

## **PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA DALAM PENGELOLAAN HOTEL ANTARA SOFYAN HOTEL DENGAN SAKA HOTEL**

**AGUNG NUGRAHA**

### ***ABSTRACT***

*This is the underlying idea of of the research on the cooperation agreement in management between Sofyan Hotel and Saka Hotel with the problems as follows: how about the rights and responsibilities of all parties involved in the cooperaton agreement in management between Sofyan Hotel and Saka Hotel, and how about the settlement of the legal dispute in the cooperation agreement in management between Sofyan Hotel and Saka Hotel. The research applied the descriptive method with judicial empirical approach.*

*This results showed that in the implementation of the cooperation agreement in the management of Sofyan Hotel and Saka Hotel Medan between Sofyan Hotel and Saka Hotel was made in underhanded contract and in standard form. In this case, one of the parties was weak and not in the position to bargaining. As to cooperation agreement, Sofyan Hotel is more profitable it is the one that makes the contract which is for its own sake. Meanwhile, when one of the parties defaults, a negotiation will be made for a good solution. However, in case a negotiation is not effective, a legal remedy is made by bringing the dispute to the central Basyarnas (National Sharia Arbitration Agency).*

*Keywords: Cooperation Agreement, Hotel Management.*

### **I. Pendahuluan**

Bisnis usaha perhotelan di Indonesia termasuk dalam bidang kepariwisataan. Kepariwisata Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata dan peraturan pemerintah Nomor 67 Tahun 1996 tanggal 8 November 1996 tentang penyelenggaraan kepariwisataan. Sedangkan pengaturan tentang manajemen hotel jaringan internasional diatur dalam Keputusan Direktur Jenderal Pariwisata Nomor : Kep.06/VI/97 tentang Pelaksanaan Ketentuan Usaha Manajemen Hotel Jaringan Internasional.

Di Indonesia pengelolaan hotel khususnya hotel berbintang tiga, empat dan lima biasanya menggunakan manajemen hotel jaringan nasional karena pemilik

(*owner*) sebagai pemodal biasanya tidak memiliki skill manajemen perhotelan dan *networking* yang cukup. Penggunaan manajemen hotel jaringan nasional ini biasanya tentu menggunakan kontrak atau perjanjian seperti kontrak franchise, lisensi, manajemen, bantuan teknik dan lain-lain. Dalam kontrak tersebut telah dijelaskan mengenai siapa yang bertanggungjawab mengelola manajemen hotel tersebut, jangka waktu, biaya, pilihan hukum jika terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak serta hak dan kewajiban para pihak.

Dalam bisnis pengelolaan hotel yang bekerjasama dengan manajemen hotel jaringan nasional biasanya akan dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, yang kemudian dituangkan dalam suatu kontrak. Suatu kesepakatan hanya dapat berfungsi dengan baik jika didukung lingkungan yang baik, sehingga dengan demikian kontrak tersebut tidak sekedar hanya menjadi rumusan mengenai hak dan kewajiban yang indah, akan tetapi juga memberikan manfaat bagi perlindungan dan kepentingan aset bisnis. Kontrak atau perjanjian pada dasarnya merupakan kesepakatan yang berasal dari negosiasi dari para pihak. Negosiasi dilakukan agar perbedaan kepentingan dari para pihak dapat disatukan melalui proses tawar menawar. Selanjutnya kesepakatan dari negosiasi tersebut dibingkai dalam perangkat hukum sehingga mengikat para pihak. Demikian halnya dalam perjanjian kerjasama antara Saka Hotel dengan Sofyan Hotel dalam pengelolaan hotel yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dimana perjanjian yang dibuat dapat mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang bagi para pihak yang melakukan suatu perjanjian, karena telah dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1320 KUHPerdara.

Perjanjian kerjasama dalam pengelolaan hotel antara Saka Hotel dengan Sofyan Hotel yang dibuat merupakan instrumen bisnis yang saling mengikat dan menguntungkan bagi kedua belah pihak, bentuk perjanjiannya merupakan perjanjian yang tertulis. Salah satu kesepakatan yang tercapai dalam perjanjian kerjasama tersebut adalah dalam menjalankan operasional Saka Hotel dengan adanya bantuan tenaga ahli/profesional dari pihak Sofyan Hotel. Selanjutnya untuk menindaklanjuti

kerjasama kedua belah tersebut, maka para pihak telah setuju dalam menjalankan operasionalnya untuk memakai brand yaitu “Sofyan Saka Hotel Medan”, dan untuk pemakaian brand tersebut berlaku selama masa jangka waktu perjanjian kerjasama yang telah disepakati.

Dalam perjanjian baku kebebasan berkontrak di antara kedua belah pihak tidak dalam kedudukan seimbang, sehingga keberadaan perjanjian baku tentu saja merugikan salah satu pihak, hal ini dikarenakan pihak penerima kontrak tidak mempunyai kesempatan untuk melakukan negoisasi ataupun merubah kontrak seperti yang diinginkan, sehingga secara yuridis maupun secara ekonomis sebenarnya penerima kontrak ada pada posisi yang lemah.

Dengan demikian jelaslah dikemukakan bahwa apa sebenarnya yang dimaksud dengan perjanjian kerjasama dan mengetahui berbagai masalah yang melingkupinya, maka perlu diadakannya penelitian dan analisis lebih lanjut tentang berbagai hal yang berkaitan dengan perjanjian khususnya perjanjian kerjasama pengelolaan hotel Sofyan Saka Hotel Medan yang dilakukan antara Sofyan Hotel dengan Saka Hotel.

