

**HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK YANG TERDAPAT DALAM
LAYANAN VHO (*VIRTUAL HOTEL OPERATOR*)
(STUDI KASUS KASUS OYO SEBAGAI SALAH SATU *VIRTUAL
HOTEL OPERATOR*)**

SKRIPSI



Oleh:

CARDA MANDALA YOGYAWI

No. Mahasiswa : 16410496

PROGRAM STUDI KASUS ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2020

**HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK YANG TERDAPAT DALAM
LAYANAN VHO (*VIRTUAL HOTEL OPERATOR*)
(STUDI KASUS OYO SEBAGAI SALAH SATU *VIRTUAL HOTEL
OPERATOR*)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia**

Yogyakarta

Oleh:

CARDA MANDALA YOGYAWI

No. Mahasiswa: 16410496



PROGRAM STUDI KASUS ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA


2020



HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK YANG TERDAPAT DALAM LAYANAN VHO (VIRTUAL HOTEL OPERATOR) (STUDI KASUS OYO SRBAGAI SALAH SATU VIRTUAL HOTEL OPERATOR)

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran pada tanggal 12 November 2020

Yogyakarta, 12 Oktober 2020
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,



Ni'matul Huda, Prof. Dr., S.H., M.Hum.



HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK YANG TERDAPAT DALAM LAYANAN VHO (VIRTUAL HOTEL OPERATOR) (STUDI KASUS OYO SRBAGAI SALAH SATU VIRTUAL HOTEL OPERATOR)

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal 12 November 2020 dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 12 November 2020

Tim Penguji

1. Ketua : Ni'matul Huda, Prof. Dr., S.H., M.Hum.
2. Anggota : Dian Kus Pratiwi, S.H., M.H.
3. Anggota : Jamaludin Ghafur, S.H., M.H.

Tanda Tangan

الجامعة الإسلامية
الاستاذة الأندونيسية



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,

Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.
NIK. 904100102

HALAMAN MOTTO

**ALLAH TIDAK MEMBEBANI SESEORANG
MELAINKAN SESUAI DENGAN KESANGGUPANYA
(QS. Al-BAQARAH : 286)**

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Allah SWT, yang telah memberikan penulis kehidupan dan memberikan penulis kesempatan untuk dapat merasakan menulis dan menyelesaikan skripsi ini ;
2. Kedua orang tua penulis, yakni Bapak Drs. Mochammad Hardi Wahyono, S.S., M.Mpar. dan Ibu Hartini yang senantiasa membimbing penulis dari lahir hingga dewasa dan telah mencurahkan segalanya demi kehidupan penulis ;
3. Kakak penulis, yakni Harisenal Setiastomo, S.E. yang telah memberikan semangat kepada penulis ;
4. Saudara penulis yang senantiasa memberikan dukungan moral kepada penulis ;
5. Teman – teman dekat penulis yang senantiasa meberikan semangat serta mencurahkan tenaga serta pikiran sehingga sangat membantu penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini ;
6. Seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu ; dan
7. Almamater penulis, yaitu Universitas Islam Indonesia.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, inayah, serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir berupa skripsi ini.

Penyusunan skripsi dengan judul Hubungan Hukum dan Perlindungan Hukum Para pihak (*Virtual Hotel Operator*, Pemilik, dan Konsumen) pada Layanan *Virtual Hotel Operator* yang merupakan sebuah tugas akhir guna memenuhi persyaratan demi memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari bahwasanya skripsi ini masih memiliki banyak sekali kekurangan karena pengalaman yang penulis miliki masih sangat kurang. Oleh sebab itu, penulis berharap kepada para pembaca untuk memberikan masukan – masukan yang bersifat membangun (*konstruktif*) agar skripsi ini menjadi lebih baik.

Berkaitan dengan telah selesainya penulisan skripsi ini, penulis menyampaikan rasa terimakasih yang sangat mendalam kepada :

1. Allah SWT, yang Maha Kuasa, Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang telah memberikan rahmat serta kuasa-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini ;

2. Bapak Drs. Mochammad Hardi Wahyono, S.S., M.Mpar., Ibu hartini, dan Harisenal Setiastomo. S.E. atas segala doa dan dukunganya kepada penulis ;
3. Ibu Siti Hapsah Isfardiyana S.H., M.H., selaku dosen pembimbing skripsi penulis atas segala bimbinganya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini ;
4. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia beserta civitas akademik dan Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia serta Pimpinan Universitas Islam Indonesia ;
5. Muhammad Firman Ahsan dan Muhammad Jihan Arimuko yang telah memberikan waktu, tenaga, dan pikiran serta telah meminjamkan tempat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan ;
6. Muhammad Ilman Nafi'a, Farah Afifah Maulita, Gadis Ayu Fadhila, dan Khansa Qonita Salsabilla yang telah memberikan dukungan moral sehingga penulis bersemangat untuk menyelesaikan skripsi ini ; dan
7. Seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir berupa skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Harapan penulis, semoga skripsi ini dapat atau bahkan membantu pembaca dalam menambah pengetahuan, wawasan, dan informasi serta tidak ada pihak yang merasa dirugikan dari penulisan skripsi ini.

Yogyakarta,

Penulis,

(Carda Mandala Yogyawi)

NIM : 16410496

Curriculum Vitae

1. Nama Lengkap : Carda Mandala Yogyawi
2. Tempat Lahir : Yogyakarta
3. Tanggal Lahir : 24 Juli 1998
4. Jenis Kelamin : Laki – Laki
5. Golongan Darah : AB
6. Alamat : Jl. Pisang No. 83B Sambilegi Kidul Maguwoharjo
7. *E-Mail* : cardamandala@gmail.com
8. Identitas Orang tua/Wali :
 - a. Nama Ayah : Drs. M. Hardi Wahyono, S.S., M.Mpar.
Pekerjaan : Wirausaha
 - b. Nama Ibu : Hartini
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
9. Riwayat Pendidikan :
 - a. TK Islam An-Nur 1 2003 – 2004
 - b. SD Negeri Maguwoharjo 1 2004 – 2010
 - c. SMP Muhammadiyah 2 Depok 2010 – 2013
 - d. SMA Muhammadiyah 1 Yogyakarta 2013 – 2016
10. Organisasi :
 - a. Tapak Suci SMP Muhammadiyah 2 Depok 2010 – 2013
 - b. Hizbul Wathan SMP Muhammadiyah 2 Depok 2010 – 2013
 - c. UKM Musik FH UII

Yogyakarta,

Penulis,

(Carda Mandala Yogyawi)

NIM : 16410496

PERNYATAAN ORISINALITAS
KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Carda Mandala Yogyawi

NIM : 14410265

Merupakan benar – benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul :

HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK YANG TERDAPAT DALAM LAYANAN VHO

(VIRTUAL HOTEL OPERATOR)

(STUDI KASUS OYO SEBAGAI SALAH SATU VIRTUAL HOTEL OPERATOR)

Karya ilmiah ini telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Berkaitan dengan hal tersebut, saya menyatakan bahwa :

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah berupa Skripsi ini adalah benar – benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya berpedoman kepada kaidah, etika, dan norma – norma sebuah penulisan karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Meskipun pada dasarnya Hak Milik Karya Tulis Ilmiah ini ada pada saya, walaupun demikian demi kepentingan akademik dan pengembangannya, saya memberikan wewenang kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan Pusat Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan sebagaimana mestinya.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, saya sanggup menerima sanksi administrative maupun sanksi pidana jika saya melakukan pelanggaran atas pernyataan tersebut, saya juga akan bersikap kooperatif apabila pelanggaran itu terjadi dan melakukan pembelaan terhadap hak – hak saya, serta melakukan penandatanganan berita acara tentang hak dan kewajiban saya di depan Majelis atau Tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Fakultas, apabila ada tanda – tanda plagiat di dalam karya tulis ilmiah ini.

Demikian surat ini saya buat dengan sebenar – benarnya dalam kondisi sehat jasmani maupun rohani, serta dengan sadar tanpa ada tekanan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 16 Oktober 2020

Penulis,



(Carda Mandala Yogyawi)

NIM : 16410496

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGAJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PENDADARAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	v
MOTTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
CURRICULUM VITAE.....	xi
PENYATAAN ORISINALITAS.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
PENYATAAN ORISINALITAS.....	xiv
ABSTRAKSI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Orisinalitas.....	8
E. Kerangka Teori.....	13
F. Definisi Operasional.....	17
G. Metode Penelitian.....	19
H. Sistematika Penulisan.....	23

BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN.....	24
A. Tinjauan Umum Perjanjian.....	24
1. Pengertian Perjanjian.....	24
2. Unsur – Unsur Perjanjian.....	30
3. Syarat – Syarat Sah Perjanjian.....	31
4. Asas – Asas Perjanjian.....	34
5. Hapusnya Perjanjian.....	40
B. Tinjauan Umum Perjanjian Dalam Islam.....	41
BAB III ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	49
Hubungan Hukum para pihak yang terdapat dalam Layanan OYO (<i>Virtual Hotel Operator</i>).....	51
A. Hubungan Hukum OYO (<i>Virtual Hotel Operator</i>) dengan Pemilik.....	52
B. Hubungan Hukum Pemilik dengan Konsumen (Pegguna Jasa).....	64
C. Hubungan Hukum Konsumen (Pegguna Jasa) dengan OYO (<i>Virtual Hotel Operator</i>).....	73
BAB IV PENUTUP.....	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA.....	90

HALAMAN ABSTRAK

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana hubungan hukum dan perlindungan hukum para pihak pada layanan Virtual Hotel Operator. Layanan Virtual Hotel Operator sendiri dinilai dapat mempermudah konsumen dalam mendapatkan akomodasi penginapan yang berkualitas dengan harga yang tidak terlalu mahal dengan menggunakan media yang berbasis elektronik. Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah bagaimana hubungan hukum dan perlindungan hukum yang dihasilkan oleh para pihak (Virtual Hotel Operator, pemilik, dan konsumen) berkaitan dengan penggunaan jasa Virtual Hotel Operator serta. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang – undangan dan konseptual. Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini merupakan STUDI KASUS pustaka dan wawancara. Analisis data menggunakan deskriptif kualitatif. Dari hasil analisis dapat diketahui bahwa hubungan hukum antara Virtual Hotel Operator, pemilik, dan konsumen memiliki hubungan hukum yang berbeda antara satu dengan yang lain. Oleh karena Virtual Hotel Operator, pemilik, dan konsumen memiliki hubungan hukum yang berbeda – beda, maka perlindungan hukum yang menaungi hubungan antara ketiga pihak tersebut menjadi berbeda.

Kata Kunci : Hubungan Hukum, Perlindungan Hukum, Virtual Hotel Operator

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dewasa ini, kemajuan di bidang teknologi, komputer, dan telekomunikasi mendukung perkembangan teknologi internet. Melalui internet, pelaku bisnis tidak lagi mengalami kesulitan dalam memperoleh informasi apapun, untuk menunjang kinerja dalam menjalankan praktik usahanya, bahkan sekarang cenderung dapat diperoleh berbagai macam informasi, sehingga informasi harus disaring untuk mendapatkan informasi yang tepat dan relevan.¹

Masa sekarang ini, dunia yang berbasiskan *cyber* atau elektronik bukan merupakan dunia maya (khayalan) yang mana hal tersebut dikarenakan apabila terjadi pelanggaran hukum di dunia ini maka terdapat hukuman yang nyata atas tindakan tersebut. Kegiatan – kegiatan yang dilakukan dalam dunia siber meskipun bersifat *virtual* dapat dikategorikan sebagai tindakan dan perbuatan hukum yang nyata.²

Teknologi berasal dari bahasa Yunani yaitu *technologia*, *techne* yang memiliki arti keahlian, dan *logia* memiliki arti pengetahuan serta teknologi sendiri berlandaskan pada objek benda yang digunakan untuk

¹ Dewi Irmawati, “Pemanfaatan *E-Commerce* Dalam Dunia Bisnis”, *Jurnal Ilmiah Orasi Bisnis*, Edisi Ke-VI, Fakultas Ekonomi Politeknik Negeri Sriwijaya, 2011, hlm.95.

² Ahmad M. Ramli, *Cyber Law dan HAKI dalam Sistem Hukum Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm.3.

kemudahan aktivitas manusia.³ Terdapat berbagai teknologi yang dapat disentuh masyarakat secara elektronik atau *online* dengan adanya suatu media perantara yang menjembatani. Layanan tersebut seperti layanan transportasi *online*, layanan jual beli *online*, layanan hotel *online*, dan lain sebagainya. Kaitanya dengan layanan hotel, terdapat konsumen yang menggunakan layanan yang berbasis *online* untuk mencari sebuah tempat untuk beristirahat atau akomodasi penginapan.

Bisnis perhotelan dalam perkembangannya mengikuti trend pasar yang baru yakni *smart hotel*. *Smart hotel* yang dimaksud adalah hotel yang berusaha mengakomodasi permintaan pasar yang berkembang saat ini. Indonesia sendiri memiliki perkembangan smart hotel semakin pesat.⁴ Banyak pengelola hotel yang membuka hotel dengan bintang rendah, sehingga persaingan antara pengelola hotel juga semakin tajam.⁵ Terdapat beberapa perkembangan mengenai bisnis perhotelan, dimana konsumen dapat melakukan pemesanan akomodasi penginapan dengan menggunakan sistem online. Hal tersebut disebut juga dengan VHO (*Virtual Hotel Operator*).

VHO (*Virtual Hotel Operator*) sendiri memiliki basis yang hampir sama dengan dengan konsep *virtual properti* yang mana hal tersebut terdapat di dalam dunia yang sama yaitu dunia *cyber*. *Virtual properti*

³ Rusman, Pembelajaran Berbasis Teknologi Informasi dan Komunikasi, Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 78.

⁴ Maria Pia Adiati, "Overview Smart Hotel di Indonesia yang Merupakan Trend Baru Dalam Industri Perhotelan", *Jurnal Bisnis Mangemen Hotel*, Edisi No. 2 Vol. 2, Faculty of Economics and Communication Bina Nusantara University, 2011, hlm.621.

⁵ *Ibid.*

sendiri menurut *Joshua A. T. Fairfield* menjelaskan bahwa *virtual properti* adalah sebuah code yang dibuat menggunakan system computer dan internet yang berada di dunia *cyber*, dibentuk sedemikian rupa sehingga diperlakukan sama dengan benda – benda yang ada di dunia nyata.⁶ Macam – macam *virtual properti* menurut *Fairfield* yaitu seperti akun *e-mail*, *website*, *Unicorn Resource Locator (URL)*, *Chat Room*, akun bank, dan akun media *online*.⁷

VHO sendiri belum memiliki deskripsi secara jelas mengenai definisi, konsep, karakteristik, kelebihan dan kekurangan, target pemilik, target pelanggan, cara kerja, serta analisis yang diterima oleh VHO di era baru industri hotel.⁸ Dapat diartikan bahwa VHO merupakan operator hotel yang bekerja sama dengan berbagai hotel untuk memberikan standar fasilitas dan mutu pelayanan kepada penginap dengan segmen pasar bagi traveler dengan budget yang minim.⁹

VHO secara sederhana dapat diartikan juga sebagai pihak ketiga atau produk dari perusahaan jasa yang menawarkan pengelolaan kepada hotel secara virtual. VHO pada intinya sama saja dengan *E-Commerce* yaitu pengelolaan yang berbasis atau menggunakan media jaringan internet atau secara elektronik, namun VHO sendiri bergerak di bidang perhotelan secara

⁶ Joshua A. T, Fairfield, *Virtual Properti (Boston University Law Review)*, Edisi No. 5 Vol.85-1047, *Jurnal Hukum*, Boston University, 2005, hlm. 148.

⁷ *Ibid*, hlm. 1056-1058.

⁸ Fitri Kusumawati, “Tren *Virtual Hotel Operator (OYO)* di Yogyakarta (STUDI KASUS Kasus Hotel OYO)”, Edisi No. 1 Vol. 18, *Jurnal Media Wisata*, Sekolah Tinggi Pariwisata AMPTA, 2020, Hlm. 94.

