korektif. Keadilan distributif menurutnya adalah keadilan yang berlaku dalam hukum publik, yaitu berfokus pada distribusi, honor kekayaan, dan barang-barang lain yang diperoleh oleh anggota masyarakat. Kemudian keadilan korektif berhubungan dengan pembetulan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan atau hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan.<sup>20</sup>

## **C. Tinjauan Umum tentang Itikad Baik**

Pengaturan mengenai itikad baik di Indonesia ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata. Pasal ini menentukan bahwa perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>21</sup> Itikad baik dalam bahasa Romawi dikenal dengan

---

<sup>20</sup>Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm. 98.

<sup>21</sup>Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Itikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2015, hlm. 51.

*Bona Fide* yang artinya kedua pihak harus berlaku yang satu terhadap yang lain seperti patut saja antara orang-orang yang sopan, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain.<sup>22</sup>

Itikad baik dalam hukum kontrak Romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak.

- a. Pertama, para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya;
- b. Kedua, para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak;
- c. Ketiga, para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.<sup>23</sup>

Itikad baik dalam pelaksanaan kontrak adalah berarti kepatuhan, yaitu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan dan bertujuan untuk mencegah kelakuan yang tidak patut dan sewenang-wenang dari salah satu pihak. Makna itikad baik

mengacu pada standar perilaku yang *reasonable* yang bermakna bahwa orang harus mematuhi janji atau perkataannya dalam segala keadaan atau suatu tindakan yang mencerminkan standar keadilan atau kepatuhan masyarakat sebagai penghormatan tujuan hukum. itikad baik dalam kontrak dibedakan antara itikad baik pra kontrak (*precontractual good faith*) dan itikad baik pelaksanaan kontrak (*good faith on contract performance*). Kedua itikad baik tersebut memiliki makna yang berbeda. Itikad baik di dalam fase pra kontrak disebut juga sebagai itikad baik subjektif. Kemudian itikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak disebut itikad baik objektif.

### **BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN**

#### **A. Gambaran Umum Kota Pekanbaru**

Kota Pekanbaru terletak antara 101°14' - 101°34' Bujur Timur dan 0°25' - 0°45' Lintang Utara. Dengan ketinggian dari permukaan laut berkisar 5 -50 meter. Permukaan wilayah bagian utara landai dan bergelombang dengan ketinggian berkisar antara 5- 11 meter. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1987 Tanggal 7 September 1987, Daerah Kota Pekanbaru diperluas dari ±446,50 Km<sup>2</sup>, terdiri dari 8 kecamatan dan 45 Kelurahan/Desa. Berdasarkan hasil pengukuran /pematokan di lapangan oleh BPK TK.I Riau maka ditetapkan luas

---

<sup>22</sup>Marcel Seran & Anna Maria Wahyu Setyowati, "Penggunaan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen", *Jurnal Hukum Pro Justitia*, Fakultas Hukum UNPAR, Bandung, Vol. 24 No. 2, 2006, hlm. 167.

<sup>23</sup>Ridwan Khairandy, *Loc. cit.*

wilayah Kota Pekanbaru adalah 632,26 Km<sup>2</sup>.<sup>24</sup>

## **B. Lokasi Penelitian di Kota Pekanbaru**

Lokasi penelitian penulis berada di Kota Pekanbaru yaitu di Davonsa Homestay yang bertempat di Jalan Lembaga Pemasarakatan, Kel. Tangkerang Utara, Kec. Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Riau.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pelaksanaan Perjanjian antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay**

Pelaksanaan perjanjian antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay berawal dari disepakatinya perjanjian ini pada tanggal 14 Oktober 2019, yang mana dalam perjanjian ini kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan kerjasama. Dimana pihak OYO meberikan hak untuk mempergunakan mereknya dan memberikan jasa konsultasi pemasaran dan operasional serta memberikan investasi kepada pihak Davonsa Homestay. Sementara pihak Davonsa Homestay memiliki kewajiban untuk memberikan bagi hasil dari penjualan kamarnya kepada OYO sesuai dengan persentase yang telah diperjanjikan di dalam perjanjian.

Pelaksanaan perjanjian ini terdapat beberapa kendala

diantaranya terjadi wanprestasi yaitu kurangnya pembayaran rekonsiliasi yang memiliki makna pencocokan laporan bulanan dari PT. OYO Rooms Indonesia dengan laporan bulanan dari Davonsa Homestay. Apabila cocok, laporan tersebut akan dilanjutkan ke tahap pemabayaran dan apabila tidak cocok, maka akan dicari perbedaan antara kedua laporan bulanan tersebut, perjanjian yang tidak dapat dibatalkan, dan penyampingan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Vanessa selaku pemilik Davonsa Homestay, diperoleh keterangan bahwa Davonsa Homestay dirugikan karena berbagai permasalahan yang terjadi antara pihak Davonsa Homestay dengan PT. OYO Rooms Indonesia, salah satunya adalah kurangnya pembayaran yang diberikan oleh PT. OYO kepada Davonsa Homestay dan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan serta perjanjian yang tidak dapat dibatalkan.

Vanessa selaku pemilik Davonsa Homestay mengatakan bahwa dari penyewaaan 22 kamar yang seharusnya mendapatkan penghasilan kotor bulanan sebesar Rp22.000.000 (dua puluh dua juta rupiah) tetapi kenyataannya setiap bulannya pihak OYO tidak membayarkan jumlah tersebut sebagaimana seharusnya sehingga pihak Davonsa Homestay tidak dapat menutupi anggaran operasional dan dengan mengesampingkan Pasal 1266

---

<sup>24</sup><http://www.pekanbaru.go.id/wilayah-geografis/>, diakses pada tanggal 25 Februari 2021, Pukul 12.10.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membuat perjanjian ini tidak dapat dibatalkan oleh hakim dan apabila dibatalkan secara sepihak oleh pihak Davonsa Homestay maka Davonsa Homestay harus membayar penalti.