Berdasarkan uraian di atas, adapun yang menjadi pokok permasalahan yang ingin diteliti dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk perjanjian kerjasama pengelolaan hotel antara Sofyan Hotel dengan Saka Hotel?
2. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerjasama pengelolaan hotel antara Sofyan Hotel dengan Saka Hotel?
3. Bagaimana penyelesaian perselisihan hukum dalam perjanjian kerjasama pengelolaan hotel antara Sofyan Hotel dengan Saka Hotel?

Berdasarkan latar belakang permasalahan dan pokok permasalahan sebelumnya, tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk perjanjian kerjasama pengelolaan hotel antara Sofyan Hotel dengan Saka Hotel.

2. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerjasama pengelolaan hotel antara Sofyan Hotel dengan Saka Hotel.
3. Untuk Untuk mengetahui penyelesaian perselisihan hukum dalam perjanjian kerjasama pengelolaan hotel antara Sofyan Hotel dengan Saka Hotel.

## **II. Metode Penelitian**

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif, artinya penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara cermat karakteristik dari fakta-fakta (individu, kelompok atau keadaan), dan untuk menentukan frekuensi sesuatu yang terjadi.<sup>1</sup> Dengan penelitian yang bersifat deskriptif dimaksudkan untuk melukiskan keadaan objek atau peristiwanya, kemudian menelaah dan menjelaskan serta menganalisa data secara mendalam dengan mengujinya dari berbagai peraturan perundangan yang berlaku maupun dari pendapat ahli hukum sehingga dapat diperoleh gambaran tentang data faktual yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian kerjasama pengelolaan hotel.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yang bersifat yuridis empiris. Metode yuridis empiris dipergunakan untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan dengan melihat berbagai aspek yang terdapat dalam perjanjian kerjasama pengelolaan hotel, sehingga akan diketahui secara hukum tentang pelaksanaan perjanjian kerjasama dalam pengelolaan hotel antara Sofyan Hotel dengan saka hotel.

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dengan mengumpulkan data primer dan data sekunder. Data primer didapat dengan melihat dan meneliti perjanjian kerjasama yang dibuat oleh Sofyan Hotel dengan Saka Hotel, serta dengan melalui hasil wawancara dengan informan yang terlibat secara langsung dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama dalam perjanjian kerjasama pengelolaan hotel.

---

<sup>1</sup> Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Garani, Jakarta, 2004, hal. 58.

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan mempelajari :

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, dokumen resmi yang mempunyai otoritas yang berkaitan dengan permasalahan, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 10 tahun 2009 tentang kepariwisataan, peraturan pemerintah no. 67 tahun 1996 tentang penyelenggaraan kepariwisataan, Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia, No.Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 Tentang Standar Usaha Hotel Dan Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel antara Pt. Saka Mitra Sejati dengan Pt. Sofyan Hotels Management & Consultant, No. 021/OMA.SHMC/V/2014 Tentang Perjanjian Pengelolaan Hotel.

b. Bahan Hukum Sekunder

yaitu “semua bahan hukum yang merupakan publikasi dokumen tidak resmi meliputi buku-buku, karya ilmiah”<sup>2</sup> dan kontrak perjanjian kerjasama pengelolaan hotel.

c. Bahan Hukum Tertier

yaitu bahan yang memberikan maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus umum, kamus hukum, jurnal ilmiah, majalah, surat kabar dan internet.

Analisis data merupakan suatu proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan suatu hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.<sup>3</sup> Mengingat sifat penelitian maupun objek penelitian, maka semua data yang diperoleh akan dianalisa secara *kualitatif*, dengan cara data yang telah terkumpul dipisah-pisahkan

---

<sup>2</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2005, hal. 141.

<sup>3</sup>Snelbecker dalam Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002, hal. 101.

menurut katagori masing-masing dan kemudian ditafsirkan dalam usaha untuk mencari jawaban terhadap masalah penelitian. Dengan menggunakan metode *deduktif* ditarik suatu kesimpulan dari analisis yang telah selesai diolah tersebut yang merupakan hasil penelitian.

### III. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

#### A. Bentuk Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel Antara Sofyan Hotel dengan Saka Hotel

Pengaturan umum mengenai perjanjian di Indonesia terdapat di dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang Perikatan. Buku III KUHPerdata tersebut menganut sistem terbuka (*open system*), artinya setiap orang bebas mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, baik perjanjian bernama (*nominaat*) maupun perjanjian tidak bernama (*innominaat*), asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Sedangkan pasal-pasal dari hukum perjanjian yang terdapat dalam Buku III tersebut merupakan apa yang dinamakan *aanvulendrecht* atau hukum pelengkap (*optional law*), yang berarti bahwa pasal-pasal dalam Buku III KUHPerdata boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian.<sup>4</sup> Kemudian, sistem terbuka dalam KUHPerdata tersebut mengandung suatu asas yang disebut asas kebebasan berkontrak, yang lazimnya disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, dan dengan melihat pada Pasal 1319 KUHPerdata maka diakui 2 (dua) macam perjanjian dalam Hukum Perjanjian yaitu Perjanjian *Nominaat* dan Perjanjian *Innominaat*.<sup>5</sup>

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. Untuk pemahaman pengertian tentang perjanjian, maka tidak akan terlepas hubungannya dengan perikatan, karena

---

<sup>4</sup> Subekti, *Op.cit*, hal. 13.