⁹ Humda Jazila, *Virtual Hotel Operator, Pengertian dan Cara Kerja*, terdapat dalam <https://www.pikirantrader.com/bisnis/9681-virtual-hotel-operator-pengertian-dan-cara-kerja>, pada tanggal 07 April 2020 pukul 20.47 WIB.

elektronik sedangkan *E-Commerce* bergerak di bidang perdagangan secara elektronik, namun keduanya menggunakan media yang sama dalam menjalankan kegiatan usahanya. Pengelolaan yang dilakukan oleh VHO sendiri mencapai berbagai aspek di bidang perhotelan misalnya saja mengenai standarisasi kelengkapan kamar yang akan digunakan dan juga mengenai sistem reservasi untuk konsumen yang akan menginap. Hal tersebut tentunya memudahkan konsumen dalam mencari akomodasi penginapan yang sesuai dengan keinginan konsumen sendiri dan dengan cara yang relatif mudah. VHO dalam menjalankan kegiatan usahanya juga bekerja sama dengan OTA (*Online Travel Agent*). Kerja sama ini dilakukan guna menunjang performa dari VHO, performa dari OTA, dan juga pemilik hotel untuk menjangkau pasar konsumen yang lebih luas lagi.¹⁰

VHO sendiri mengincar hotel – hotel atau penginapan yang notabene berskala kecil sebagai segmen usahanya. Terlebih lagi perkembangan OYO di Yogyakarta yang dapat dibilang signifikan, hal tersebut dapat dilihat dari banyaknya penginapan kecil di Yogyakarta yang telah di rebranding oleh beberapa VHO yang ada misalnya saja di rebranding oleh beberapa perusahaan OYO.¹¹

Masalah hukum yang timbul dari hubungan antara VHO dengan pemilik hotel dan konsumen salah satunya adalah belum adanya pengaturan

¹⁰ Humda Jazila, *Kelebihan dan Kekurangan Virtual Hotel Operator*, terdapat dalam <https://www.pikirantrader.com/bisnis/9681-virtual-hotel-operator-pengertian-dan-cara-kerja>, pada tanggal 07 April 2020 pukul 20.50 WIB.

¹¹ Wawancara via Whats App telephone dengan salah satu *Manager* s kantor cabang OYO di Daerah Istimewa Yogyakarta, pada tanggal 22 April 2020 pukul 10.10.

atau regulasi yang mengatur secara jelas mengenai hal tersebut. Contoh yang dapat diambil mengenai regulasi di tingkat pusat yaitu mengenai Layanan Transportasi berbasis Aplikasi yang tertuang di dalam Peraturan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor PM 12 Tahun 2019 Tentang Perlindungan Keselamatan Pengguna Sepeda Motor yang digunakan Untuk Kepentingan Masyarakat. Terdapat Pasal yang terkait dengan hubungan hukum antara perusahaan aplikasi dan dengan pengemudi yaitu yang tertuang di dalam Pasal 15 Ayat 1 yang menyebutkan bahwa Hubungan antara Perusahaan Aplikasi dengan Pengemudi merupakan hubungan kemitraan dan Ayat 2 menyebutkan bahwa “Pengaturan mengenai hubungan kemitraan sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan”. Peraturan tersebut mengakomodir mengenai hubungan antara perusahaan penyedia aplikasi dengan pihak – pihak yang terkait di dalamnya sedangkan VHO sendiri belum ada undang – undang yang mengatur mengenai hubungan tersebut.

Terdapat beberapa pertanyaan mengenai masalah hukum kaitanya dengan OYO diantaranya adalah bagaimana konstruksi hubungan hukum yang diciptakan oleh OYO, pemilik, dan konsumen? Apakah dari hubungan yang diciptakan tersebut tidak menimbulkan kerugian dan dapat memberikan kepastian hukum antara ketiga pihak tersebut?. Masalah lain yang timbul adalah mengenai pemenuhan hak dan kewajiban serta

perlindungan hukum dari hubungan yang dihasilkan antara ketiga pihak tersebut.

Dilihat dari sisi VHO salah satunya adalah pihak OYO, perwakilan OYO yang berkedudukan di Daerah Istimewa Yogyakarta dengan jabatan *Manager* menuturkan bahwa ada beberapa hal yang menjadi masalah mengenai hubungan hukum dengan pemilik hotel dan konsumen. Beberapa masalah tersebut seperti pihak pemilik hotel menjual kamar yang sudah dipesan oleh konsumen namun ternyata pemilik hotel menjual kamar tersebut kepada orang lain yang mana hal tersebut mengakibatkan timbulnya kerugian non material dari pihak OYO.¹²

Berdasarkan keterangan pihak pemilik hotel yang bekerja sama dengan OYO, bertempat di wilayah Kecamatan Depok, menuturkan bahwa ada beberapa hal terkait dengan kerugian yang dialami dari hubungan hukum antara pemilik hotel dengan konsumen OYO salah satunya adalah mengenai larangan merokok di dalam kamar. Pada layanan OYO *Apps*, tertera bahwa kamar yang dipesan adalah kamar yang tidak memperbolehkan konsumen untuk merokok di dalam kamar tersebut, dan juga pihak pemilik sudah tertera pada *Registration Card* yang diisi oleh konsumen sebelum memasuki kamar bahwa di dalam kamar tidak diperbolehkan untuk merokok, namun ternyata konsumen merokok di dalam kamar. Dengan adanya kejadian tersebut, pemilik hotel kemudian melaporkan kepada pihak OYO yang mana kemudian pemilik hotel dengan

¹² *Ibid.*

dibantu oleh pihak OYO pun berusaha menghubungi konsumen, namun tidak ada jawaban dari konsumen. Hal tersebut menempatkan kerugian pada pihak pemilik hotel karena pelanggaran yang dilakukan oleh konsumen.¹³

Menurut penuturan konsumen yang merupakan konsumen dari OYO yaitu Bapak Hasan, menjelaskan bahwa ada beberapa hal yang dialami terkait penggunaan jasa OYO tersebut. Hal tersebut diantaranya adalah pembatalan pemesanan kamar yang dilakukan oleh pihak OYO yang mana kamar tersebut nyatanya telah dikonfirmasi oleh pihak konsumen. Hal tersebut dilakukan tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu melalui *email*, telepon, *sms*, dan lain sebagainya, dari pihak OYO kepada konsumen.¹⁴

Dari data yang telah dipaparkan sebelumnya, maka dapat dilihat hal tersebut menjadi permasalahan yang dihadapi oleh ketiga pihak yang melakukan hubungan tersebut yaitu pihak OYO, pihak pemilik hotel, dan juga konsumen.

Berdasarkan apa yang telah dipaparkan pada latar belakang di atas, langkah yang dilakukan penulis yaitu dengan melakukan kajian dan penelitian terkait dengan hubungan hukum yang ditimbulkan antara VHO (*Virtual Hotel Operator*) dengan pemilik dan juga konsumen dalam praktik

¹³ Wawancara via Whats App telephone dengan salah satu Pemilik hotel yang bekerja sama dengan OYO, pada tanggal 23 April 2020 pukul 10.43.

¹⁴ Wawancara dengan Bapak Hasan, salah satu konsumen OYO pada tanggal 25 April 2020 pukul 12.17 WIB.

bisnis perhotelan di Kota Yogyakarta dengan hasil berupa tugas akhir untuk menyelesaikan Strata-1 Program STUDI KASUS Ilmu Hukum.

B. Rumusan Masalah

Berdasar beberapa uraian yang telah disebutkan di atas, memunculkan pertanyaan sebagai berikut:

Bagaimana hubungan hukum yang dihasilkan oleh para pihak (*Virtual Hotel Operator*, pemilik, dan konsumen) berkaitan dengan penggunaan jasa *Virtual Hotel Operator* ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini ialah untuk mengetahui bagaimana hubungan hukum yang ditimbulkan para pihak berkaitan dengan penggunaan jasa *Virtual Hotel Operator*.

D. Orisinalitas

Penulis membandingkan beberapa hal yang akan dikaji oleh penulis dengan beberapa orisinalitas yang akan disebutkan selanjutnya. Beberapa orisinalitas yang akan menjadi pertimbangan penulis yaitu :

1. Hubungan Hukum Para Pihak dan Pertanggungjawaban Pada Jasa Go-send PT. Gojek Indonesia, Joy Islamikov, Fakultas Hukum Universitas

Islam Indonesia.¹⁵ Hasil dari penelitian tersebut yang pertama ialah hubungan hukum antara PT. Gojek dengan *driver* merupakan hubungan kemitraan yang diatur di dalam surat perjanjian kemitraan dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing – masing pihak. Kedua ialah hubungan hukum antara driver dengan konsumen. Hubungan hukum antara *driver* dengan konsumen merupakan hubungan antara penyedia jasa, dalam hal ini jasa Go-send dengan pengguna jasa. *Driver* mempunyai tanggung jawab atas kualitas pelayanannya terhadap konsumen. Hubungan hukum antara PT. Gojek Indonesia dengan konsumen merupakan hubungan antara penyedia aplikasi dengan pengguna aplikasi. Apabila seorang konsumen menggunakan aplikasi Gojek milik PT. Gojek Indonesia, maka secara otomatis konsumen dianggap menyetujui seluruh ketentuan yang ada di dalam ketentuan penggunaan. Pelaksanaan pengangkutan harus dilakukan sesuai prosedur di dalam perjanjian. Namun, masih terdapat kendala yang menghambat proses pengangkutan tersebut yang pada akhirnya menimbulkan kerugian. Dikarenakan perjanjian antara driver dengan PT. Gojek Indonesia merupakan perjanjian kemitraan, maka *driver* bukan tanggung jawab perusahaan. Risiko terhadap barang menjadi tanggung jawab *driver*.

¹⁵ Joy Islamikov, Hubungan Hukum Para Pihak dan Pertanggungjawaban pada Jasa Go-send PT. Gojek Indonesia, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018.

Penelitian yang telah disebutkan di atas memiliki perbedaan yang terdapat di dalam subjek dan objek dari penelitian yang akan digunakan oleh penulis. Maka dari itu penelitian ini dapat dikatakan orisinal, karena sangat berbeda dengan penelitian yang telah dijelaskan sebelumnya.

2. Legalitas Penggunaan Virtual Office Sebagai Kantor Advokat, Ni Kadek Ratna Jayanti, Fakultas Hukum Universitas Udayana. Hasil dari penelitian tersebut adalah:¹⁶

Konsep *virtual office* hampir sama dengan penyewaan kantor bersama, hanya saja dalam penyewaan *virtual office*, pemilik tidak hanya menyediakan fasilitas fisik saja, namun juga fasilitas sumber daya manusia yang dilakukan dengan sangat professional. Hubungan hukum yang ditimbulkan antara pemilik *virtual office* dengan advokat yang menggunakan Konsep *virtual office* hampir sama dengan penyewaan kantor Bersama, hanya saja dalam penyewaan *virtual office*, pemilik tidak hanya menyediakan fasilitas fisik saja, namun juga fasilitas sumber daya manusia yang dilakukan dengan sangat professional sebagai kantor advokat adalah perbuatan sewa menyewa yang dilegitimasi dengan perjanjian sewa menyewa. Legalitas tempat kedudukan *virtual office* menjadi tempat kedudukan kantor advokat

¹⁶ Ni Kadek Ratna Jayanti, "Legalitas Penggunaan Virtual Office Sebagai Kantor Advokat", Edisi No. 1 Vol. 6, *Jurnal Hukum*, Universitas Udayana, 2017.

tidak menyalahi aturan hukum. Tempat kedudukan *virtual office* dapat menjadi kedudukan kantor advokat karena persyaratan untuk menjadi advokat melekat pada individu, bukan pada jenis usaha dan bentuk usaha pelayanan hukum. Kantor advokat berbentuk firma, oleh karena itu kantor advokat tidak membutuhkan izin usaha sebagaimana badan usaha yang berbadan hukum lainnya.

Penulis mengkaji mengenai bagaimana hubungan hukum yang dihasilkan oleh para pihak dari penggunaan jasa *Virtual Hotel Operator*. Hal tersebut berbeda dengan penelitian dari penelitian yang telah di jelaskan sebelumnya. Kesamaan yang ditemui adalah kesamaan media/wadah dengan kedua penelitian yang telah dijelaskan sebelumnya yaitu mengenai penggunaan media elektronik sebagai media dalam menjalankan kegiatannya. Dilihat dari penjelasan di atas, penelitian ini dapat dikatakan orisinal.

3. Konstruksi Hubungan Hukum Antara Penerbit *E-Money Go-pay* dengan Pedagang Pemilik *QR Code* PT. Gojek Indonesia (STUDI KASUS Penggunaan *E-money Go-pay* sebagai Metode Pembayaran), Ade Desy Noerista, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Hasil dari penelitian tersebut adalah:¹⁷

¹⁷ Ade Desy, Noerista, Konstruksi Hubungan Hukum Antara Penerbit *E-Money Go-pay* dengan Pedagang Pemilik *QR Code* PT. Gojek Indonesia (STUDI KASUS Penggunaan *E-money Go-pay* sebagai Metode Pembayaran), Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2019.

Berdasarkan analisis permasalahan penelitian diperoleh kesimpulan bahwa konstruksi hubungan hukum antara penerbit *e-money E-money Go-Pay* dengan pedagang pemilik QR. Code PT. Go-Jek Indonesia dalam penggunaan *e-money E-money Go-Pay* sebagai metode pembayaran adalah bermula dari PT. Dompot Anak Bangsa yang merupakan anak perusahaan dari PT. Go-Jek Indonesia. PT. Dompot Anak Bangsa ialah perusahaan yang mengeluarkan produk *e-money E-money Go-Pay* yang terdapat dalam aplikasi Go-Jek sebagai metode pembayaran non tunai. Fungsi *E-money Go-Pay* diperluas oleh PT. Go-Jek Indonesia dengan cara mengakuisisi 3 (tiga) perusahaan *financial technology* yaitu PT. Multi Adiprakarsa Manunggal (Kartuku), PT. Midtrans, dan PT. Rekan Usaha Mikro Anda (Mapan). PT. Go-Jek Indonesia dengan 3 (tiga) perusahaan *financial technology* tersebut memiliki hubungan hukum yaitu persekutuan. Ketiga perusahaan yang diakuisisi PT. Go-Jek Indonesia tersebut memberikan kontribusinya kepada PT. Go-Jek Indonesia dengan tenaganya agar *E-money Go-Pay* dapat diperluas fungsinya keluar dari lingkup aplikasi Go-Jek namun tetap satu kesatuan dengan Go-Jek. Namun pada sistem pembayaran offline yang dimaksud dengan bergabungnya Kartuku dengan PT. Go-Jek Indonesia tidak disebutkan secara jelas. Pada kenyataannya pengguna jasa dalam melakukan pembayaran menggunakan *E-money Go-Pay* tetap dalam kondisi online, sehingga fungsinya hanya menguntungkan bagi merchant dan drive saja. Sementara itu, dengan

pihak ketiga yaitu pedagang berhubungan langsung dengan PT. Go-Jek Indonesia. Hubungan hukum keduanya adalah perjanjian kerja sama yang masing-masing pihak saling diuntungkan. Bentuk perjanjian baru yang tidak dapat diklasifikasikan ke dalam perjanjian pembiayaan, perjanjian penitipan uang, perjanjian kemitraan dan perjanjian keagenan karena tidak memenuhi unsur-unsur yang terdapat di dalamnya.

Penulis mengkaji mengenai bagaimana hubungan hukum yang dihasilkan oleh para pihak dari penggunaan jasa *Virtual Hotel Operator*. Hal tersebut tentu berbeda dengan penelitian sebelumnya yang berfokus pada *E-Money Go-pay*. Penulis memiliki kesamaan media dengan kedua penelitian yang telah dijelaskan sebelumnya yaitu mengenai penggunaan media elektronik sebagai media dalam menjalankan kegiatannya. Melihat berdasarkan penjelasan di atas, penelitian ini dapat dikatakan orisinal, karena sangat berbeda dengan ketiga penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya.