## **B. Bentuk Perjanjian Kerjasama antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay**

Hubungan perjanjian yang terjadi antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay 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 KUHPerdota.<sup>25</sup>

Perjanjian kerjasama penyediaan layanan penginapan antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay dibuat dalam bentuk standar (baku). Perjanjian baku antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota.<sup>26</sup> Pada perjanjian standar (baku) mengenai

penyediaan layanan penginapan, klausul-klausulnya ditentukan oleh pihak PT. OYO Rooms Indonesia sehingga membuat pihak Davonsa Homestay tidak memiliki posisi tawar (*Bargaining position*) yang menguntungkan.

Perjanjian baku memiliki kelebihan dan kekurangan. Kelebihan dari perjanjian baku 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.

## **BAB V PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Bentuk perjanjian Kerjasama antara PT. OYO Rooms Indonesia dengan Davonsa Homestay adalah standar (baku) dimana klausul-klausulnya ditentukan oleh pihak PT. OYO Rooms Indonesia sehingga membuat pihak Davonsa Homestay tidak memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang menguntungkan. Perjanjian kerjasama merupakan perjanjian *equitability* dengan unsur *justice* dan *fairness*. Makna *equitability* menunjukkan suatu hubungan

<sup>25</sup>Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 50.

<sup>26</sup>Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 39.

kesetaraan, tidak berat sebelah dan adil antara hak dan kewajiban. Dalam perjanjian kerjasama terdapat pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai dengan proporsi atau bagiannya.

2. Berdasarkan hasil penelitian penulis, banyak ditemukan permasalahan antara Davonsa Homestay dengan PT. OYO Rooms Indonesia diantaranya adalah kurangnya pembayaran rekonsiliasi yang memiliki makna pencocokan laporan bulanan dari PT. OYO Rooms Indonesia dengan laporan bulanan dari Davonsa Homestay. Apabila cocok, laporan tersebut akan dilanjutkan ke tahap pembayaran dan apabila tidak cocok, maka akan dicari perbedaan antara kedua laporan bulanan tersebut, perjanjian yang tidak dapat dibatalkan, dan penyimpangan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pengakhiran perjanjian.

## **B. Saran**

1. Pihak PT. OYO Rooms Indonesia diharapkan dapat memperbaiki klausul yang ada dalam perjanjian kerjasama dengan Davonsa Homestay 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-klausul baku sebaiknya dapat dikesampingkan agar tidak ada salah satu pihak yang merasa diberatkan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. Buku**

- Albani, Muhammad Syukri, 2017, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Kencana, Jakarta.
- Dasrol, 2017, *Hukum Ekonomi Suatu Pengantar dalam Hukum Bisnis*, Alaf Riau, Pekanbaru.
- Miru, Ahmadi, 2008, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Santoso, M. Agus, 2014, *Hukum Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Setiawan, R, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- Subekti, 2007, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Syahrani, Ridwan, 2000, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung.
- Khairandy, Ridwan, 2015, *Kebebasan*

*Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan*, FH UII Press, Yogyakarta.

Taufani, Galang dan Suteki, 2018, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Rajawali Pers, Depok.

Todaro, Michael P, 2006, *Pembangunan Ekonomi*, Erlangga, Jakarta.

### **B. Jurnal / Artikel / Skripsi**

Windyaningrum, Cindy Kirana, 2019, "Analisis Pengaruh Persepsi Harga, Promosi dan Kualitas Pelayanan Terhadap Keputusan Pembelian Jasa Penginapan OYO di Kota Yogyakarta", *Skripsi*, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN, Yogyakarta.

Freeman, Samuel, 2012, "Reason and Agreement in Social Contract Views", *Journal of Princeton University*.

J. Eyster, James, 2015, "Factor Influencing the Adoption Of Management Contracts in the Lodging Industry", *Journal of the Hotel Administration, Cornell University*.

Prasetyo, Hananto, 2017, "Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan", *Jurnal Pembaharuan Hukum, Pengusaha di Semarang*, Vol. IV, No. 1 Januari-April.

Prasetyo, Teguh, 2014, "Membangun Hukum Nasional Berdasarkan

Pancasila", *Jurnal Hukum & Peradilan*, Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana, Vol. 3, No. 3, November.

Seran, Marcel dan Anna Maria, 2006, "Penggunaan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian dan Perlindungan Hukum Bagi Konsumen", *Jurnal Hukum Pro Justitia*, Fakultas Hukum UNPAR, Bandung, Vol. 24 No.2.

### **C. Peraturan Perundang-undangan Kitab Undang-undang Hukum Perdata**

### **D. Website**

[http://www.elib.unikom.ac.id/files/disk1/610/jbptunikompp-gdl-dianindahp-30489-9-unikom\\_d-i.pdf](http://www.elib.unikom.ac.id/files/disk1/610/jbptunikompp-gdl-dianindahp-30489-9-unikom_d-i.pdf) diakses, tanggal 16 Agustus 2020, pukul 21.07.

<http://www.pekanbaru.go.id/wilayah-geografis/>, diakses pada tanggal 25 Februari 2021, Pukul 12.10.