<sup>5</sup> Salim HS., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, cet. 3, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal. 6.

perjanjian adalah sumber yang terpenting bagi lahirnya perikatan. Pasal 1233 Buku III KUHPerdata menyatakan bahwa: ”Tiap-tiap perikatan lahir baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang. Jadi, perikatan dapat lahir melalui perjanjian yaitu dengan dikehendaki oleh para pihak dan juga melalui Undang-undang, artinya perikatan dapat lahir antara orang atau pihak yang satu dengan pihak yang lain baik dengan atau tanpa orang-orang tersebut menghendakinya”.

Hubungan perjanjian kerjasama para pihak dalam kerjasama pengelolaan 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 perjanjian kerjasama dalam pengelolaan hotel antara Sofyan Hotel dengan Saka Hotel dibuat dalam bentuk standar (baku). Dalam perjanjian standar (baku) tersebut dimana klausul-klausulnya telah ditentukan secara sepihak oleh pihak Sofyan Hotel. Keadaan tersebut membuat pihak Saka Hotel tidak memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang menguntungkan.

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 KUHPerdara. 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.

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 pengelolaan hotel yang terjadi antara Sofyan Hotel dengan Saka Hotel Medan dimuat suatu kriteria yang dapat dijadikan pedoman untuk menemukan asas proporsionalitas dalam perjanjian kerjasama tersebut, yaitu:<sup>6</sup>

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

---

<sup>6</sup> Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hal. 74.

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 Sofyan hotel dan Saka Hotel adalah dalam bentuk manajemen kontrak. Dimana kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan kerjasama dalam pengelolaan hotel dengan konsep syariah. Oleh karena itu, manajemen Saka Hotel memberi kepercayaan kepada pihak Sofyan Hotel untuk mengelola hotelnya dengan menempatkan tenaga-tenaga profesional yang berpengalaman mengelola hotel syariah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Undang Husni Thamrin, dijelaskan bahwa pada tahap praperjanjian kerjasama pengelolaan hotel pihak Sofyan Hotel telah terlebih dahulu menyiapkan draft perjanjian kerjasama tersebut, yang mana draft tersebut akan diserahkan kepada pihak pemilik hotel (*owner*) untuk mempelajari terlebih dahulu atas klausul-klausul di dalam surat perjanjian tersebut. Namun demikian, keadaan tersebut tidak membuat pihak pemilik hotel (*owner*) dapat

mengajukan keberatan atau merubah atas isi klausul-klausul di dalam draft perjanjian kerjasama kepada pihak Sofyan Hotel.<sup>7</sup>

Perjanjian kerjasama pengelola Sofyan Saka Hotel medan yang dilakukan antara Sofyan Hotel dengan Saka Hotel dikatakan tidak sejalan 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 hotel (*owner*) tidak diikutkan dalam pembuatannya dan karena sesuatu hal mau tidak mau pihak pemilik hotel (*owner*) harus memenuhi isi perjanjian kerjasama pengelolaan hotel tersebut yang sebetulnya tidak sesuai dengan keinginan pihak pemilik hotel (*owner*). Selain itu, alasan Sofyan Hotel memakai perjanjian baku dalam kerjasama yang dilakukannya, dikarenakan untuk mempermudah proses dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama. Hal ini dikarenakan perjanjian baku yang dibuat telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan tidak adanya unsur paksaan dalam setiap pelaksanaannya. Sehingga dengan demikian, maka setiap orang yang menandatangani perjanjian tersebut harus bertanggung jawab pada isinya dan apa yang telah ditandatanganinya tersebut. Sehingga apabila orang yang membubuhkan tanda tangan pada perjanjian standar (baku), maka dengan adanya tandatangan itu dianggap pihak-pihak yang terlibat telah mengetahui dan menghendaki isi dari perjanjian kerjasama yang ditandatangani.<sup>8</sup>

Sebenarnya ketidakseimbangan dalam Surat perjanjian kerjasama pengelolaan Sofyan Saka hotel Medan yang dilakukan antara Sofyan Hotel dengan Saka Hotel dapat dihindari. Hal ini dapat dilakukan dengan cara melibatkan kedua belah pihak pada tahap merancang draft surat perjanjian kerjasama, sehingga asas keseimbangan yang bermakna "*equal equilibrium*" akan berkerja dan memberi keseimbangan

---

<sup>7</sup> Hasil wawancara dengan Undang Husni Thamrin General Manager Sofyan Saka Hotel Medan, pada tanggal 11 Desember 2015.

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan Undang Husni Thamrin General Manager Sofyan Saka Hotel Medan, pada tanggal 11 Desember 2015.

kedudukan para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Pada tahap merancang draft perjanjian kerjasama ini, kedua belah pihak dapat duduk bersama untuk merumuskan keinginan para pihak yang dituangkan didalam klausul-klausul perjanjian kerjasama yang akan dibuat tersebut.<sup>9</sup> Pada tahap merancang draft perjanjian kerjasama pada umumnya terdapat beberapa tahapan yang harus diketahui oleh para pihak sebelum membuat suatu perjanjian penelaahan (*reviewing*) suatu rancangan perjanjian kerjasama. Pembuatan perjanjian kerjasama tersebut biasanya diikuti pula dengan tindakan-tindakan selanjutnya. Dalam pengertian yang demikian pembuatan perjanjian kerjasama merupakan salah satu tahapan dari sekian rangkaian tahapan. Tahapan yang dimaksud dimulai dengan suatu kesepakatan para pihak untuk melakukan suatu transaksi bisnis tertentu. Untuk menyusun suatu perjanjian bisnis jenis kerjasama diperlukan adanya persiapan dan perencanaan terlebih dahulu, idealnya sejak negosiasi bisnis persiapan tersebut sudah dimulai. Dengan melibatkan para pihak yang terkait dalam merancang draft perjanjian kerjasama, maka pada akhirnya akan melahirkan suatu perjanjian yang seimbang.