E. Kerangka Teori

Perikatan menurut Subekti adalah suatu hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan antara 2 (dua) orang/lebih atau 2 (dua) pihak, yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu¹⁸. Hubungan

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Keenambelas, Intermedia, Jakarta, 1996, hlm.1.

perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu memunculkan adanya suatu perikatan. Sumber perikatan meliputi 2 (dua) hal yaitu perikatan yang berasal dari perjanjian dan juga perikatan yang lahir karena adanya suatu peraturan perundang – undangan. Terdapat unsur – unsur penting dari suatu perikatan, yaitu :¹⁹

1. Hubungan Hukum, hubungan – hubungan yang terjadi dalam lalu lintas masyarakat, hukum hak pada suatu pihak dan melekatkan suatu kewajiban pada pihak lain ;
2. Kekayaan, unsur kekayaan semakin lama sukar untuk dipertahankan, karena di dalam masyarakat terdapat juga hubungan hukum yang tidak dapat dinilai dengan uang. Namun kalau terhadapnya tidak diberikan akibat hukum, rasa keadilan tidak akan terpenuhi. Hal ini pun bertentangan dengan salah satu tujuan dari pada hukum yaitu mencapai keadilan. Oleh karena itu sekarang kriteria di atas tidak lagi dipertahankan sebagai kriteria, maka ditentukan bahwa sekalipun suatu hubungan hukum itu tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi kalau masyarakat atau rasa keadilan menghendaki agar suatu hubungan itu diberi akibat hukum, maka hukum pun akan melekatkan akibat hukum pada hubungan tadi ;
3. Pihak – pihak, hubungan hukum harus terjadi antara 2 (dua) orang atau lebih. Pihak yang aktif adalah kreditur atau siberpiutang dan pihak yang

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Penerbit Alumni, 1983, hlm. 1-11.

wajib memenuhi prestasi adalah pihak yang pasig yaitu debitur atau siberhutang ; dan

4. Prestasi, menurut Pasal 1234 KUHPerdato prestasi itu dibedakan atas:
 - a. Memberikan sesuatu;
 - b. Berbuat sesuatu; dan
 - c. Tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. KUHPerdato dalam Pasal 1313 menjelaskan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.²⁰ Perjanjian memiliki beberapa definisi berbeda menurut para ahli, perjanjian memiliki definisi sebagai berikut :

1. Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²¹
2. Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian merupakan salah satu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.²²

²⁰ Subekti dan R. Tjitrosdibjo, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Ctk. Ketiga Puluah Sembilan, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hlm. 338.

²¹ Subekti, *Op.Cit*, hlm. 1.

²² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar*. Liberty, Yogyakarta, 2003, hlm. 110.

Tujuan diadakanya perjanjian ialah mengatur hubungan hukum dan melahirkan seperangkat hak dan kewajiban. Perjanjian mengikat kepada pihak – pihak yang memberikan kesepakatan di dalamnya. Perjanjian mengatur hubungan – hubungan hukum yang sifatnya privat. Privat disini berarti hanya berlaku kepada para pihak yang bersepakat dan juga menandatangani. Jika dalam pelaksanaanya hubungan hukum tersebut menimbulkan sengketa, maka perjanjian dapat menjadi alat bukti yang sah di pengadilan.²³

Dalam suatu perjanjian dikenal 3 (tiga) unsur, yang dapat dijabarkan sebagai berikut: ²⁴

1. Unsur *Esensialia*, unsur ini secara sederhana dapat diartikan sebagai kesepakatan, unsur harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan mengenai unsur ini maka perjanjian tersebut tidak dapat terbentuk.
2. Unsur *Naturalia*, unsur ini merupakan unsur yang telah diatur oleh para pihak dalam perjanjian dan dianggap ada dalam perjanjian.
3. Unsur *Aksidentalialia*, merupakan unsur yang nantinya ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

²³ Legal Akses, *Tujuan Membuat Pejanjian*, terdapat dalam <https://www.legalakses.com/tujuan-membuat-perjanjian/> , diakses pada 22 April 19.15 WIB.

²⁴ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan kontrak*, Ctk. Ketujuh, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 31-32..

Suatu perjanjian agar dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah harus memnuhi syarat – syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan bahwa ada 4 (empat) syarat sah perjanjian yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Pembentukan suatu perjanjian, terdapat asas – asas yang harus diperhatikan oleh para pihak sebelum mengadakan suatu perjanjian yang mana para pihak dalam kapasitasnya sebagai subjek dari perjanjian. Sedikitnya terdapat 5 asas penting yang perlu mendapat perhatian dalam membuat suatu perjanjian. Asas tersebut diantaranya adalah sebagai berikut yaitu asas kebebasan berkontrak (*Freedom of Contract*), asas konsensualisme (*Concensualisme*), asas *pacta sunt servanda*, asas Iktikad baik (*Good Faith*), dan asas kepribadian (*Personality*).²⁵

F. Definisi Operasional

1. *Virtual Hotel Operator* (VHO)

VHO merupakan operator hotel yang bekerja sama dengan berbagai hotel untuk memberikan standar fasilitas dan mutu pelayanan

²⁵ Legal Akses, *Asas – Asas Perjanjian*, terdapat dalam <https://www.legalakses.com/asas-asas-perjanjian/>, diakses pada 25 April 2020 pukul 15.30 WB.

kepada penginap dengan segmen pasar bagi traveler dengan budget yang minim.²⁶

2. Hubungan Kemitraan

Kemitraan adalah kerjasama usaha antara usaha kecil dengan usaha menengah atau dengan usaha besar yang disertai dengan pembinaan dan pengembangan usaha oleh usaha menengah atau usaha besar dengan tetap memperhatikan beberapa prinsip.²⁷

3. Konsumen

Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.²⁸

4. Transaksi Elektronik

Transaksi elektronik adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan/atau media elektronik lainnya.²⁹

²⁶ Humda Jazila, *Virtual Hotel Operator, Pengertian dan Cara Kerja*, terdapat dalam <https://www.pikirantrader.com/bisnis/9681-virtual-hotel-operator-pengertian-dan-cara-kerja>, pada tanggal 10 April 2020 pukul 21.30 WIB.

²⁷ Undang – Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil, Pasal 8 ayat (1).

²⁸ Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 ayat (2).

²⁹ Undang – Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Pasal 1 Ayat (2).

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini berjenis penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan – peraturan dan literatur – literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.³⁰

2. Objek Penelitian

Permasalahan yang diteliti dalam suatu penelitian disebut disebut juga dengan objek penelitian. Objek penelitian berisikan mengenai beberapa hal yang menjadi kajian yang terdapat di dalam rumusan masalah penelitian. Objek penelitian yang digunakan dalam penulisan ini ialah mengenai hubungan hukum antara VHO (*Virtual Hotel Operator*) dengan pemilik hotel (pelaku usaha perhotelan) dan juga konsumen (pengguna jasa).

3. Bahan Hukum

Penelitian hukum tidak dikenal adanya data, sebab dalam penelitian hukum khususnya yuridis normatif, sumber penelitian hukum diperoleh melalui kepustakaan bukan dari lapangan, untuk itu istilah yang dikenal adalah bahan hukum.³¹ Dalam penelitian hukum normatif,

³⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Edisi 1, Ctk. Kelima, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, hlm. 13-14.

³¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi 1, Ctk. Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm.41.

bahan pustaka merupakan bahan dasar yang dalam ilmu penelitian umumnya disebut bahan hukum sekunder.³² Dalam bahan hukum sekunder terbagi 3 (tiga) bahan hukum, yaitu :

a. Bahan Hukum Primer, merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat *autoritatif*, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang – undangan dan segala dokumen resmi yang memuat kepastian hukum ;³³ Bahan hukum yang digunakan diantaranya seperti :

- 1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
- 3) Undang – Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Atas Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik; dan
- 4) Peraturan Menteri Pariwisata Nomor 10 Tahun 2018 Tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik Sektor Pariwisata.

b. Bahan Hukum Sekunder, merupakan dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum

³² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op. Cit*, hlm.24.

³³I Ketut Suardita, S.H., M.H., *Pengenalan Bahan Hukum*, terdapat dalam, https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_penelitian_1_dir/7847bff4505f0416fe0c446c60f7e8ac.pdf , diakses pada tanggal 17 April 2020 pukul 22.15 WIB.

primer seperti buku – buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan masih banyak lagi yang lainnya yang mana bahan tersebut relevan dengan permasalahan yang akan dibahas ;³⁴ dan

- c. Bahan Hukum Tersier, adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan bahan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Inggris-Indonesia, ensiklopedi, dan lain sebagainya.³⁵

4. Metode Pengumpulan Data

- a. STUDI KASUS pustaka, yaitu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif. STUDI KASUS pustaka dilakukan dengan media bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.
- b. Wawancara, yaitu kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di lapangan (lokasi). Wawancara dilakukan dengan maksud memperoleh informasi yang dibutuhkan untuk mendukung materi penulisan.

5. Metode Pendekatan

³⁴ *Ibid*

³⁵ *Ibid*

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual dan pendekatan perundang – undangan. Kedua pendekatan tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut :

- a. Pendekatan perundang – undangan, yaitu pendekatan penelitian dengan cara menelaah semua undang – undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan.³⁶ dan
- b. Pendekatan konseptual, yaitu pendekatan penelitian yang beranjak dari pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dalam pendekatan konseptual, penulis merujuk kepada prinsip – prinsip hukum yang dapat ditemukan di dalam pandangan – pandangan para sarjana ataupun juga terdapat di dalam doktrin – doktrin hukum.³⁷

6. Analisis Data

Analisis data dilaksanakan secara deskriptif kualitatif, yaitu pengelompokan data dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian, kemudian setelah itu dihubungkan dengan masalah yang akan diteliti berdasarkan kualitas keberadaanya. Data tersebut akan diuraikan dan disusun secara sistematis, dengan menggunakan bahasa yang komunikatif dan efektif sehingga tidak menimbulkan makna yang ambigu. Dapat diperoleh kesimpulan atas data tersebut sehingga memperoleh sebuah jawaban yang sesuai dengan permasalahan.

³⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, hlm. 91.

³⁷ *Ibid*, hlm. 95.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan dalam penulisan, penelitian ini disusun dengan menggunakan sistematika sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan

Merupakan bab yang memuat pendahuluan yang mana meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penelitian ;

BAB II Tinjauan Umum

Merupakan bab yang menyajikan teori-teori dan konsep yang bersumber dari peraturan perundang-undangan maupun literatur-literatur yang ada atau melalui bahan primer, bahan sekunder, dan bahan tersier.;

BAB III Analisis dan Pembahasan

Merupakan bab yang akan memaparkan dan menjelaskan hasil dari penelitian yang telah dilakukan mengenai hubungan hukum antara OYO (*Virtual Hotel Operator*) dengan pemilik OYO (pelaku usaha perhotelan) dan juga Konsumen (pengguna jasa) di Kota Yogyakarta.; dan

BAB IV Penutup

Merupakan bab yang berisi kesimpulan dari pembahasan tentang rumusan masalah dan dilengkapi dengan saran sebagai bahan rekomendasi dari hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN UMUM PERJANJIAN

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Banyak hal dari berbagai macam aspek kehidupan menempatkan kesepakatan kehendak sebagai suatu media atau alat untuk melakukan suatu hubungan antara satu dengan yang lain.³⁸ Kesepakatan kehendak dalam kehidupan sehari – hari dikenal dengan istilah perjanjian, baik yang bersifat lisan maupun tertulis, yang dalam konteks Hukum Perdata disebut sebagai Hukum Perjanjian.³⁹ Perjanjian dalam koridor hukum dianggap sebagai suatu hubungan hukum antara 2 (dua) pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan untuk menimbulkan suatu akibat hukum.

Perjanjian di Indonesia dikenal dengan istilah kontrak. Istilah kontrak berasal dari terjemahan Bahasa Inggris yaitu *contract*. Istilah lain yang menyebutkan mengenai perjanjian ialah *Overeenkomst* yang memiliki arti kesepadanan.⁴⁰ Kontrak dapat diartikan sebagai suatu perjanjian atau persetujuan antara 2 (dua) orang atau lebih yang mana menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan suatu hal yang khusus.⁴¹ Terdapat hal yang rancu mengenai istilah kontrak dengan perjanjian atau persetujuan. Menurut

³⁸ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Kesatu, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm.1.

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Ctk. Pertama, Megapoin, Bekasi, 2004, hlm.150..

subekti, istilah kontrak mempunyai pengertian lebih sempit ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis.⁴² Peter Mahmud Marzuki berpendapat mengenai penggunaan istilah kontrak atau perjanjian dengan melakukan perbandingan terhadap pengertian kontrak atau perjanjian dalam sistem *Anglo-American*.⁴³

Definisi umum mengenai perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Menurut Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUHPerdara selain tidak lengkap juga sangat luas, tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja, namun juga sangat luas karena dengan digunakannya perkataan perbuatan tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum.⁴⁴ Terdapat berbagai perbaikan mengenai definisi dari perjanjian menurut Setiawan, yaitu :⁴⁵

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum ;
- b. Menambahkan perkataan atau saling mengikatkan dirinya dalam Pasal 1313 KUHPerdara ; dan

⁴² Subekti, *Loc.Cit*, hlm.1.

⁴³ Peter Mahmud Marzuki, “Batas – batas Kebebasan Berkontrak”, *Yuridika*, Volume 18 No. 3, 2003, hlm.195 – 196.

⁴⁴ Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, Ctk. Keempat, Bina Cipta, Jakarta, 1987, hlm. 49.

⁴⁵ *Ibid*.

- c. Sehingga perumusanya menjadi, perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Pengertian perjanjian sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1313 kurang lengkap dan mempunyai kelemahan, antara lain sebagai berikut : ⁴⁶

- a. Rumusan ini hanya cocok untuk perjanjian sepihak, karena kata “mengikatkan” hanya datang dari salah satu pihak (tidak antara kedua belah pihak) ;
- b. Pengertian perjanjian terlalu luas, karena tidak disebutkan mengikatkan diri terbatas dalam lapangan hukum kekayaan, sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga ; dan
- c. Tanpa menyebut tujuan, sehingga para pihak mengikatkan diri tidak jelas, untuk apa?

Hal – hal yang telah disebutkan diatas merupakan beberapa kelemahan dari perjanjian pada Pasal 1313 KUHPerduta.

Terdapat berbagai macam pendapat dari para ahli dan sarjana berkaitan dengan perjanjian. Menurut Subekti, perjanjian adalah sebuah peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana 2 (dua) orang saling berjanji untuk melakukan suatu hal. ⁴⁷ Menurut Sudikno. Perjanjian merupakan salah satu hubungan hukum antara 2 (dua) pihak atau

⁴⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Op.cit*, hlm. 78.

⁴⁷ *Ibid*.

lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.⁴⁸ Perjanjian adalah suatu perbuatan atau Tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari 2 (dua) orang (pihak) atau lebih, dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang – undangan.⁴⁹ Perjanjian atau *Verbentenis* memiliki pengertian, yaitu suatu hubungan kekayaan atau harta benda antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁵⁰

Perjanjian memiliki hubungan yang saling berkaitan dengan perikatan yang mana perjanjian itu sendiri merupakan salah satu sumber dari perikatan. Perjanjian baiknya dibedakan dari janji, meskipun janji itu didasarkan kata sepakat namun kata sepakat itu tidak untuk menimbulkan akibat hukum, yang berarti bahwa apabila janji itu dilanggar maka tidak ada akibat hukumnya, si pelanggar tidak dapat dikenakan sanksi.⁵¹ Terdapat beberapa persamaan ciri – ciri antara perjanjian dengan perikatan, yaitu :⁵²

- a. Para pihak (subjek) selalu 2 (dua) orang atau lebih ;

⁴⁸ Sudikno Mertokusumo, *Loc.Cit*, hlm 110.

⁴⁹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Ctk. Keempat, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 3.

⁵⁰ M. Yahya Harahap, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, Ctk. Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 6.

⁵¹ Djaja S. Meliala, *Opcit*. Hlm 110.

⁵² *Ibid*, hlm. 80 – 81.

- b. Debitur wajib melaksanakan prestasi ;
- c. Prestasi harus tertentu atau dapat ditentukan ;
- d. Prestasi harus mungkin dan halal ;
- e. Prestasi dapat berupa satu kali atau terus menerus, seperti dalam perjanjian sewa menyewa, dan lain lain ;
- f. Kadang – kadang perikatan atau perjanjian tidak berdiri sendiri, artinya masih harus diikuti dengan Tindakan lain, seperti dalam perjanjian jual beli, diikuti oleh *levering* (penyerahan) dan mutasi (balik nama) ;
- g. Untuk memenuhi kewajibanya debitur bertanggung jawab menurut Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara ;
- h. Menimbulkan hak perorangan ;
- i. Pada umumnya pemenuhan prestasi dapat dipaksakan (melalui pengadilan) ; dan
- j. Terletak dalam lapangan hukum harta kekayaan.