## **B. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Hotel Antara Sofyan Hotel Dengan Saka Hotel**

Pada dasarnya dalam suatu perjanjian kerjasama memiliki sifat yang mengikat, maksudnya dengan adanya isi perjanjian yang telah disepakati bersama dianggap mengikat kedua belah pihak sehingga akan melahirkan suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak yang diterima oleh satu pihak merupakan suatu kewajiban bagi pihak lainnya. Isi perjanjian yang mengikat hak dan kewajiban harus dilaksanakan sebagaimana ketentuan dalam isi perjanjian. Apabila salah satu pihak tidak menerima haknya berarti pihak yang satu telah dianggap lalai dalam menjalankan kewajibannya. Terhadap orang yang tidak menerima haknya tersebut dapat menuntut pada pihak yang berkewajiban. Dalam hukum, hak dan kewajiban

---

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Akbar Himawan Buchari Direktur PT. Saka Mitra Sejati, pada tanggal 10 Desember 2015.

mempunyai hubungan yang sangat erat dalam lalu lintas kegiatan ekonomi. Hukum itu memberikan perlindungan pada kepentingan manusia dan membagi hak dan kewajiban. Hak merupakan kenikmatan dan keleluasaan, sementara itu kewajiban merupakan beban. Pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerjasama pengelolaan Sofyan Saka Hotel Medan telah dijamin oleh undang-undang. Pengaturan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian mencerminkan sejumlah asas yang menjadi prinsip-prinsip atau asas-asas perjanjian.<sup>10</sup>

Hak dan kewajiban dapat timbul dari adanya suatu perjanjian yang dibuat para pihak ataupun yang telah ditentukan oleh undang-undang. Suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, akan menimbulkan suatu perikatan, yang mana perikatan merupakan isi dari suatu perjanjian. Jadi, perikatan yang telah dilaksanakan para pihak dalam suatu perjanjian, memberikan tuntutan pemenuhan hak dan kewajiban terhadap pelaksanaan isi dari perjanjian, khususnya dalam perjanjian kerjasama pengelolaan hotel.

Hukum perjanjian sebagai suatu perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian mengakibatkan lahirnya hak dan kewajiban para pihak yang melakukan perikatan tersebut.<sup>11</sup> Hubungan hukum adalah hubungan antara subyek hukum dengan subyek hukum atau antara subyek hukum dengan obyek hukum yang menimbulkan akibat hukum, yaitu akan lahirnya hak-hak dan kewajiban dari masing-masing para pihak. Dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdara pembuat undang-undang telah memberikan kepada kita patokan umum tentang bagaimana suatu perjanjian itu lahir, dimana dalam pasal tersebut telah ditentukan perbuatan-perbuatan apa saja yang harus dilakukan oleh orang, agar para pihak bisa secara sah melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi mereka atau pihak ketiga.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Undang Husni Thamrin General Manager Sofyan Saka Hotel Medan, pada tanggal 11 Desember 2015.

<sup>11</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaya, *Op.cit.*, hal. 65.

<sup>12</sup> J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 161.

Berdasarkan surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel yang dibuat oleh Pt. Saka Mitra Sejati dengan Pt. Sofyan Hotels Management & Consultant, No. 021/OMA.SHMC/V/2014, Tanggal 9 Juni 2014 tentang Perjanjian Pengelolaan Hotel, maka dapat dilihat bentuk hak dan kewajiban masing-masing pihak yaitu antara lain:

### **1. Hak dan Kewajiban Pemilik Saka Hotel**

Hak Pemilik Saka Hotel, yaitu antara lain:

- a. Mengganti manajemen inti, yaitu Ketentuan tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 ayat (2), yang berbunyi: "Perusahaan Pemilik Hotel setelah melewati jangka enam bulan pertama berhak meminta kepada Perusahaan Pengelola untuk mengganti personil manajemen inti bila dianggap tidak memenuhi syarat, berdasarkan penilaian kinerja yang kriterianya disepakati terlebih dahulu oleh para pihak."
- b. Pemeriksaan oleh Pemilik Hotel, yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1), yang berbunyi: "Pihak Pertama berhak sewaktu-waktu, dengan pemberitahuan atau tanpa pemberitahuan sebelumnya, memasuki seluruh area hotel dan mengakses informasi yang diinginkan mengenai aktifitas operasional hotel".

Sedangkan yang menjadi kewajiban dari Pemilik Saka Hotel, yaitu meliputi antara lain:

- a. Menanggung gaji, sarana dan prasarana bagi tenaga inti

Dalam hal ini pemilik hotel wajib untuk menyediakan gaji, sarana dan prasarana bagi tenaga ini selama mereka ditempatkan bekerja di hotel. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 3 ayat 3, yang berbunyi: "Kepada para tenaga inti sebagaimana disebutkan diatas, selama mereka ditempatkan, Pihak Pertama wajib: Setiap bulannya membayar gaji (*salary*) beserta tunjangan-tunjangan yang melekat kepada gaji tersebut (*related expenses*) sesuai dengan gaji dan tunjangan yang mereka terima di Perusahaan Pengelola; Menyiapkan makan dan minum selama bertugas; Menyiapkan tempat tinggal bagi dirinya dan atau beserta keluarganya; Mengganti

biaya pindah dan pemulangan dari dan ke tempat asal hotel milik Perusahaan Pengelola; Memberikan hak cuti selama 12 (dua belas) hari kerja dalam 1 (satu) tahun, untuk pengambilan cuti tidak dapat diambil 12 (dua belas) hari secara berturut-turut melainkan maksimal 6 (enam) hari untuk 1 (satu) kali cuti; Memberikan hak libur 1 (satu) hari dalam 1 (satu) minggu yang pengambilan hak tersebut tidak dapat diakumulasikan; Mengganti biaya perjalanan cuti 2 (dua) kali dalam satu tahun (transportasi, konsumsi selama perjalanan); Memberikan izin untuk perjalanan dinas dalam rangka koordinasi dengan Pihak Kedua di kantor pusat 4 (empat) kali dalam 1 (satu) tahun, biaya perjalanan dinas 2 (dua) kali ditanggung Pihak Pertama dan 2 (dua) kali ditanggung Pihak Kedua.