Terdapat pula perbedaan mengenai ciri – ciri perjanjian dan perkatan, yaitu perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit.⁵³ “Perikatan merupakan suatu pengertian hukum (*rechtsbergip*) dan karena itu tidak ada wujudnya, sedangkan yang kelihatan kalau ia suatu perjanjian tertulis, adalah perjanjiannya”.⁵⁴

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya, Bandung, 1992, hlm. 3.

Tujuan diadakanya perjanjian ialah mengatur hubungan hukum dan melahirkan seperangkat hak dan kewajiban. Perjanjian mengikat kepada pihak – pihak yang memberikan kesepakatan di dalamnya. Perjanjian mengatur hubungan – hubungan hukum yang sifatnya privat. Privat disini berarti hanya berlaku kepada para pihak yang bersepakat dan juga menandatangani. Jika dalam pelaksanaanya hubungan hukum tersebut menimbulkan sengketa, maka perjanjian dapat menjadi alat bukti yang sah di pengadilan.⁵⁵

Berkaitan dengan penafsiran dalam suatu perjanjian, kemudian diatur di dalam Pasal 1342 KUHPerdara yakni jika kata – kata dari suatu perjanjian cukup jelas, maka tidaklah diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran.⁵⁶ Kemudian menurut Pasal 1343 KUHPerdara menyebutkan bahwa jika kata – kata dari suatu perjanjian dapat diberi berbagai penafsiran, maka yang harus dilihat adalah maksud para pihak yang membuat perjanjian itu.⁵⁷ Mengenai suatu perikatan yang memiliki beberapa penafsiran, Pasal 1346 KUHPerdara menentukan bahwa, “Perikatan yang mempunyai 2 (dua) arti harus diterangkan menurut kebiasaan di dalam negeri atau di tempat persetujuan dibuat”.

⁵⁵ Legal Akses, *Tujuan Membuat Pejanjian*, terdapat dalam <https://www.legalakses.com/tujuan-membuat-perjanjian/>, diakses pada 22 April 19.15 WIB.

⁵⁶ Djaja S. Meliala, *Opcit.* Hlm 99.

⁵⁷ *Ibid.*

2. Unsur – Unsur Perjanjian

Perjanjian memiliki unsur unsur yang terkandung di dalamnya.

Adapun beberapa unsur dari perjanjian, diantaranya adalah sebagai berikut :

a. Unsur *Essensialia*

Unsur ini adalah unsur yang sifatnya mutlak ataupun juga wajib ada agar perjanjian tersebut sah sesuai dengan ketentuan mengenai syarat – syarat sah perjanjian. Unsur ini berkaitan dengan ketentuan – ketentuan berupa prestasi yang mana harus dilakukan oleh pihak satu atau pihak lainnya yang merepresentasikan sifat dari perjanjian itu sendiri dan yang membedakanya secara prinsip dari pada jenis dari perjanjian yang lainnya. Pada umumnya, unsur ini terletak di dalam bagian rumusan, definisi, atau pengertian pada suatu perjanjian.⁵⁸

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* adalah unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian namun secara tidak langsung dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena merupakan pembawaan ataupun juga melekat pada perjanjian. Pasal 1339 KUHPerdara menyebutkan bahwa persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala

⁵⁸ Herlien Budiono, *Op.Cit*, hlm 67.

sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan berdasarkan keadilan, kebiasaan atau undang – undang.⁵⁹

c. Unsur *Accidentalialia*

Unsur ini merupakan suatu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan – ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak dimana hal tersebut sesuai dengan kehendak para pihak. Persyaratan khusus ditentukan secara Bersama – sama oleh para pihak. Unsur ini pada dasarnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang wajib dilakukan oleh para pihak.⁶⁰

3. Syarat – Syarat Sah Perjanjian

Berkaitan dengan hukum perjanjian, sala satu persoalan yang penting adalah bagaimana perjanjian tersebut dapat dianggap sah. Terdapat beberapa hal atau syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat dianggap sah atau absah di mata hukum sesuai dengan hukum dan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat 4 (empat) syarat agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah, yaitu sebagai berikut :

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ;

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal – hal

⁵⁹ Sudikno Mertokusumo, *Op.cit*, hlm 118 - 119

⁶⁰ *Ibid*, hlm 90

yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.⁶¹ Terdapat berbagai macam cara untuk mengutarakan suatu kehendak. Dapat dilakukan secara tegas atau secara diam – diam. Dengan tertulis (melalui akte otentik atau dibawah tangan) atau dengan tanda tangan.⁶² Menurut Pasal 1321 KUHPerdara, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan dan kekhilafan.⁶³ Jika ada unsur paksaan atau penipuan maka perjanjian menjadi batal, sedangkan kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya perjanjian, kecuali jika kekhilafan itu mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian.⁶⁴

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan menurut Pasal 1329 KUHPerdara yaitu Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu. Terdapat beberapa pengelompokan bagi orang yang tidak cakap menurut Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut :

- 1.) Anak yang belum dewasa (*minderjarigheid*);
- 2.) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan ; dan
- 3.) Perempuan yang telah kawin dalam hal – hal yang ditentukan undang – undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang – undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

⁶¹ Djaja S. Meliala, *Opcit.* Hlm 92.

⁶² J. Satrio, *Op.cit.* hlm. 133.

⁶³ Djaja S. Meliala, *Opcit.* Hlm 94

⁶⁴ *Ibid.*

Setelah dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 dan setelah berlakunya Undang – Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974, terdapat 2 (dua) golongan yang tidak cakap membuat perikatan, yaitu anak yang belum dewasa dan orang yang berada di bawah pengampuan (*curatele*).⁶⁵

c. Suatu pokok persoalan tertentu (*Onderwerp der Overeenkomst*)

Mengenai suatu hal tertentu maksudnya adalah bahwa objek perjanjian harus tertentu, setidak – tidaknya harus dapat ditentukan (Pasal 1333 KUHPerdara) dan barang – barang yang baru akan ada di kemudian hari pun dapat menjadi objek suatu perjanjian (Pasal 1334 KUHPerdara).⁶⁶ Apabila objek perjanjian atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit, bahkan tidak mungkin dilaksanakan, perjanjian itu batal (*nietig, void*)⁶⁷

d. Suatu sebab yang tidak terlarang (*Geoorloofde Oorzaak*)

Pengertian sebab yang halal ialah bukan hal yang menyebabkan perjanjian, tetapi isi dari perjanjian itu sendiri.⁶⁸ Menurut Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang – undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”.⁶⁹

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 95.

⁶⁶ *Ibid*.

⁶⁷ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Ctk. Ke, Citra Aditya Bakti, Bandung 1993, hlm. 302.

⁶⁸ R. Wirjono Projodikoro, *Asas – Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, Hlm. 37.

⁶⁹ Djaja S. Meliala, *Opcit*. Hlm 95

Mengenai syarat – syarat yang telah disebutkan diatas, dapat dibedakan 2 (dua) syarat yang pertama ialah menyangkut subjeknya, sedangkan 2 (dua) syarat yang terakhir adalah mengenai objeknya.⁷⁰ 2 (dua) syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif karena mengenai orang – orangnya atau seobjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan 2 (dua) syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. ⁷¹Syarat subjektif yang terdapat di dalam perjanjian yaitu adanya kecakapan dan kesepakatan yang dicapai oleh para pihak. Syarat objektif dalam perjanjian yaitu dengan adanya suatu hal tertentu dan sebab atau kausa yang halal. Terdapat perbedaan mengenai akibat hukum yang timbul dari tidak terpenuhinya kedua syarat tersebut. Akibat hukum tidak terpenuhinya syarat subjektif ialah tidak selalu batal dengan sendirinya (*nietig*), namun perjanjian juga dapat dibatalkan (*Vernietigbaar, Voidable*).⁷² Sedangkan akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat objektif adalah perjanjian batal demi hukum (*Nietig van Rechtswege, Null and void*).⁷³

4. Asas – Asas Perjanjian

Asas hukum merupakan suatu landasan atau dasar penting dalam menjalankan suatu kegiatan yang berkaitan dengan hukum. Menurut Paul

⁷⁰ J. Satrio, *Op.cit*, hlm.127.

⁷¹ Subekti, *Op.cit*, hlm. 17.

⁷² *Ibid*

⁷³ *Ibid*

Scholten, asas adalah pikiran – pikiran dasar atau *grondgedachten*, yang terdapat di dalam dan di belakang sistem hukum masing – masing yang dirumuskan dalam aturan – aturan perundang – undangan dan putusan – putusan hakim.⁷⁴

Terdapat pendapat lain mengenai asas – asas hukum harus memenuhi 3 (tiga) fungsi, diantaranya adalah :⁷⁵

- a. Asas – asas hukum memberikan keterjalinan dari aturan – aturan hukum yang tersebar ;
- b. Asas – asas hukum dapat difungsikan untuk mencari pemecahan atas masalah – masalah baru yang muncul dan membuka bidang – bidang liputan masalah baru. Asas – asas hukum juga menjustifikasi prinsip – prinsip “etikal”, yang merupakan substansi dari aturan – aturan hukum ;
- c. Asas – asas dalam hal – hal demikian dapat dipergunakan untuk menulis ulang bahan – bahan ajaran hukum yang ada sedemikian, sehingga dapat dimunculkan solusi terhadap persoalan – persoalan baru yang berkembang.

Berkenaan dengan hukum perjanjian, terdapat beberapa asas penting yang mana hal tersebut menjadi landasan atau pijakan dari pihak – pihak guna tercapainya visi yang sama. Buku ketiga KUHPPerdata memiliki

⁷⁴ Maria Farida Indrati S, *Ilmu Perundang – Undangan I*, Kanisius, Yogyakarta, 2007, hlm. 18.

⁷⁵ Herlien Budiono, *Op.cit*, hlm. 82.

sifat hukum sebagai pelengkap yang mana di dalamnya mengandung sistem pengaturan hukum perjanjian. Ketentuan di dalam Buku ketiga KUHPerdara tersebut boleh dihunakan ataupun tidak digunakan oleh para pihak yang membuat perjanjian. Beberapa asas dalam hukum perjanjian dapat disebutkan sebagai berikut :⁷⁶

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk : (1) membuat atau tidak membuat perjanjian, (2) mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta (4) menentukan bentuk perjanjiana apakah tertulis atau lisan ;

b. Asas Konsensualisme (*Concecsualism*)

Asas konsensualisme dapat ditinjau dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Pada Pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan

⁷⁶ M. Muhtarom, *Asas – Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*, Edisi No. 1 Vol.26, *SUHUF*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014, hlm. 48 - 56.

cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan penyaraan yang dibuat oleh kedua belah pihak ;

c. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kepastian hukum atau dapat disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang – undang. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta.

d. Asas Iktikad Baik (*Good Faith*)

Asas Iktikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan Iktikad baik”. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitru harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Asas Iktikad baik terbagi menjadi 2 (dua) macam yaitu *asas Iktikad baik nisbi* dan *asas Iktikad baik mutlak*. *Asas Iktikad baik nisbi* yaitu seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku nyata dari subjek sedangkan pada *asas Iktikad baik mutlak* yaitu penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran

yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma – norma yang objektif ; dan

e. Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas kepribadian adalah suatu asas yang menentukan bahwa seorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerduta. Pasal 1315 KUHPerduta menegaskan “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”, intinya adalah bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingannya sendiri. Pasal 1340 KUHPerduta berbunyi “Perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya”, hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Terdapat pengecualian pada Pasal 1317 KUHPerduta yang berbunyi “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”.

Selain dari kelima asas yang telah disebutkan di atas, terdapat pula rumusan lain mengenai asas – asas dalam hukum perikatan nasional, hal tersebut tercantum dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh

Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Departemen Kehakiman RI pada tanggal 17 – 19 Desember 1985, yaitu sebagai berikut :⁷⁷

- a. Asas Kepercayaan, yaitu bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka dibelakang hari ;
- b. Asas Persamaan Hukum, yaitu bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum, mereka tidak boleh dibeda – bedakan antara satu dengan lainnya walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama dan ras ;
- c. Asas keseimbangan, yaitu, asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan Iktikad baik ;
- d. Asas kepastian hukum, yaitu asas ini mengandung maksud bahwa perjanjian sebagai figure hukum mengandung kepastian hukum ;
- e. Asas Moralitas, adalah asas yang berkaitan dengan perikatan wajar, yaitu sebuah perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur ;

⁷⁷ *Ibid*

- f. Asas Kepatutan, yaitu asas yang tertuang dalam Pasal 1339 KUHPerdata, asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjinya ;
- g. Asas kebiasaan, yaitu dipandang sebagai bagian dari perjanjian, suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal – hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti ; dan
- h. Asas Perlindungan, yaitu asas yang mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum, namun yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur karena pihak ini berada pada posisi yang lemah.

5. Hapusnya Perjanjian

Perjanjian memiliki beberapa hal yang mana hal tersebut dapat menghapuskan suatu perjanjian. Namun harus dibedakan mengenai hapusnya perjanjian dengan hapusnya perikatan. Setiawan berpendapat bahwa, hapusnya perjanjian harus benar – benar dibedakan dengan hapusnya perikatan, karena suatu perikatan dapat hapus, sedangkan perjanjian yang merupakan sumbernya masih tetap ada.⁷⁸ Sebab dari hapusnya perjanjian ialah sebagai berikut :⁷⁹

⁷⁸ R. Setiawan, *Op.cit*, hlm 110

⁷⁹ *Ibid*, hlm 110 – 111.

- a. Para pihak menentukan berlakunya perjanjian untuk jangka waktu tertentu ;
- b. Undang – undang menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian (Pasal 1066 ayat (3) KUHPerdara) ;
- c. Salah satu pihak meninggal dunia, misalnya dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1813), perjanjian perburuhan (Pasal 1603 huruf j), dan perjanjian perseroan (Pasal 1646 ayat (4) KUHPerdara) ;
- d. Salah satu pihak atau kedua belah pihak menyatakan menghentikan perjanjian, misalnya dalam perjanjian kerja atau perjanjian sewa menyewa ;
- e. Karena putusan hakim ;
- f. Tujuan perjanjian tersebut telah tercapai, misalnya saja dalam perjanjian pemborongan ; dan
- g. Dengan persetujuan para pihak.

B. Tinjauan Umum Perjanjian Dalam Islam

Mengenai perjanjian, di dalam hukum islam dijelaskan mengenai dasar dari suatu perjanjian. Masing – masing pihak haruslah saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan, sebab di dalam ketentuan hukum yang terdapat dalam Al-Qur'an antara lain dalam surat Al-Maidah ayat 1 (satu) yang artinya berbunyi “Hai orang – orang yang beriman, penuhilah akad – akad itu”, yang dimaksud dengan akad atau

perjanjian adalah janjia setia kepada Allah SWT, dan juga meliputi perjanjian yang dibuat oleh manusia dengan sesama manusia dalam pergaulan hidup sehari – hari.⁸⁰

Berkaitan dengan syarat – syarat sahnya suatu perjanjian, dalam hukum islam pun terdapat pula mengenai syarat – syarat sahnya suatu perjanjian. Secara umum yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian adalah :⁸¹

- a. Tidak menyalahi hukum syari'ah yang disepakati adanya, maksudnya bahwa perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan – perbuatan yang melawan hukum syari'ah, sebab perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum syari'ah adalah tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing – masing pihak untuk menempati atau melaksanakan perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum (Hukum Syari'ah), maka perjanjian diadakan dengan sendirinya batal demi hukum. Dasar hukum tentang kebatalan suatu perjanjian yang melawan hukum ini dapat dirujuk ketentuan hukum yang terdapat dalam Hadist Rasulullah SAW, yang artinya berbunyi sebagai berikut

⁸⁰ Chairuman Pasaribu & Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm 2.

⁸¹ *Ibid*

Segala bentuk persyaratan yang tidak ada dalam kitab Allah adalah batil, sekalipun seribu syarat ;

- b. Harus sama ridha dan ada pilihan, maksudnya perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing – masing pihak ridha / rela akan sisi perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain harus merupakan kehendak bebas masing – masing pihak ; dan
- c. Harus jelas dan gamblang, maksudnya apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus tentang – tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman diantara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan di kemudian hari.

Dilihat dari syarat perjanjian dalam hukum islam, maka dengan demikian syarat sahnya perjanjian menurut hukum islam berbeda dengan syarat yang terdapat di dalam KUHPerdota. Perjanjian yang dibuat secara sah menurut hukum islam harus tidak melanggar hukum syari'ah, harus sama – sama ridha, serta harus jelas dan gamblang dengan mendasarkan pada Al-Qur'an dan Hadist sebagai dasar dari dibuatnya suatu perjanjian. Selain itu terdapat pula konsekuensi jika para pihak mengabaikan hal – hal tersebut diatas, maka akan mendapatkan sanksi dari Allah SWT karena Al-Qur'an sendiri menjadi dasar yang mana Al-Qur'an adalah firman Allah SWT.

Dalam hukum islam, dikenal beberapa asas yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu : ⁸²

- a. Asas Ilahiah atau Asas Tauhid, yaitu setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan luput dari ketentuan Allah SWT. Terdapat di dalam QS. Al-Hadid (57) : 4 ;
- b. Asas Kebolehan (*mabda' al-ibahah*), terdapat kaidah fiqhiyah yang artinya, "pada dasarnya segala sesuatu itu dibolehkan sampai terdapat dalil yang melarang". Hal ini berarti bahwa islam memberi kesempatan luas kepada yang berkepentingan untuk mengembangkan bentuk dan macam transaksi baru sesuai dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat ;
- c. Asas Keadilan (*al-'Adalah*), dalam QS. Al-Hadid (57) : 25 disebutkan bahwa Allah berfirman yang artinya "sesungguhnya kami telah mengutus rasul – rasul kami dengan membawa bukti – bukti yang nyata dan telah kami turunkan Bersama mereka al-kitab dan neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan". Dalam asas ini para pihak yang melakukan kontrak dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibanya ;

⁸²Ubaidullah Muayyad, *Asas – Asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Islam*, Edisi No. 1 Vol. 8, *Jurnal Kebudayaan dan Ilmu Keislaman*, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2005, hlm. 12 – 15.

- d. Asas Persamaan atau Kesetaraan, hubungan muamalat dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Hal ini terdapat dalam QS. Al-Hujurat (49) : 13 yang artinya “hai manusia sesungguhnya kami menciptakan kamu dari seorang laki – laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa – bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling mengenal” ;
- e. Asas Kejujuran dan Kebenaran (*As-Sidiq*), jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam kontrak, maka akan merusak legalitas kontrak dan menimbulkan perselisihan diantara para pihak. Terdapat di dalam QS. Al-Ahzab (33) : 70 yang artinya, “hai orang – orang yang beriman, bertaqwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar” ;
- f. Asas Tertulis (*Al-kitabah*), suatu perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis agar dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila di kemudian hari terjadi persengketaan. Hal ini terdapat dalam QS. Al-Baqarah (2) : 282 - 283 bahwasanya Allah SWT menganjurkan kepada manusia agar suatu perjanjian dilakukan secara tertulis, dihadiri para saksi dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perjanjian dan yang menjadi saksi tersebut ;
- g. Asas Iktikad Baik (*Amanah*), asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi, “perjanjian harus dilaksanakan dengan Iktikad baik” ; dan

h. Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan, Asas ini mengandung pengertian bahwa semua bentuk perjanjian yang dilakukan harus mendatangkan kemanfaatan dan kemaslahatan baik bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian maupun bagi masyarakat sekitar meskipun tidak terdapat ketentuannya dalam Al-Qur'an dan Al-Hadits.

Dalam Hukum Islam, terdapat pula beberapa hal yang menjadi sebab batalnya suatu perjanjian. Pada dasarnya tentang pembatalan perjanjian tidak mungkin dilaksanakan, sebab dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut, namun demikian pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila :⁸³

a. Jangka waktu perjanjian telah berakhir

Lazimnya suatu perjanjian selalu didasarkan kepada jangka waktu tertentu (mempunyai jangka waktu yang terbatas), maka apabila telah sampai kepada waktu yang telah diperjanjikan, secara otomatis (langsung tanpa ada perbuatan hukum lain) batalah perjanjian yang telah diadakan para pihak. Dasar hukum tentang hal ini terdapat dalam Al-Qur'an surat At-Taubah ayat 4 yang artinya, kecuali orang-orang musyrikin yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka), dan tidak mengurangi (dari isi perjanjianmu) dan tidak (pula) mereka membantu seseorang yang memusuhi kamu, maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya

⁸³ Chairuman Pasaribu & Suhrawardi K Lubis, *Op.cit*, hlm 6.

Allah menyukai orang – orang yang bertaqwa. Dari ketentuan di atas, khususnya dengan kalimat penuhlah janji sampai batas waktunya, terlihat bahwa kewajiban untuk memenuhi perjanjian itu hanya sampai batas waktu yang telah diperjanjikan, dengan demikian setelah berlalunya waktu yang diperjanjikan maka perjanjian itu batal dengan sendirinya ;

b. Salah satu pihak menyimpang dari perjanjian

Apabila satu pihak telah melakukan perbuatan menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan, maka pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut. Pemboleh untuk membatalkan perjanjian oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan adalah didasarkan kepada ketentuan Al-Qur'an surat At-Taubah ayat 7 yang artinya “ maka selama mereka berlaku jujur (lurus, pen) kepadamu, hendaklah kamu berlaku lurus pula terhadap mereka. Sesungguhnya Allah menyukai orang – orang yang bertakwa. Terdapat ketentuan lain di dalam Al-Qur'an pada surat At-Taubah ayat 12 dan 13 ; dan

c. Jika ada kelancangan dan bukti pengkhianatan (penipuan)

Apabila salah satu pihak melakukan sesuatu kelancangan dan telah pula ada bukti – bukti bahwa satu pihak mengadakan pengkhianatan terhadap apa yang telah diperjanjikan, maka perjanjian yang telah diikat dapat dibatalkan oleh pihak yang lainnya. dasar hukum tentang ini dapat dipedomani ketentuan yang terdapat dalam Al-Qur'an

surat Al-Anfal ayat 58 yang artinya sebagai berikut, Dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) ada pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah pernjian itu kepada mereka dengan jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang – orang yang berkhianat.

BAB III

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK YANG TERDAPAT DALAM

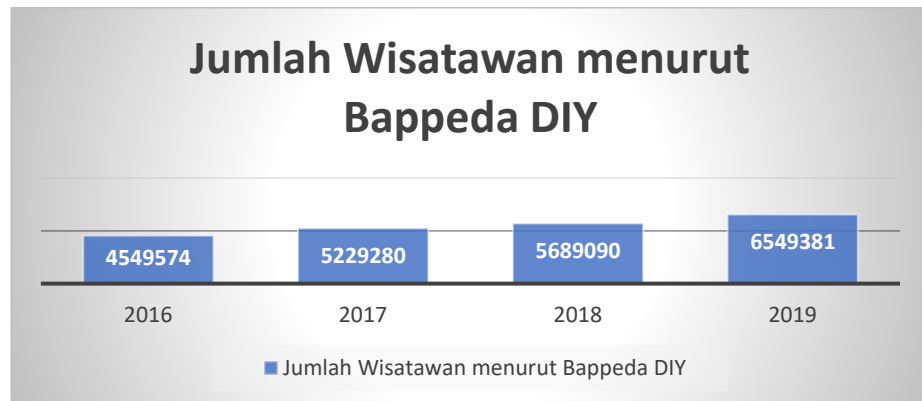
LAYANAN VHO (*VIRTUAL HOTEL OPERATOR*)

(STUDI KASUS OYO SEBAGAI SALAH SATU *VIRTUAL HOTEL*

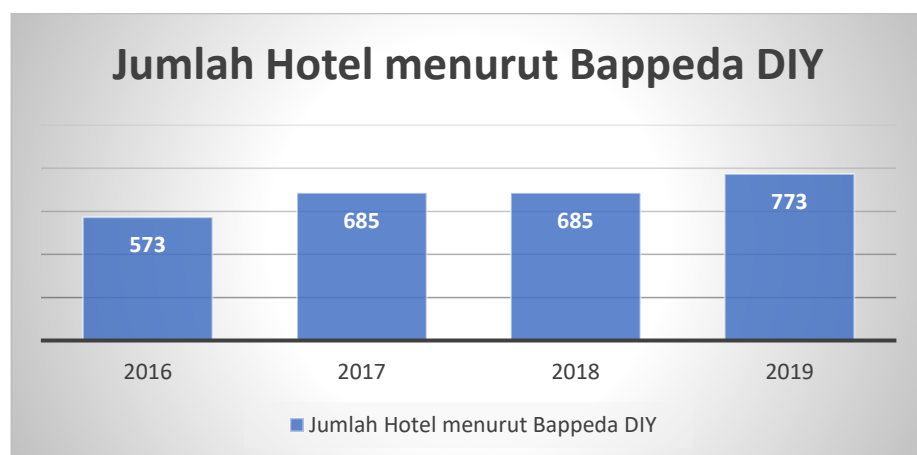
***OPERATOR*)**

Yogyakarta merupakan kota pariwisata yang mana infrastruktur mengenai akomodasi pelaku wisata perlu diperhatikan. Peningkatan jumlah wisatawan harus diimbangi dengan infrastruktur akomodasi yang memadai dalam jumlah, fasilitas, dan lain sebagainya. Wisatawan yang datang untuk berwisata di Yogyakarta sendiri berdasarkan data Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Bappeda DIY) menunjukkan bahwa dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2019 terjadi peningkatan.⁸⁴

⁸⁴ Bappeda DIY, http://bappeda.jogjaprov.go.id/dataku/data_dasar/index/215-jumlah-wisatawan-yang-menggunakan-jasa-akomodasi?id_skpd=23, diakses pada tanggal 29 September 2020 pukul 20.30 WIB.



Dengan meningkatnya jumlah populasi wisatawan di Yogyakarta setiap tahunnya, maka hal tersebut diimbangi dengan meningkatnya jumlah akomodasi hotel. Berdasarkan data dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Bappeda DIY) menunjukkan bahwa dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2019 terjadi peningkatan.⁸⁵



⁸⁵ Bappeda DIY, http://bappeda.jogjaprov.go.id/dataku/data_dasar/index/212-jumlah-hotel?id_skpd=23, diakses pada tanggal 29 September 2020 pukul 20.45 WIB.

Berdasarkan data yang telah disebutkan diatas, dapat dikatakan bahwa untuk wisatawan dan jumlah akomodasi hotel sendiri mengalami peningkatan.

Peningkatan akomodasi hotel sendiri sejalan dengan hotel – hotel non bintang yang bekerjasama dengan OYO (*Virtual Hotel Operator*). OYO (*Virtual Hotel Operator*) di Indonesia sendiri sampai saat ini terdapat OYO (*Virtual Hotel Operator*).salah satunya adalah OYO. Menurut Egi Rahmadi selaku selaku *Head of Transformation OYO* Yogyakarta menyebutkan bahwa telah terdapat 225 hotel local dengan lebih dari 3699 kamar di Yogyakarta yang berhasil di transformasi dan telah bekerja sama dengan OYO.⁸⁶

Hubungan Hukum para pihak yang terdapat dalam layanan OYO (*Virtual Hotel Operator*)

OYO merupakan salah satu VHO (*Virtual Hotel Operator*) yang eksis di Indonesia. OYO adalah perusahaan penyedia layanan jaringan akomodasi hotel berbasis elektronik yang berasal dari India.⁸⁷ OYO hadir di Indonesia pada bulan Oktober tahun 2018 di Jakarta, Surabaya, dan Palembang.⁸⁸

⁸⁶ Kurnaitul Hidayah, *OYO Maksimalkan Potensi dengan Transformasi 225 Hotel Lokal di Yogyakarta*, <https://jogja.tribunnews.com/2020/01/07/oyo-maksimalkan-potensi-dengan-transformasi-225-hotel-lokal-di-yogyakarta?page=2>, pada tanggal 29 September 2020 pukul 20.50 WIB.

⁸⁷ Brigitta Ajeng, *5 Fakta Menarik OYO, Unicorn India yang Sediakan Layanan Hotel di Indonesia*, <https://uzone.id/5-fakta-menarik-oyo-unicorn-india-yang-sediakan-layanan-hotel-di-indonesia>, pada tanggal 11 Oktober 2020 pukul 16.15 WIB.

⁸⁸ *Ibid*

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, OYO memiliki beberapa pihak. Pihak – pihak tersebut saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya. Pihak yang saling berkaitan tersebut diantaranya adalah OYO itu sendiri, kemudian pemilik hotel, dan juga konsumen.⁸⁹ OYO bekerja sama dengan pemilik hotel untuk menggunakan hotel tersebut sebagai salah satu properti dari OYO dan dimasukkan di dalam layanan OYO *Apps* sebagai media yang digunakan konsumen untuk menggunakan layanan dari OYO.⁹⁰

A. Hubungan hukum OYO (*Virtual Hotel Operator*) dengan Pemilik

OYO merupakan perusahaan penyedia aplikasi yang kegiatan usahanya menggunakan aplikasi sebagai media dalam menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat di zaman yang makin berkembang dan dalam rangka memudahkan konsumen dalam menggunakan jasa dari OYO yang berhubungan dengan pemilik.⁹¹

Hubungan hukum antara OYO dengan pemilik menurut Manager OYO, terdapat kesepakatan yang digunakan oleh pihak OYO (*Virtual Hotel Operator*) dengan Pemilik dalam memulai kegiatan usahanya.⁹² Kesepakatan itu dituangkan dalam suatu perjanjian dimana perjanjian tersebut dibuat oleh pihak OYO (*Virtual Hotel Operator*) dan

⁸⁹ Wawancara, dengan *Manager* OYO via Zoom di Yogyakarta, 15 Juli 2020.

⁹⁰ *Ibid*

⁹¹ Wawancara Pemilik II, *Loc.cit*

⁹² *Ibid*

kemudian ditawarkan kepada pihak yang akan dijadikan sebagai pemilik. Kerja sama antara OYO dengan para pemilik berdasarkan adanya suatu perjanjian yang mana perjanjian tersebut berisi diantaranya mengenai standarisasi kamar yang harus dilakukan oleh pemilik, pembagian hasil yang diterima oleh pihak OYO dan pemilik, dan lain sebagainya.⁹³ Perjanjian tersebut lahir berdasarkan dengan kesepakatan antara OYO dengan pemilik mengenai perjanjian tersebut. Hal tersebut dibuktikan pada perjanjian antara OYO dengan pemilik yaitu Perjanjian Konsultasi Pemasaran dan Operasional ini bersama dengan lampiran – lampiran dan ketentuannya akan merupakan seluruh perjanjian antara Pemilik dan OYO.⁹⁴

Perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara merupakan suatu peristiwa dimana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana 2 (dua) orang atau 2 (dua) pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Kemitraan pada dasarnya merupakan suatu perjanjian maka dari itu sebagai suatu perjanjian tunduk kepada ketentuan dalam buku III KUHP. Ketentuan umum mengenai perjanjian kemitraan adalah Pasal 1338 *jo.* Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang- undang berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak

⁹³ *Ibid*

⁹⁴ OYO, *OYO Partner*, <https://partner.oyorooms.com/id/tnc>, pada 29 September 2020 pukul 21.00 WIB.

dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belas pihak, atau karena alasan – alasan yang ditentukan oleh undang – undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan Iktikad baik.

Secara khusus KUHPerdara mengatur mengenai kemitraan sebagai suatu bentuk dari perjanjian dalam Pasal 1618 – 1652 KUHPerdara berkenaan dengan persekutuan perdara. Pasal 1618 KUHPerdara menyebutkan bahwa persekutuan perdara adalah suatu persetujuan dengan mana 2 (dua) orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu (*inbrenng*) dalam persekutuan dengan maksud untuk membagi keuntungan yang terjadi karenanya.

Perjanjian kemitraan berdasarkan Pasal 1 angka 13 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah menyebutkan bahwa kemitraan adalah Kerjasama dalam keterkaitan usaha, baik langsung maupun tidak langsung, atas dasar prinsip saling memerlukan, mempercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang melibatkan pelaku usaha mikro, kecil, menengah, dan usaha besar.⁹⁵ Menurut Kian Wie, kemitraan adalah Kerjasama usaha antar perusahaan besar atau menengah yang bergerak di sektor produksi barang – barang maupun di sektor jasa dengan industry kecil berdasarkan atas asas saing membutuhkan, saling memperkuat, dan saling menguntungkan.⁹⁶ Ian Linton berpendapat bahwa kemitraan

⁹⁵ Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro, kecil, dan Menengah.