b. Penggantian biaya perjalanan dinas

Ketentuan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 2, yaitu: Dalam hal dilakukannya perjalanan dinas oleh Pihak Kedua, Pihak Pertama akan melakukan Penggantian semua pembiayaan (*reimbursable expenses*) yang timbul akibat perjalanan dinas yang dilakukan oleh Pihak Kedua dengan sebelumnya dilakukan persetujuan dari Pihak Pertama terkait. Ketentuan mengenai perjalanan dinas sebagaimana terlampir dalam perjanjian ini.

c. Perizinan Hotel

Dalam hal perizinan terhadap operasional hotel, maka untuk pengurusannya dibebankan kepada pemilik hotel, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 12 ayat 1, yang berbunyi: “Pihak Pertama melaksanakan pengurusan perijinan dan lisensi yang diperlukan bagi keperluan dan keberlangsungan operasi hotel. Biaya yang timbul menjadi beban biaya Pihak Pertama (diluar *gross operating profit*)”.

d. Imbal jasa (*fee*)

Atas pengelolaan hotel Sofyan Saka Hotel Medan yang dilaksanakan oleh pihak PT. Sofyan Hotel Management & Consultant, maka dalam hal ini pihak Saka Hotel berkewajiban untuk memberikan imbalan jasa (*fee*) kepada pihak pengelola. Ketentuan tersebut sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 17 ayat 1, 2 dan 3 yaitu: atas jasa *Management Fee*, Pihak Pertama sepakat untuk membayar kepada

Pihak Kedua setiap bulannya sebesar 3% (tiga persen) dari *Revenue*; atas jasa *Incentive Fee*, Pihak Pertama sepakat untuk membayar kepada Pihak Kedua setiap bulannya sebesar 5% (lima persen) dari *Gross Operating Profit (GOP)*; *Reservation Fee (e-commerce)*, Pihak Pertama sepakat untuk membayar kepada Pihak Kedua setiap bulannya sebesar 12% (dua belas persen) dari *reservasi booking* yang dihasilkan.

## **2. Hak dan Kewajiban Perusahaan Pengelola**

Hak perusahaan pengelola, yaitu antara lain:

### **a. Penempatan manajemen inti tingkat pimpinan;**

Ketentuan tersebut sebagaimana telah diatur dalam Pasal 3 ayat 1, yaitu: “Perusahaan Pengelola karena Perjanjian ini, berhak menempatkan tenaga manajemen inti tingkat pimpinan minimal 1 (satu) orang yaitu General Manager dan sebanyak-banyaknya sejumlah tiga (3) orang yaitu General Manager, *Finance Controller* dan Sales & Marketing Manager, nama-nama jabatan tersebut dapat disesuaikan penyebutannya sejalan dengan perkembangan jumlah kamar hotel dan klasifikasi bintang.”

### **b. Pengadaan kebutuhan operasi dan barang modal;**

Untuk pengadaan kebutuhan operasi dan barang modal dalam pelaksanaan operasional hotel, maka dalam hal ini pihak perusahaan pengelola diberi hak untuk mengatur pengadaan kebutuhan tersebut. Ketentuan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) dan (2), yaitu: Pihak Kedua mengatur dan melaksanakan pembelian barang kebutuhan hotel (*operating supplies*) dengan tetap mengacu pada anggaran dan persetujuan dari Pihak Pertama; Atas nama Pihak Pertama, Pihak kedua dapat melakukan pembelian pengadaan barang yang bersifat barang modal (*capital expenditure*) sesuai dengan rencana anggaran pembelian barang modal yang telah disetujui, seluruh biaya tersebut merupakan beban biaya Pihak Pertama (diluar *Gross Operating Profit*).

### **c. Mendapatkan imbal jasa (*fee*)**

Atas jasa pengelolaan Sofyan Saka Hotel Medan yang dilakukan oleh pihak perusahaan pengelola, maka dalam hal ini pihak perusahaan pengelola berhak untuk mendapatkan imbalan jasa (*fee*), yang nilainya sebagaimana yang telah diatur didalam Pasal 17 ayat (1), (2) dan (3) Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel tersebut.

Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak perusahaan pengelola, yaitu meliputi antara lain:

a. Kebijakan operasional

Dalam hal menerapkan kebijakan operasional hotel, pihak perusahaan pengelola diwajibkan untuk dan menetapkan Kebijakan Operasional Hotel secara tertulis, hal mana sesuai yang diatur didalam Pasal 5 ayat (1), yaitu:

Pihak Kedua berkewajiban mengaplikasikan dan menetapkan Kebijakan Operasional Hotel secara tertulis (*written hotel operation policy and procedures*) yang terdiri dari: Visi dan Misi (*vision and mission*); Standar Prosedur Kerja (*standard operation procedure*); Struktur Organisasi dan *Manning Table* (*organization structure and manning table*); Peraturan Pokok Kepegawaian (*company regulation*); Skala Gaji (*salary scale*); Daftar kebutuhan operasi (*operating needs and supplies*); Desain Seragam (*uniform design*); Blanko (*forms and formats*); Teknologi Informasi (IT); Bentuk dan Teknis Laporan (*record and report*); Anggaran Tahun Pertama Operasi Hotel (*first year operation budget*).

b. Penyampaian anggaran tahun pertama dan anggaran tahunan

Ketentuan untuk penyampaian anggaran tahun pertama dan anggaran tahunan ini diatur dalam Pasal 7 ayat (1) dan (2), yaitu: Sebelum hari pengelolaan, Pihak Kedua menyusun dan menyampaikan Anggaran Tahun Pertama (*first year operation budget*) untuk disetujui Pihak Pertama. Selanjutnya selambat-lambatnya setiap tiga puluh (30) hari kerja sebelum awal Tahun Buku (*fiscal year*) berikutnya dimulai, Pihak Kedua berkewajiban menyampaikan Rencana Anggaran (*budget*) Tahunan untuk disetujui oleh Pihak Pertama.

Klausul lain dalam surat perjanjian kerjasama pengelolaan Sofyan Saka Hotel Medan, yang dianggap tidak memihak untuk kepentingan pemilik hotel dan pada akhirnya dirasakan sangat memberatkan pihak pemilik hotel. Klausul yang dirasakan tidak memihak kepentingan pemilik hotel tersebut, yaitu adanya mengenai pengalihan hak dan tanggung jawab dalam pengelolaan hotel yang dilakukan oleh pihak perusahaan pengelola. Mengenai ketentuan terhadap pengalihan tanggung jawab tersebut sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 ayat 3, yang berbunyi: “Dalam menjalankan pengelolaannya, Perusahaan Pengelola bertindak atas nama Perusahaan Pemilik Hotel, sehingga semua hutang dan atau kewajiban keuangan lainnya yang timbul akibat tindakan pengelolaan tersebut menjadi tanggung jawab Perusahaan Pemilik Hotel”. Selain itu, terdapat juga klausul lainnya mengenai adanya pengalihan tanggungjawab atas pengelolaan hotel yang dilakukan oleh pihak perusahaan pengelola, yaitu sebagaimana diatur didalam ketentuan Pasal 21 ayat (3) yang menyatakan bahwa: “Dalam hal Pihak Kedua melakukan tindakan untuk kepentingan keselamatan operasional hotel yang mengandung resiko kerugian maka Pihak Pertama tidak akan menuntut Pihak Kedua. Apabila ada kerugian Pihak Ketiga maka Pihak Pertama akan mengganti kerugian yang wajar”.

Adanya klausul yang dianggap berat sebelah ini yaitu mengenai pengalihan tanggung jawab kepada pemilik hotel, maka dapat dikatakan bahwa kedudukan pemilik hotel dalam perjanjian kerjasama pengelolaan hotel tersebut dalam posisi yang lemah dan tidak memiliki posisi tawar yang baik dalam perjanjian kerjasama yang dibuat. Apabila dalam Surat perjanjian kerjasama pengelolaan hotel Sofyan Saka Hotel Medan yang dibuat menggunakan teori keadilan, maka hubungan antara pihak Sofyan Hotel dengan Saka Hotel akan dapat mencerminkan rasa keadilan bagi kedua pihak. Keadilan hanya dapat dicapai apabila pelaksanaan hak dan kewajiban antara masing-masing bank tersebut di atas dengan debitor telah didistribusikan secara adil. Tanpa keadilan maka hubungan antara para pihak dalam perjanjian kerjasama tidak akan memenuhi konsep *justice as fairness* yang ditandai oleh prinsip rasionalitas, kebebasan dan kesamaan. Penggunaan klausula baku pada perjanjian

kerjasama pengelolaan hotel antara Sofyan Hotel dengan Saka Hotel dirasakan kurang melindungi kepentingan hukum pihak pemilik hotel (*owner*). Hal ini disebabkan karena isi perjanjian memuat syarat perjanjian, asas kebebasan berkontrak, serta hak dan kewajiban para pihak yang tidak proporsional, sehingga secara yuridis normatif menyimpang dari prinsip-prinsip umum perjanjian yang seharusnya berlaku.

### **C. Penyelesaian Perselisihan Hukum Dalam Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel Antara Sofyan Hotel Dengan Saka Hotel**

Perselisihan atau sengketa terjadi karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban klausul dalam perjanjian, sehingga terjadinya perbuatan wanprestasi ataupun perbuatan melanggar hukum dari pihak tersebut. Selain perbuatan wanprestasi, terdapat juga perbuatan melanggar hukum. Hal ini dapat diketahui dan ditelaah dari perbuatan perdata maupun perbuatan pidana, bahwa hubungan hukum antara Sofyan Hotel dengan Saka Hotel sangat erat kaitannya dengan masalah kerugian yang dapat merugikan pihak lain. Apabila terjadi kerugian akibat tindakan secara melawan hukum maupun wanprestasi, maka dapat mempengaruhi hubungan kontraktual mengakibatkan tidak terlaksana dengan baik.