⁹⁶ Thee Kian Wie, *Dialog Kemitraan dan Keterkaitan Usaha Besar dan Kecil dalam Sektor Industri Pengolahan*, Ctk. Keempat Gramedia, Jakarta, 1992, hlm 3..

sebagai sebuah cara melakukan bisnis dimana pemasok dan pelanggan berniaga satu sama lain untuk mencapai tujuan bisnis bersama⁹⁷

Terdapat beberapa unsur dari kemitraan, yaitu :⁹⁸

1. Kerja sama Usaha

Jalinan bisnis dengan konsep kemitraan didasarkan pada hubungan kerja sama (mitra/partner kerja) antara pengusaha besar atau menengah dengan pengusaha kecil. Hubungan ini mempunyai arti bahwa antara pengusaha besar atau menengah dengan pengusaha memiliki kedudukan yang sama dan setara. Dengan kata lain bahwa terdapat hak dan kewajiban yang bertimbal balik ;

2. Usaha Besar, Usaha Menengah, dan Usaha Kecil

Pola kemitraan dilakukan oleh pengusaha besar yang telah mapan sekaligus mempunyai tanggung jawab sosial untuk turut serta memberdayakan usaha kecil agar tumbuh menjadi pengusaha yang Tangguh dan mandiri ;

3. Pembinaan dan Pengembangan

Kerjasama usaha pola kemitraan disertai dengan hubungan Kerjasama dengan rasa tanggung jawab sosial pengusaha besar untuk memberi pembinaan dan bimbingan kepada pengusaha kecil agar diharapkan dapat tumbuh dan berkembang sebagai komponen ekonomi yang Tangguh dan mandiri ; dan

⁹⁷ Ian Linton, *Kemitraan Meraih Keuntungan Bersama*, Hailarang, Jakarta, 1997, hlm 10.

⁹⁸ B.N.Marbun, *Manajemen Perusahaan Kecil*, Pustaka Binama Pressindo, Jakarta, 1997, hlm. 35.

4. Saling memerlukan, memperkuat dan menguntungkan

Konsep kemitraan yang saling memerlukan dapat menjamin eksistensi dari perusahaan terutama untuk jangka Panjang.

Perjanjian kerja menurut Pasal 1 Angka 14 Undang – Undang Nomor 13 Tahun 2003 menyebutkan bahwa perjanjian kerja adalah perjanjian antara pekerja/buruh dengan pengusaha atau pemberi kerja yang memuat syarat – syarat kerja, hak, dan kewajiban para pihak. Berkaitan dengan hubungan antara OYO dengan pemilik, menurut teori dair Ian linton yang telah disebutkan diatas, OYO dengan pemilik memiliki hubungan hak dan kewajiban yang timbal balik. Hal tersebut dikarenakan OYO dan pemilik dalam melakukan kegiatan usahanya mengambil laba berdasarka *profit sharing* yang telah disepakati sebelumnya. Laba tersebut terjadi ketika konsumen menggunakan Layanan OYO Apps yang disediakan dan dikelola oleh OYO dan kemudian dan konsumen membayarkan sejumlah uang untuk menikmati kamar dari pemilik hotel yang di tawarkan pada layanan OYO Apps.⁹⁹

Perjanjian antara OYO dengan pemilik menurut manager OYO di Yogyakarta sudah berdasarkan ketentuan peraturan perundang – undangan yang ada di Indonesia yang menaungi mengenai suatu perjanjian yaitu KUHPerduta..¹⁰⁰ Perjanjian tersebut bernama perjanjian

⁹⁹ Wawancara *Manager OYO, Op.cit*

¹⁰⁰ *Ibid*

konsultasi pemasaran dan operasional yang mana setelah adanya kesepakatan mengenai perjanjian konsultasi pemasaran dan operasional, kedua belah pihak terikat mengenai isi dari perjanjian tersebut.

Pasal 1 angka 15 Undang – Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang ketenagakerjaan menyebutkan bahwa hubungan kerja adalah hubungan antara pengusaha dengan pekerja/buruh berdasarkan perjanjian kerja, yang mempunyai unsur pekerjaan, upah dan perintah.

Terdapat beberapa perbedaan mengenai pola hubungan perjanjian antara pola hubungan perjanjian kemitraan dengan pola hubungan perjanjian kerja. Perbedaan tersebut diantaranya :¹⁰¹

Unsur Pembeda	Perjanjian Kemitraan	Perjanjian Kerja
Dasar Hukum	KUHPerdata	Undang – Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan
Kedudukan para pihak	Setara	Atasan - Bawahan
Klausula minimum dalam perjanjian	Kegiatan usaha, hak dan kewajiban masing – masing pihak, bentuk pengembangan, jangka waktu dan penyelesaian perselisihan	Nama, alamat perusahaan, dan jenis usaha; nama, jenis kelamin, umur dan alamat kerja/buruh; jabatan atau jenis pekerjaan; tempat pekerjaan, besarnya upah dan cara pembayarannya; syarat – syarat kerja yang memuat hak dan kewajiban pengusaha

¹⁰¹ Luthvi Febryka Nola, Perjanjian Kemitraan VS Perjanjian Kerja Bagi Pengemudi Ojek, Edisi No. 7 Vol 10, *Jurnal Hukum*, Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, 2018, hlm 3.

		dan pekerja/buruh; mulai dan jangka waktu berlakunya perjanjian kerja; tempat dan tanggal perjanjian kerja dibuat; dan tanda tangan para pihak dalam perjanjian kerja
Unsur upah dan perintah	Tidak ada	Ada
Jaminan perlindungan seperti upah lembur, waktu istirahat, jam kerja maksimum, jaminan sosial	Tidak diatur	Diatur jelas

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, kedudukan antara OYO dengan pemilik adalah setara. Karena pada dasarnya OYO dan pemilik merupakan pihak yang saling membutuhkan antara satu dengan yang lain dalam kaitanya dengan OYO membutuhkan hotel dari pemilik untuk menjalankan kegiatan usahanya dan pemilik membutuhkan OYO untuk mendatangkan konsumen. Terdapat hak dan kewajiban yang saling bertimbal balik antara satu dengan yang lain. Hal tersebut memberikan arti bahwa Kerjasama antara OYO dengan pemilik menghasilkan kedudukan yang setara.

Dalam hal yang berkaitan dengan klausula minimum perjanjian, OYO dalam perjanjian dengan pemilik menyebutkan salah satunya mengenai pekerjaan atau kegiatan usaha yang dilakukan. Disebutkan bahwa pemilik akan memberikan akses kepada 100%

inventaris kamar OYO secara *real time* untuk memungkinkan OYO memasarkan kamar yang tersedia melalui platform OYO, OYO akan memberikan hak eksklusif untuk memasarkan semua kamar di bangunan hotel pada platform OYO atau *channel* lainya.¹⁰² Kegiatan usaha yang dilakukan oleh OYO adalah dalam hal membantu memasarkan hotel milik pemilik yang menjadi objek dari perjanjian.

Melihat dari unsur upah di dalam tabel yang telah disebutkan diatas, tidak ditemukan mengenai unsur upah antara OYO dengan pemilik karena tidak disebutkan bahwa OYO memberikan gaji kepada pemilik. Dalam hal pemberian upah, OYO tidak memberikan upah kepada pemilik, namun antara pemilik dengan konsumen melakukan pembagian hasil keuntungan (*profit sharing*) dengan besaran yang telah disepakati sebelumnya antara OYO dengan pemilik.¹⁰³

Dalam hal mengenai unsur perintah, tidak ditemukan adanya unsur perintah antara OYO dengan pemilik dikarenakan kedudukan diantara keduanya memiliki kedudu yang setara (*equal*) di mata perjanjian. Berkaitan dengan perintah, klausul yang terdapat di dalam perjanjian adalah mengenai hak dan kewajiban antara OYO dengan pemilik.

Mengacu dengan beberapa unsur yang telah disebutkan diatas, OYO dan pemilik tidak memiliki pola hubungan kerja,

¹⁰² OYO Partner, *Op..cit*

¹⁰³ *Ibid.*

melainkan pola hubungan yang dihasilkan adalah pola hubungan kemitraan. OYO dan pemilik dalam hal ini terikat dengan perjanjian yang telah dibuat dan tunduk pada ketentuan KUHPerdara dan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah, bukanlah pada Pasal 1 angka 15 Undang – Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang ketenagakerjaan

Perjanjian antara OYO dengan pemilik dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis yang mana memuat para pihak yang berjanji, kedudukan hukum masing – masing pihak, materi atau muatan yang diperjanjikan, hak dan kewajiban masing – masing pihak serta sanksi yang akan dikenakan terhadap pihak – pihak yang melakukan wanprestasi, dan lain sebagainya.¹⁰⁴ Tidak ada format yang baku dalam menyusun perjanjian, hal tersebut bergantung pada bagaimana para pihak menyusun perjanjian tersebut. Menurut bapak Wigit selaku Owner penginapan yang bekerja sama dengan OYO menyebutkan bahwa memang benar adanya mengenai perjanjian tersebut dibuat oleh pihak OYO yang kemudian disepakati oleh pemilik dan kemudian perjanjian tersebut menjadi dasar atau landasan dari kerja sama antara OYO dengan pemilik.¹⁰⁵ Berkaitan dengan isi dari perjanjian, secara garis besar pemilik menjelaskan salah satunya adalah mengenai adanya standarisasi kamar yang akan di gunakan sebagai persyaratan

¹⁰⁴ *Ibid.*

¹⁰⁵ Wawancara Pemilik I, dengan Bapak Wigit, Owner Penginapan Kepurun Pawana Indonesia di Yogyakarta, pada 15 September 2020.

yang diberikan dari OYO kepada pemilik. Artinya adalah ada beberapa persyaratan yang diberikan oleh OYO kepada pemilik berkaitan mengenai kerja sama tersebut.

Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan terdapat 4 (empat) syarat agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah. Berkaitan mengenai syarat – syarat sah perjanjian tersebut dituangkan dalam Pasal – Pasal lebih lanjut dalam KUHPerdara dan juga berasal dari berbagai pendapat ahli hukum. Akibat hukum apabila perjanjian yang memuat hubungan kemitraan tidak didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara adalah :¹⁰⁶

1. Perjanjian/kontrak dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) di pengadilan atas dasar permohonan apabila tidak terpenuhinya syarat subjektif ;
dan
2. Perjanjian/kontrak batal demi hukum (*nietig*) dengan sendirinya jika perjanjian/kontrak yang dibuat tersebut tidak memenuhi syarat subjektif.

Syarat – syarat sah tersebut terdiri syarat subjektif dan syarat objektif. Berkenaan dengan syarat subjektif yang pertama, OYO dan pemilik telah sepakat atau setuju mengenai hal – hal yang materi yang berkaitan dengan isi perjanjian tanpa adanya paksaan atau intervensi dari pihak manapun. Hal tersebut dibuktikan dengan penuturan dari pemilik yang menyebutkan bahwa setelah adanya perjanjian penawaran

¹⁰⁶ Masykur Isnan, *Perbedaan Hubungan Kerja dan Kemitraan dalam Hukum Ketenagakerjaan*, <https://www.doktorhukum.com/perbedaan-hubungan-kerja-dan-kemitraan-dalam-hukum-ketenagakerjaan/>, pada 29 Juli 2020 pukul 21.15 WIB.

dari OYO, pemilik menyetujui atau sepakat mengenai isi dari perjanjian tersebut.¹⁰⁷ Kemudian mengenai syarat subjektif yang kedua, ialah kecakapan untuk membuat suatu perikatan berdasarkan Pasal 1330 KUHPerduta. OYO yang merupakan suatu badan hukum (*rechtspersoon*) sudah pasti cakap sebagai subjek hukum dalam melakukan suatu perjanjian. Kemudian, untuk pihak pemilik sendiri berdasarkan penuturan pemilik sudah cakap karena telah memenuhi ketentuan tersebut diatas seperti pemilik sudah dewasa dan pemilik tidak dibawah pengampuan yang mana dibuktikan dengan penulisan mengenai identitas pemilik pada perjanjian.¹⁰⁸

Syarat objektif menjadi suatu syarat sah dari perjanjian. Syarat objektif yang pertama yaitu suatu hal tertentu menurut Pasal 1331 KUHPerduta. Artinya adalah bahwasanya objek dari suatu perjanjian tersebut jelas. Berkaitan dengan syarat tersebut, OYO menempatkan objek dari perjanjian antara OYO dengan pemilik adalah mengenai Kerjasama pemasaran dan operasional dari hotel milik pemilik. OYO melakukan pengelolaan hotel milik pemilik.¹⁰⁹ OYO melakukan pemasaran dengan mendaftarkan pemilik pada OTA (*Online Travel Agent*).¹¹⁰ Syarat objektif yang kedua ialah suatu sebab yang halal menurut Pasal 1337 KUHPerduta. Artinya tidak diperbolehkan untuk

¹⁰⁷ Wawancara Pemilik II (Identitas tidak ingin disebutkan), Penginapan Annisa Syariah di Yogyakarta, pada 16 September 2020.

¹⁰⁸ *Ibid*

¹⁰⁹ *OYO Partner, Op.cit*

¹¹⁰ *Ibid*

memperjanjikan sesuatu yang dilarang oleh undang – undang, nilai kesusilaan ataupun juga ketertiban umum. Dalam hal ini perjanjian antara OYO dengan pemilik tidak memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang – undang maupun melanggar nilai kesusilaan dan ketertiban umum. Hal tersebut sesuai dengan isi dari perjanjian antara OYO dengan pemilik yang mana menurut Manager OYO perjanjian yang dibuat antara OYO dengan pemilik tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku yang artinya menggunakan KUHPerdara sebagai landasan dari perjanjian tersebut.¹¹¹ Hal tersebut juga di benarkan oleh pihak pemilik yang menyebutkan bahwa isi dari perjanjian antara OYO dengan pemilik tidak ada yang bertentangan dengan hukum dan sehingga pemilik menyetujui mengenai isi dari perjanjian tersebut.¹¹²

Dari penjelasan yang telah disebutkan diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa antara OYO dengan pemilik memiliki hubungan hukum yaitu hubungan kemitraan. Hubungan tersebut didasarkan oleh suatu perjanjian yang terjadi antara OYO dengan pemilik yang bernama Perjanjian Konsultasi Pemasaran dan Operasional yang telah memenuhi syarat – syarat sah suatu perjanjian.

¹¹¹ Wawancara Pemilik III, (Identitas tidak ingin disebutkan), Penginapan Cemara di Yogyakarta, pada 22 September 2020.

¹¹² *Ibid*

B. Hubungan Hukum Pemilik dengan Konsumen (Pengguna Jasa)

Pemilik merupakan corong atau ujung tanduk bagi OYO dan pemilik itu sendiri. Apa yang dilakukan atau diberikan oleh pemilik kepada pengguna jasa akan berkaitan dengan OYO maupun pemilik itu sendiri. Secara tidak langsung pemilik merupakan pen jembatan antara OYO dengan konsumen.

Pemilik dalam masa perjanjian dengan OYO dimana untuk melakukan segala sesuatu yang mengharuskan pemilik tunduk pada standar operasi yang sudah tertera di dalam perjanjian. Dalam hal ini OYO berkewajiban pula untuk melakukan training kepada staff dari pemilik demi kelancaran kegiatan usaha antara OYO dengan pemilik.¹¹³ Training tersebut dimaksudkan untuk memberikan wawasan kepada staff pemilik dalam melakukan pengelolaan hotel milik pemilik dan juga demi terjaganya kredibilitas dari OYO ataupun juga pemilik.

Pemilik dalam hal melakukan hubungan dengan konsumen berawal dari pemesanan yang dilakukan oleh konsumen pada aplikasi OYO Apps yang mana konsumen memilih pemilik yang terdapat dalam aplikasi tersebut untuk melakukan suatu pemesanan kamar.¹¹⁴ Kemudian hubungan yang terjalin antara pemilik dengan konsumen ialah melalui kesepakatan yang dilakukan oleh pemilik dengan konsumen baik secara lisan maupun tertulis namun umumnya kedua

¹¹³ OYO Partner, *Op.cit.*

¹¹⁴ Wawancara Pemilik III, *Op..Cit*

cara tersebut dilakukan oleh pemilik. Secara lisan berarti pemilik menjelaskan mengenai hak apa saja yang diterima oleh konsumen sesuai dengan pemesanan yang dilakukan konsumen pada aplikasi OYO dan juga kewajiban yang harus dilakukan oleh konsumen selama menggunakan layanan dari pemilik tersebut.