Perbuatan melanggar hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain sampai akhirnya adanya tuntutan atau gugatan ganti kerugian. Tuntutan ganti rugi menurut ketentuan Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUH Perdata, merupakan perbuatan melanggar hukum adalah akibat kesalahan dan menimbulkan adanya kerugian bagi pihak lain. Untuk mencapai suatu jalan keadilan jika terjadi perselisihan dikemudian hari, maka diperlukan upaya jalan penyelesaian sengketa secara bijaksana dan adil sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yaitu : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Oleh karena itu bagi setiap pihak yang melakukan pelanggaran maka akan ditetapkan sanksi hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Walaupun hingga sampai saat ini belum pernah terjadi perselisihan yang serius dalam pelaksanaan kerjasama pengelolaan Sofyan Saka Hotel Medan diantara kedua belah pihak, akan tetapi sebelumnya kedua belah pihak telah menyepakati mengenai tata cara yang akan ditempuh apabila terjadinya perselisihan dalam kerjasama tersebut. Berdasarkan ketentuan Pasal 31 Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel, telah cukup tegas menjelaskan mengenai tata cara penyelesaian perselisihan diantara kedua belah pihak, yaitu dengan cara:

1. Perselisihan yang timbul sebagai akibat dari Perjanjian ini akan diselesaikan berdasarkan musyawarah untuk mencapai mufakat antara kedua belah pihak.
2. Bilamana kedua pihak gagal untuk mencapai permufakatan, kedua pihak setuju untuk membawa perselisihan/sengketa ini kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) Pusat yang berkedudukan di Jakarta.
3. Para Pihak setuju bahwa putusan BASYARNAS merupakan putusan yang bersifat final, mengikat Para Pihak dan tidak dapat dimintakan banding atau kasasi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 31 Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel tersebut, dalam hal terjadi perselisihan dapat diselesaikan dengan 2 (dua) cara yaitu, melalui musyawarah dan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).

#### 1. Melalui Musyawarah.

Alternatif utama penyelesaian sengketa para pihak lebih menggunakan jalan penyelesaian diluar pengadilan dengan musyawarah mufakat untuk mencari jalan keluar tanpa memperpanjang masalah yang ada. Dengan melihat bentuk-bentuk penyelesaian dipergunakan pada lembaga peradilan menunjukkan berbagai macam banyaknya kelemahan dan kekurangan seperti biaya tinggi, lamanya proses pemeriksaan dan semakin tingginya efek negatif lembaga peradilan saat ini.<sup>13</sup>

Pada dasarnya keberadaan alternatif penyelesaian sengketa telah diakui sejak tahun 1970 dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok

---

<sup>13</sup> Mas Achmad Santosa, *Pengaduan Masyarakat dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Dalam Masyarakat*, Jakarta, ICEI, 1995, hal. 2.

Kekuasaan Kehakiman dalam penjelasan Pasal 3 Undang-Undang ini menyatakan bahwa penyelesaian perkara diluar pengadilan atas dasar perdamaian masih tetap diperbolehkan.

Musyawah merupakan salah satu bentuk alternatif penyelesaian sengketa di luar peradilan. Kata musyawarah sedikit asing atau tidak terlalu familiar dikalangan masyarakat, namun sebenarnya musyawarah ini dapat disamakan dengan proses negosiasi. Kata “*negotiation*” dalam bahasa inggris yang diterjemahkan ke dalam bahasa indonesia yaitu memiliki arti “berunding” atau “bermusyawarah”.<sup>14</sup>

## 2. Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)

Musyawah sebagai bagian dari metode alternatif penyelesaian sengketa, ternyata tidak selalu menjadi pilihan para pihak dalam menyelesaikan sengketa diantara mereka. Adakalanya proses tersebut menghadapi adanya fase kegagalan karena antara lain, tidak diterima, diabaikan atau ditolak oleh pihak lain, artinya akan berujung pada pilihan penyelesaian melalui jalur Pengadilan (litigasi). Apabila terjadinya sengketa pada prinsipnya para pihak berupaya menempuh mekanisme yang mampu dapat memberikan hasil terbaik bagi mereka. Pola penyelesaian sengketa dikenal dengan 2 (dua) macam cara yaitu, melalui litigasi dan melalui non litigasi atau disebut juga *Alternative Dispute Resolution* atau penyelesaian yang dilakukan di luar pengadilan. alternatif sengketa melalui mekanisme *Alternative Dispute Resolution* maupun Pengadilan, keduanya tetap merupakan manifestasi yang membagi beban pembuktian secara seimbang. Dalam prakteknya penyelesaian sengketa melalui *Alternative Dispute Resolution* secara musyawarah mufakat banyak dilakukan dalam hubungan bisnis. Untuk perjanjian kerjasama pengelolaan Sofyan Saka Hotel Medan, apabila penyelesaian perselisihan atau sengketa yang dilakukan dengan cara musyawarah mufakat tidak tercapai kata sepakat, maka kedua belah pihak telah sepakat mengenai mekanisme penyelesaiannya yaitu dengan cara mengajukan kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS). Ketentuan

---

<sup>14</sup> Abdul Manan, Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2006, hal. 171.

penyelesaian sengketa melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) sebagaimana tertuang dalam Pasal 31 ayat (2) Surat Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel.<sup>15</sup>

Adanya klausul dalam perjanjian perjanjian kerjasama pengelolaan hotel yang dibuat oleh Sofyan Hotel dengan Saka Hotel yang akan menggunakan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dalam hal penyelesaian perselisihan yang terjadi, apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara yang menentukan adanya 2 (dua) sumber perikatan, maka arbitrase ini merupakan perikatan yang dilahirkan dari perjanjian. Sedangkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 30 tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dijelaskan bahwa: "suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa".

#### **IV. Kesimpulan dan Saran**

##### **A. Kesimpulan**

1. Perjanjian kerjasama pengelolaan Sofyan Saka Hotel Medan antara Sofyan Hotel dengan Saka Hotel adalah dalam bentuk manajemen kontrak. Perjanjian kerjasama pengelolaan hotel tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis dibuat secara dibawah tangan dan dalam bentuk baku (standart). Dalam perjanjian kerjasama tersebut posisi pihak Saka Hotel (*owner*) dalam posisi yang lemah dan tidak memiliki posisi tawar yang baik dikarenakan bentuk dan isi perjanjian telah ditentukan oleh pihak Sofyan Hotel. Dengan dibuatnya perjanjian baku, maka kurangnya kesempatan bagi pihak yang lemah untuk bernegosiasi atau mengubah klausula-klausula dalam perjanjian tersebut, hal ini dikarenakan pihak yang lemah tidak mempunyai kekuatan menawar (*bargaining power*), sehingga perjanjian tersebut menjadi klausula yang berat sebelah.

---

<sup>15</sup> Hasil wawancara dengan Akbar Himawan Buchari Direktur PT. Saka Mitra Sejati, pada tanggal 10 Desember 2015.

2. Terhadap hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kerjasama pengelolaan hotel antara Saka Hotel dengan Sofyan Hotel, lebih menguntungkan pihak pembuat perjanjian yang dalam hal ini dibuat oleh Sofyan Hotel, karena perjanjian baku dibuat hanya untuk kepentingan salah satu pihak. Selain itu, dalam perjanjian kerjasama yang dibuat adanya klausul yang dirasakan tidak memihak kepentingan pemilik hotel (*owner*), yaitu dikarenakan adanya mengenai pengalihan hak dan tanggung jawab selama pengoperasian hotel yang dilakukan oleh pihak Sofyan Hotel.
3. Walaupun hingga sampai saat ini belum pernah terjadi perselisihan dalam pelaksanaan kerjasama pengelolaan Sofyan Saka Hotel Medan antara pihak Sofyan Hotel dengan pihak Saka Hotel, akan tetapi kedua belah pihak telah sepakat untuk menyelesaikan perselisihan hukum yang akan terjadi dikemudian hari dilakukan dengan cara menempuh musyawarah mufakat. Namun apabila dalam musyawarah mufakat yang dilakukan oleh para pihak, maka berdasarkan perjanjian kerjasama yang dibuat, maka terhadap penyelesaian perselisihan tersebut akan diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) Pusat. Terhadap putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) bersifat final dan mengikat (*final and binding*) untuk dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Pendapat hukum yang diberikan Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) bersifat mengikat (*binding*) sehingga tidak ada banding dan kasasi terhadap putusan tersebut.

## **B. Saran**

1. Merujuk Diharapkan pihak Pt. Sofyan Hotels Management & Consultant, dalam membuat perjanjian kerjasama pengelolaan hotel terlebih dahulu melihat pada ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undang. Sehingga perjanjian baku yang dibuat tidak merugikan mitra kerjanya dan akan berakibat perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.
2. Diharapkan dalam melakukan kerjasama, posisi kedudukan para pihak yang mengadakan hubungan kerjasama tersebut harus seimbang, yaitu pada saat

proses negosiasi dilakukan untuk pembuatan kontrak harus adanya 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.

3. Diharapkan dalam penyelesaian sengketa para pihak duduk bersama untuk menyikapi permasalahan yang terjadi dalam kerjasama yang dilakukan. Upaya tersebut dilakukan untuk mencari solusi penyelesaiannya, sehingga diantara para pihak yang bersengketa tidak merasa ada yang menang maupun kalah, dan perlu juga ditambahkan upaya penyelesaian sengketa lainnya melalui jalan luar pengadilan (non litigasi) seperti mediasi, negosiasi, konsultasi, arbitrase dan penilaian akhir bertujuan untuk menghindari sengketa yang berkepanjangan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Abdulkadir, Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan ke-1, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Atmadja, Komar Kanta, *Tanggung Jawab Profesional*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994.
- Adi, Rianto, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Garanit, Jakarta, 2004.
- Apeldoorn, L.J. van., *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1981.
- Atiyah, *The Law of Contract*, Clarendon Press, London, 1983.
- Badrulzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- \_\_\_\_\_, *Kompilasi Hukum Perikatan*, cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Barata, Samadi Surya, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998.
- Budiono, Herlien, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Dirdjosisworo, Soedjono, *Misteri dibalik Kontrak Bermasalah*, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Fuady, Munir, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern Di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Hernoko, Agus Yudha, *Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Group, Jakarta, 2009, hal. 1.

H.S, Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

\_\_\_\_\_, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

Ibrahim, Johanes dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis dalam Presepsi Manusia Modern*, Refika Aditama, Bandung, 2003.

Ihromi, T.O., *Catatan Mengenai Metode Kasus Sengketa*, Jakarta, Yayasan Obor Indonesia, 1993.

Imam, Khotibul, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2010.

Kansil, C.S.T., *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pusaka, Jakarta, 1984.

Khairandy, Ridwan, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004.

komar, Richard, *Hotel management*, Grasindo, Jakarta, 2006.

#### **B. Jurnal**

Gunawan, Johannes, *Reorientasi Hukum Kontrak di Indonesia*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 22 No.6

#### **C. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 terhadap Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 10 tahun 2009 tentang kepariwisataan.

peraturan pemerintah nomor 67 tahun 1996 tentang penyelenggaraan kepariwisataan.

Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 Tentang Standar Usaha Hotel.

Keputusan Direktur Jenderal Pariwisata Nomor : Kep.06/VI/97 tentang pelaksanaan ketentuan usaha manajemen hotel jaringan internasional.

Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Hotel antara Pt. Saka Mitra Sejati dengan Pt. Sofyan Hotels Management & Consultant, No. 021/OMA.SHMC/V/2014 Tentang Perjanjian Pengelolaan Hotel.