Kesepakatan tertulis dituangkan dalam suatu blanko atau form *Registration Card* yang harus dilengkapi oleh konsumen yang mana di dalamnya berisi mengenai identitas konsumen, kebijakan apa saja yang diberlakukan oleh pemilik, peraturan yang wajib diikuti oleh konsumen, jangka waktu penggunaan jasa pemilik, syarat umur dari konsumen, dan lain sebagainya.¹¹⁵ *Registration Card* tersebut juga memuat kebijakan yang di berlakukan oleh OYO kepada konsumen. Pada dasarnya *Registration Card* tersebut diberikan oleh OYO sebagai layanan dari OYO yang mana pemilik dapat menambahkan kebijakannya sendiri di dalamnya.

Sewa menyewa menurut Subekti berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya.¹¹⁶ Sewa menyewa (*huur en verhuur*) merupakan suatu persetujuan antara

¹¹⁵ *Ibid*

¹¹⁶ Subketi, *Op.cit*, Hlm. 90.

pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa.¹¹⁷ Dasar dari kontrak nominat ialah Pasal 1319 KUHPerdata yang berbunyi semua persetujuan, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain.¹¹⁸ Perjanjian sewa menyewa ialah salah satu diantara kontrak nominat atau kontrak bernama. Kontrak nominat tidak hanya diatur di dalam KUHPerdata saja, melainkan juga terdapat di dalam KUHDagang.

Berkaitan dengan sewa menyewa, dapat diambil rumusan dari sewa menyewa yaitu :¹¹⁹

1. Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa ;
2. Pihak yang menyewa menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati (*volledige genot*) ; dan
3. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa tertentu pula.

Berkaitan dengan hubungan antara pemilik dengan konsumen, dapat dikaitkan dengan rumusan yang telah disebutkan diatas. Pihak yang menyewakan disini adalah pemilik sedangkan penyewa adalah konsumen. Pemilik dan konsumen bersepakat untuk melakukan suatu perjanjian dengan adanya *Registration Card* yang

¹¹⁷ M. Yahya Harahap, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, Cet. Ke-2, hlm. 220

¹¹⁸ J. Satrio, *Op.cit*, hlm 115.

¹¹⁹ M. Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm. 220.

kemudian ditandatangani oleh konsumen dan dilanjutkan dengan penyerahan KTP oleh konsumen. Berdasarkan hal tersebut, pemilik dan konsumen memiliki kesepakatan untuk melakukan suatu perjanjian.

Kedua, pihak yang menyewa berarti pemilik dan penyewa ialah konsumen. Pemilik menyerahkan suatu barang untuk dinikmati oleh konsumen. Barang yang diserahkan oleh pemilik dalam hal ini ialah kamar yang sudah dipesan terlebih dahulu oleh konsumen melalui layanan *OYO Apps*. Setelah pemilik menyerahkan kamar tersebut kepada konsumen, barulah konsumen dapat menikmati barang tersebut dengan adanya beberapa kebijakan yang telah disepakati sebelumnya dalam *Registration Card*.

Ketiga, Sebelum konsumen menikmati kamar dari pemilik, konsumen diharuskan melakukan sejumlah pembayaran sesuai dengan harga kamar yang telah dipesan oleh konsumen. Penikmatan kamar pemilik yang dilakukan oleh konsumen memiliki jangka waktu yaitu pada saat melakukan *Check in* pada pukul 14.00 WIB dan selesai hari berikutnya pada saat *Check Out* pada pukul 12.00 WIB. Hal tersebut tertera di dalam *Registration Card*.¹²⁰

Berdasarkan hal tersebut di atas, perjanjian antara pemilik dengan konsumen dapat disebut dengan perjanjian sewa menyewa karena telah sesuai dengan rumusan mengenai perjanjian sewa menyewa yang telah disebutkan sebelumnya.

¹²⁰ Wawancara *Manager OYO, Op.cit.*

Kesepakatan antara pemilik dengan konsumen didasarkan pada ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku yaitu KUHPerdato dengan cara telah memenuhi syarat – syarat sah dalam perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdato. Hal tersebut juga diterapkan dalam kesepakatan antara pemilik dengan konsumen.

Pasal 1320 KUHPerdato menyebutkan bahwa terdapat 4 (empat) syarat agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah. Mengenai syarat – syarat sah perjanjian tersebut diuraikan dalam Pasal – Pasal lebih lanjut dalam KUHPerdato dan juga dari berbagai pendapat ahli.

Terdapat syarat subjektif dan syarat objektif dalam suatu perjanjian. Syarat subjektif yang terdapat dalam suatu perjanjian yaitu kesepakatan dan kecakapan dari para pihak. Syarat objektif dalam perjanjian yaitu adanya suatu hal tertentu dan sebab atau kausa yang halal.

Syarat subjektif yang berkaitan dengan pemilik dan konsumen yaitu adanya kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak yang membuat perjanjian. Hubungan antara pemilik dengan konsumen dilahirkan melalui Adanya *Registration Card*. Kesepakatan antara para pihak disini berarti kesepakatan antara pemilik dengan konsumen mengenai isi atau muatan dari *Registration Card* tersebut yang memuat hak dan kewajiban diantara para pihak. Menurut pemilik terjadi kesepakatan mengenai isi dari perjanjian yang mana konsumen menyetujui mengenai kesepakatan tersebut dengan cara membubuhkan

atau memberikan tanda tangan sebagai tanda kesepakatan dari konsumen.¹²¹ Konsumen menjelaskan pula berkenaan sebelum melakukan *check in* pada pemilik sesuai dengan yang sudah dipesan pada *OYO Apps*, konsumen diharuskan untuk mengisi *Registration Card* tersebut dan sembari menyerahkan KTP sebagai syarat sesuai dengan salah satu isi form tersebut.¹²²

Berkaitan mengenai kecakapan para pihak yang membuatnya, pemilik sebagai representasi dari OYO yang mana tertuang di dalam perjanjian yang membuat pemilik cakap untuk melakukan suatu perjanjian. Berkaitan dengan kecakapan konsumen dibuktikan dengan pemberian identitas seperti KTP dan kelengkapan konsumen dalam mengisi blanko atau form *Registration Card* tersebut. Dengan adanya KTP tersebut telah membuktikan bahwa konsumen telah cakap dalam melakukan suatu perjanjian. Dalam kebijakan *Guest Policies* pada aplikasi *OYO Apps* yang digunakan oleh konsumen dalam melakukan pemesanan kamar terdapat klausula pada kebijakan tersebut yang menyebutkan bahwa konsumen harus berusia minimal 18 tahun untuk menginap pada hotel milik pemilik.¹²³

Berkaitan mengenai syarat objektif, objek dari perjanjian yaitu objeknya harus jelas dan juga kausa yang halal. Maksud dari

¹²¹ Wawancara Pemilik I, *Op. Cit*

¹²² Wawancara konsumen II, Farah Afifah, Konsmen Penginapan Kepurun Pawan Indonesia di Yogyakarta, pada 15 September 2020

¹²³ OYO, *Guest Policies*, terdapat dalam <https://www.oyorooms.com/id/guest-policy/>, pada 30 September 2020 pukul 18.30 WIB.

objeknya harus jelas adalah objek perjanjian sebagai suatu hal penting dalam suatu perjanjian harus jelas. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara untuk kausa yang halal berarti isi atau muatan dari suatu perjanjian tidak diperbolehkan untuk melawan dari undang – undang, nilai kesusilaan dan juga ketertiban umum. Kaitanya dengan objek perjanjian, dalam kesepakatan antara pemilik dengan konsumen memiliki objek yaitu mengenai penggunaan kamar yang telah dipesan oleh konsumen dimana memiliki jangka waktu sesuai dengan yang telah ditentukan oleh pemilik dan OYO serta disetujui oleh konsumen. Objek perjanjian antara konsumen dengan pemilik ialah mengenai jangka waktu penggunaan yang mana hal tersebut merupakan suatu bentuk sewa menyewa. Kedudukan antara pemilik dengan konsumen pada hubungan tersebut ialah pemilik menjadi pemilik sedangkan konsumen menjadi penyewa.

Kausa yang halal berkaitan dengan hubungan antara pemilik dengan konsumen ialah berdasarkan dari *Registration Card* tidak disebutkan mengenai hal yang bertentangan dengan undang – undang, nilai kesusilaan, dan ketertiban umum, melainkan berisi mengenai kebijakan dari OYO dan pemilik dan juga mengenai hak dan kewajiban antara pemilik dengan konsumen.

Berkaitan dengan asas – asas dalam suatu perjanjian, terdapat beberapa asas yaitu seperti asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum, asas Iktikad baik, asas

kepribadian. Perjanjian yang memenuhi syarat – syarat sahnya perjanjian diikuti atau sejalan dengan asas – asas dari perjanjian yang terkandung di dalamnya. Asas tersebut salah satunya seperti asas konsensualisme yang berarti bahwa terjadi persesuaian antara kehendak kedua belah pihak. Hal tersebut sesuai dengan syarat – syarat sah perjanjian yaitu adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Dalam kaitannya hubungan antara pemilik dengan konsumen, disebutkan sebelumnya bahwa konsumen menyetujui mengenai muatan dari *Registration Card* yang salah satunya memuat mengenai hak dan kewajiban serta hal tersebut dibuktikan dengan konsumen memberikan tanda tangan di dalam *Registration Card* tersebut.¹²⁴

Permasalahan yang sering ditemui ialah mengenai konsumen yang tidak menerima fasilitas dari pemilik seperti yang sudah disepakati.¹²⁵ Permasalahan tersebut berkaitan dengan hubungan antara pemilik dengan konsumen. Hal tersebut menjadi permasalahan hukum karena berkaitan dengan hak yang harus diterima oleh konsumen setelah menjalankan kewajiban. Dalam perjanjian antara OYO dengan pemilik sendiri disebutkan mengenai kebijakan transformasi yang berkaitan dengan fasilitas hotel dari pemilik yang wajib diikuti oleh pemilik dalam hal Kerjasama dengan OYO. Beberapa diantaranya adalah harus adanya pemanas air yang boleh berupa pemanas sentral atau unit per kamar,

¹²⁴ Wawancara *Manager OYO, Op.cit*

¹²⁵ OYO, *Guest Policies, Op.cit*

Sprei warna putih tanpa corak, kelengkapan wifi yang terintegrasi setiap kamar, dan lain sebagainya.¹²⁶

Berdasarkan permasalahan tersebut, konsumen pada dasarnya dinaungi oleh Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 1 angka 1 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan hukum terhadap konsumen.

Terdapat beberapa permasalahan yang dihadapi konsumen yang telah disebutkan sebelumnya, konsumen dapat mengacu pada Pasal 19 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang pada intinya membahas mengenai tanggung jawab pelaku usaha. pemilik bertanggung jawab terkait kerugian yang dialami konsumen. Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang atau dengan kesepakatan baru mengenai masalah tersebut antara pemilik dengan konsumen yang setara dengan nilai kerugian. Menurut Pasal tersebut penggantian dilaksanakan dalam tenggat waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi. Tidak menutup kemungkinan mengenai tuntutan yang dilayangkan oleh konsumen kepada pemilik berdasarkan kerugian yang dialami. Pasal ini tidak berlaku pada pemilik yang dapat membuktikan kesalahan tersebut terdapat pada konsumen. Konsumen tidak mengerti

¹²⁶ OYO, *OYO Partner, Op.cit*

mengenai penyelesaian secara hukum atas masalah tersebut.¹²⁷ Ketidaktahuan konsumen tersebut menjadi faktor yang sangat mempengaruhi implementasi dari undang – undang tersebut.

Dapat diartikan bahwa hubungan antara pemilik dengan konsumen merupakan suatu hubungan hukum sewa menyewa yang berdasarkan *Registration Card*. Hubungan ini berlandaskan kepada Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

C. Hubungan Hukum Konsumen (Pengguna Jasa) dengan OYO (*Virtual Hotel Operator*)

Hubungan antara OYO, pemilik, dan konsumen, konsumen memiliki peran penting dan menjadi pihak yang dibutuhkan oleh OYO dan pemilik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Apabila aspek konsumen tidak berjalan maka hal tersebut pun akan berdampak kepada aspek OYO dan juga pemilik.

OYO adalah penyedia layanan dalam memudahkan konsumen untuk mendapatkan akomodasi penginapan sesuai dengan yang diinginkan dengan harga yang terjangkau.¹²⁸ Dalam hal layanan tersebut, OYO menggunakan media aplikasi yang bernama *OYO Apps*

¹²⁷ Wawancara konsumen V, Farah Afifah, Konsumen Kepurun Pawana Indonesia di Yogyakarta, pada 22 September 2020.

¹²⁸ Wawancara *Manager OYO*, *Op.cit*

pada *smartphone* sebagai media dalam menggunakan layanan tersebut.¹²⁹ OYO *Apps* adalah layanan aplikasi yang disediakan dan dikelola oleh OYO dengan sistem elektronik yang bertujuan sebagai sarana bagi konsumen untuk menggunakan jasa dari OYO.¹³⁰

OYO menyediakan layanan bagi konsumen setelah konsumen melakukan *download* atau mengunduh aplikasi OYO *Apps* pada *smartphone* konsumen. Setelah melakukan hal yang telah disebutkan sebelumnya, OYO mengharuskan konsumen untuk mendaftar sebagai pengguna layanan dengan cara membuat akun untuk dapat menggunakan aplikasi OYO *Apps*.¹³¹ Setelah konsumen melakukan registrasi dan sudah memiliki akun OYO *Apps*, maka kemudian konsumen dapat menggunakan layanan yang ada pada OYO *Apps*. Pada saat proses pemesanan layanan yang disediakan oleh OYO *Apps*, OYO mengharuskan konsumen untuk mengungkapkan informasi pribadi konsumen. Untuk mencegah keamanan mengenai informasi, OYO menyarankan kepada konsumen untuk tidak menggunakan atau mengakses OYO *Apps* pada saluran internet yang tidak aman.¹³²

Konsumen dalam hubungannya dengan OYO dilandaskan pada saat konsumen melakukan registrasi pada aplikasi OYO *Apps*. Disebutkan bahwa untuk dapat melakukan registrasi pada aplikasi OYO

¹²⁹ *Ibid*

¹³⁰ *Ibid*

¹³¹ OYO, *Privay Policy*, terdapat dalam <https://www.oyorooms.com/privacy-policy/?oyocorporate=>, pada 30 September 2020 pukul 20.00 WIB.

¹³² Wawancara *Manager* OYO, *Op.cit*

Apps, konsumen harus berusia minimal 18 (delapan belas) tahun atau lebih agar dapat melakukan registrasi.¹³³ Pada aplikasi OYO terdapat syarat dan ketentuan yang bernama *Privacy Policy* untuk melakukan registrasi dalam rangka untuk membuat akun pada aplikasi OYO *Apps*.

Pada aplikasi OYO *Apps*, terdapat beberapa kebijakan yang disediakan oleh OYO yang mana hal tersebut berkaitan dengan konsumen. Kebijakan tersebut diantaranya mengenai beberapa kebijakan saat menginap pada hotel dari pemilik, syarat dan ketentuan konsumen dalam menginap, kebijakan pembatalan, kebijakan jangka waktu dalam menginap, dan kebijakan *refund*.¹³⁴

Dikarenakan hubungan antara konsumen dengan OYO dilakukan secara elektronik, maka hubungan tersebut dinaungi oleh Undang – Undang Nomor Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang kemudian disebut dengan UU ITE.

Pasal 1 Angka 2 UU ITE menyebutkan bahwa yang dimaksud transaksi elektronik adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan computer, jaringan computer, dan/atau media elektronik lainnya. Kaitanya dengan hubungan antara konsumen dengan OYO, kedua belah pihak tersebut melakukan transaksi elektronik atau dengan kata lain telah melakukan suatu perbuatan hukum dengan media

¹³³ OYO, *Privacy Policy*, *Op.cit*

¹³⁴ OYO, *Guest Policies*, *Op.cit*

elektronik. Dalam hal ini, konsumen dapat hanya dapat mengakses OYO Apps melalui computer ataupun *smartphone* yang terintegrasi dengan internet dan kemudian melakukan registrasi yang berdasarkan oleh *Privacy Policy* pada OYO Apps menggunakan media computer ataupun *smartphone* tersebut.

Pasal 1 Angka 5 UU ITE menyebutkan bahwa sistem elektronik merupakan serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik. OYO melakukan penyimpanan informasi yang telah diberikan konsumen saat melakukan registrasi pada OYO Apps. Konsumen harus memberikan informasi seperti nama, nomor *handphone*, alamat *e-mail* dan lain sebagainya.¹³⁵ OYO berkewajiban untuk menjaga kerahasiaan informasi yang telah diberikan oleh konsumen.¹³⁶

Pasal 1 Angka 16 UU ITE menyebutkan bahwa penyelenggara sistem elektronik adalah setiap orang, penyelenggara negara, badan usaha, dan masyarakat yang menyediakan, mengelola, dan/atau mengoperasikan sistem elektronik, baik secara sendiri – sendiri maupun secara bersama – sama kepada pengguna sistem elektronik untuk keperluan dirinya dan/atau keperluan pihak lain. OYO melakukan

¹³⁵ Wawancara Manager OYO, *Op.cit*

¹³⁶ *Ibid*

pengelelolaan dan pengoperasian sistem elektronik yang berupa OYO *Apps* yang kemudian digunakan oleh konsumen. Hal tersebut dilakukan OYO dalam rangka untuk menjalankan kegiatan usahanya yaitu menyediakan layanan OYO *Apps* kepada konsumen.

Menurut Pasal 1 Angka 17 UU ITE, kontrak elektronik adalah perjanjian para pihak yang dibuat melalui sistem elektronik. Menurut Pasal ini, kontrak elektronik pada dasarnya adalah perjanjian biasa yang mana menggunakan media elektronik sebagai media untuk membuat perjanjian tersebut. Kaitanya dengan hubungan konsumen dengan OYO, para pihak dalam hal ini adalah OYO dan konsumen. OYO melakukan kesepakatan dengan konsumen yang kemudian menghasilkan perjanjian. Perjanjian ini dilakukan secara elektronik dengan konsumen yaitu dengan konsumen melakukan registrasi pada OYO *Apps* yang mana OYO *Apps* sendiri hanya dapat diakses melalui computer atau *smartphone* yang terintegrasi oleh jaringan internet. *Privacy Policy* berisi mengenai syarat dan ketentuan untuk menggunakan layanan OYO *Apps*.¹³⁷ Dengan melakukan registrasi, konsumen dianggap menyetujui dan dianggap cakap untuk menggunakan layanan OYO *Apps*.

Berkaitan mengenai hubungan antara konsumen dengan OYO yaitu di landaskan dengan kesepakatan secara elektronik yaitu pada saat konsumen melakukan *download* aplikasi OYO *Apps* melalui

¹³⁷ *Privacy Policy*, Op.cit

smartphone masing – masing konsumen dan melakukan *log in* untuk pertama kalinya. Pada prinsipnya keabsahan suatu perjanjian tidak ditentukan oleh bentuk fisik dari perjanjian tersebut.¹³⁸ Menurut Pasal 5 sampai Pasal 12 UU ITE yang pada intinya bahwa informasi Elektronik dan/atau dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan suatu alat bukti hukum yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.¹³⁹

Kesepakatan antara konsumen dengan OYO merupakan perjanjian atau kontrak elektronik karena dalam melakukan kesepakatan mengenai perjanjian tersebut menggunakan media atau sistem elektronik. Konsumen harus melakukan *download* aplikasi OYO Apps terlebih dahulu pada *smartphone* dan kemudian melakukan registrasi untuk dapat menggunakan layanan pada OYO Apps. OYO pun dalam kebijakannya tidak memaksa konsumen untuk melakukan registrasi apabila tidak setuju mengenai isi dari kebijakan tersebut.¹⁴⁰

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Melihat dari definisi tersebut kesepakatan antara konsumen dan OYO adalah berupa perjanjian karena

¹³⁸ Rio Christiawan, *Sahkah Perjanjian yang Dibuat dalam Bentuk Digital*, terdapat dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt54e1cbb95f00f/sahkah-perjanjian-yang-dibuat-dalam-bentuk-digital/>, diakses pada 30 September 2020 pukul 20.30 WIB.

¹³⁹ *Ibid*

¹⁴⁰ Wawancara *Manager OYO, Op.cit*

konsumen melakukan perbuatan yang membuat konsumen mengikatkan dirinya kepada dengan OYO.

Pasal 1320 KUHPPerdata menjelaskan mengenai 4 (empat) syarat agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah. Berkenaan mengenai syarat – syarat sah perjanjian tersebut dituangkan dalam

Syarat subjektif dalam kaitanya hubungan antara konsumen dengan OYO, yang pertama adalah kesepakatan para pihak. Hubungan antara OYO dengan konsumen dijalin melalui kesepakatan konsumen mengenai kebijakan *Privacy Policiy* yang diberikan oleh OYO dan juga pada saat melakukan registrasi pada aplikasi OYO *Apps*. Kedua ialah mengenai kecakapan para pihak, dalam kaitanya mengenai kecakapan, OYO menetapkan bahwa untuk menggunakan layanan aplikasi OYO *Apps* memiliki usia minimal 18 (delapan belas) tahun.¹⁴¹

Berkaitan dengan pemenuhan syarat objektif hubungan antara OYO dengan konsumen yang pertama ialah suatu hal tertentu. Mengacu pada syarat tersebut. Hubungan OYO dengan konsumen memiliki objek perjanjian yaitu mengenai penggunaan layanan yang disediakan pada aplikasi OYO *Apps*. Hal tersebut mengacu kepada syarat dan ketentuan tentang penggunaan layanan pada aplikasi OYO atau *Privacy Policy*¹⁴²

¹⁴¹ *Privacy Policy, Op.cit*

¹⁴² *Ibid*

Suatu perjanjian tidak memiliki format baku dalam hal pembentukan dan juga wujud dari perjanjian tersebut. Bentuk fisik dari perjanjian dapat berupa cetak, elektronik maupun juga tulisan. Dalam hal ini kesepakatan antara OYO dengan pemilik didasarkan pada kesepakatan yang ditetapkan oleh OYO berupa *Privacy Policy* dan kemudian disetujui oleh konsumen secara spontan atau otomatis saat konsumen melakukan pemesanan kamar.¹⁴³ Dengan menyetujui adanya *Privacy Policy* tersebut, OYO menganggap konsumen telah mengetahui mengenai isi dari *Privacy Policy*. Walaupun pada kenyataannya banyak konsumen yang tidak membaca mengenai *Privacy Policy* tersebut saat melakukan registrasi pada layanan OYO Apps. Rata – rata konsumen tidak membaca mengenai *Privacy Policy*, namun hanya membaca mengenai informasi mengenai harga, fasilitas kamar, dan juga waktu *check in* pada aplikasi OYO Apps.¹⁴⁴

Kesepakatan antara Konsumen dengan OYO dapat dikatakan juga sebagai perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian, timbullah hak dan kewajiban para pihak.¹⁴⁵ Perjanjian obligatoir dapat dibedakan menjadi beberapa macam, salah satu diantaranya ialah berdasarkan hak dan kewajiban para pihak. Berdasarkan hak dan kewajiban para pihak terdiri dari 2 (dua) macam :

¹⁴³ Wawancara Manager OYO, *Op.cit*

¹⁴⁴ Wawancara konsumen I, Jihan Ari, Konsumen Annisa Syariah di Yogyakarta, pada 15 September 2020.

¹⁴⁵ Muhammad Abdulkadir, *Hukum perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992 hlm 48 – 49.

- a. Perjanjian timbal balik, perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban – kewajiban dan karenanya hak juga kepada kedua belah pihak di mana hak dan kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan yang lainnya, misalnya pada perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan perjanjian tukar menukar.¹⁴⁶
- b. Perjanjian sepihak, perjanjian sepihak merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, misalnya pada perjanjian pinjam mengganti.¹⁴⁷

Melihat dari teori yang telah disebutkan sebelumnya, Kesepakatan antara konsumen dengan OYO merupakan perjanjian sepihak, karena OYO telah membuat kebijakan *Privacy Policy* tersebut terlebih dahulu dan konsumen tidak dapat melakukan negosiasi atau tidak diberi ruang untuk menambahkan isi dari kebijakan tersebut.¹⁴⁸ Konsumen hanya dapat menyetujui perihal *Privacy Policy* tersebut saat melakukan registrasi pada aplikasi OYO Apps dan pada saat menggunakan layanan aplikasi tersebut yaitu pada saat melakukan pemesanan kamar.

Perjanjian dapat berbentuk lisan dan tertulis, namun rata – rata perjanjian dituangkan dalam bentuk tulisan. Bentuk tulisan yang

¹⁴⁶ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian-Buku I*, Ctk. Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 43 – 44.

¹⁴⁷ Vollmar, *Pengantar STUDI KASUS Hukum Perdata II, alih bahasa: I.S.Adiwimarta*, Ctk. Pertama, Rajawali, Jakarta, 1984, hlm 130..

¹⁴⁸ Wawancara konsumen III, Jihan Ari, Konsumen Annisa Syariah di Yogyakarta, pada 16 September 2020

digunakan dan berkembang saat ini cenderung memiliki bentuk atau format yang baku Hal tersebut menyesuaikan dengan kebiasaan masyarakat yang cenderung menginginkan segala hal secara mudah. Terdapat istilah mengenai perjanjian baku. Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula – klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.¹⁴⁹

Terdapat 4 (empat) jenis perjanjian baku, yaitu :¹⁵⁰

1. Perjanjian baku/standar sepihak, yaitu perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu ;
2. Perjanjian baku/standar timbal balik, yaitu perjanjian yang isinya ditentukan oleh kedua belah pihak ;
3. Perjanjian baku/standar yang ditetapkan oleh pemerintah, yaitu perjanjian standar yang isinya ditetapkan oleh pemerintah terhadap perbuatan – perbuatan hukum tertentu ; dan
4. Perjanjian baku/standar yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat, yaitu perjanjian yang sejak semula disediakan untuk memenuhi permintaan anggota masyarakat yang meminta bantuan Notaris atau Advokat yang bersangkutan.

¹⁴⁹ Sultan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bogor Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 66

¹⁵⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku: Perkembangannya di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1980, Hlm. 11.

Sesuai dengan teori yang telah disebutkan sebelumnya, kesepakatan antara OYO dengan konsumen merupakan perjanjian baku sepihak. Hal tersebut berdasarkan dengan definisi mengenai perjanjian baku sepihak di atas. OYO sebagai pihak yang lebih kuat kedudukannya membuat perjanjian yang isinya hanya dapat ditentukan oleh OYO. Konsumen dihadapkan pada kondisi yang mana konsumen tidak dapat atau pun juga tidak memiliki kesempatan untuk melakukan perubahan mengenai isi atau muatan dari perjanjian tersebut.

Dengan didasarkan bahwa perjanjian konsumen dengan OYO merupakan perjanjian elektronik antara penyedia dengan pengguna jasa layanan OYO *Apps*, diartikan bahwa hubungan antara konsumen dengan OYO adalah hubungan perjanjian penggunaan aplikasi karena objek dari perjanjian tersebut ada pada layanan aplikasi OYO *Apps* dengan bentuk dari perjanjian atau *Privacy Policy* pada OYO *Apps* tersebut adalah perjanjian baku sepihak berdasarkan beberapa hal yang telah diuraikan diatas

Mengenai hubungan konsumen dengan OYO ternaungi oleh UU ITE. Hal tersebut dikarenakan pada perjanjian yang dilakukan antara konsumen dengan OYO merupakan suatu kontrak elektronik yang menggunakan media atau sistem elektronik dan juga Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen karena menyangkut mengenai pemenuhan hak dan kewajiban antara konsumen dengan OYO.

Penulis dapat mengatakan bahwa antara konsumen dengan OYO terdapat hubungan hukum penggunaan aplikasi antara penyedia layanan dan pengguna layanan. Perjanjian berdasarkan dengan kontrak elektronik antara kedua belah pihak. Jenis perjanjian antara kedua belah pihak adalah jenis perjanjian baku sepihak dengan melihat hal – hal yang telah disebutkan sebelumnya. UU ITE menaungi hubungan antara konsumen dengan OYO karena hubungan yang dihasilkan melalui media elektronik atau sistem elektronik.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dari penelitian yang sudah dilakukan dalam skripsi ini, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Hubungan hukum para pihak yang terdapat dalam layanan OYO (*Virtual Hotel Operator*) :
 - a. *Virtual Hotel Operator* dalam hal ini adalah OYO. Hubungan hukum antara OYO dengan pemilik merupakan hubungan kemitraan. Hubungan kemitraan tersebut tertuang di dalam perjanjian antara OYO dengan pemilik yang bernama Perjanjian Konsultasi Pemasaran dan Operasional. OYO dan pemilik sama – sama harus menghormati muatan atau isi dari perjanjian tersebut dikarenakan kedudukan hukum antara OYO dan pemilik adalah sejajar. Hubungan hukum antara OYO dengan pemilik melahikan hak dan kewajiban yang melekat kepada masing – masing pihak. Hubungan antara OYO dengan pemilik berdasarkan perjanjian antara kedua belah pihak tersebut dan hubungan yang dihasilkan merupakan hubungan kemitraan. Hubungan kemitraan diatur di dalam pasal 1 angka 13 Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah. Selain itu

KUHPerdata menjadi payung hukum hubungan antara OYO dengan pemilik karena perjanjian antara kedua belah pihak tersebut didasarkan pada KUHPerdata. ;

- b. Hubungan hukum antara pemilik dengan konsumen merupakan hubungan hukum sewa menyewa antara pemilik hotel sebagai pemilik sedangkan konsumen sebagai penyewa. Hal tersebut di bubuhkan di dalam *Registration Card* yang memuat mengenai berbagai kebijakan OYO dan pemilik hotel itu sendiri. Kesepakatan antara pemilik dengan konsumen di buktikan dengan pengisian identitas konsumen dan pemberian tanda tangan konsumen dalam *Registration Card* tersebut serta ditambah dengan penyerahan KTP sebagai salah satu syarat. Hubungan antara pemilik dengan konsumen merupakan hubungan sewa menyewa. Jenis perjanjian yang digunakan disini merupakan perjanjian sepihak dikarenakan konsumen tidak memiliki ruang atau kesempatan untuk melakukan suatu negosiasi mengenai isi atau muatan dari perjanjian tersebut. Pemilik dan konsumen dinaungi oleh Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen karena bentuk hubungan dari kedua belah pihak tersebut merupakan hubungan sewa menyewa ; dan
- c. Hubungan hukum antara konsumen dengan OYO yaitu merupakan hubungan antara penyedia layanan OYO dengan konsumen. Hubungan tersebut berdasarkan *Privacy Policy* yang terdapat di

dalam layanan OYO Apps. Oleh karena itu, apabila konsumen telah melakukan registrasi akun dan kemudian menggunakan aplikasi OYO Apps, maka secara otomatis konsumen dianggap menyetujui *Privacy Policy* tersebut. Hubungan antara konsumen dengan OYO merupakan hubungan antara penyedia layanan OYO dengan konsumen. Hal tersebut didasarkan pada *Privacy Policy* yang otomatis disetujui oleh konsumen apabila melakukan registrasi akun dan menggunakan layanan tersebut. Hubungan tersebut dinaungi oleh Undang – Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik dikarenakan perjanjian tersebut termasuk kedalam *e-contrat* atau kontrak elektronik. Dapat disebut dengan *e-contract* atau kontrak elektronik dikarenakan persetujuan mengenai *Privacy Policy* ini menggunakan media yang terintegrasi dengan adanya internet.

B. Saran

Berdasarkan rumusan masalah serta hasil dari analisis dan juga pembahasan yang telah diterangkan sebelumnya, penulis memiliki saran kepada OYO sebagai salah satu *Virtual Hotel Operator* yang dijadikan bahan kajian penulisan ini, kemudian pemilik dan konsumen. OYO tetap mempertahankan kinerjanya yang dipandang selama ini dan berdasarkan data yang ada sudah baik dalam menjalankan kewajiban – kewajibannya serta

tanggung jawabnya. Hal tersebut tercantum dengan uraian yang telah disebutkan sebelumnya. Oleh karena itu kinerja OYO dipertahankan dan dikembangkan lebih baik lagi agar tidak ada pihak yang dirugikan di kemudian hari.

Mengenai pemilik, penulis memiliki saran yaitu agar pemilik mentaati apa yang telah disepakati sebelumnya, yang berdasarkan uraian yang telah disebutkan sebelumnya terdapat pemilik yang tidak mengindahkan mengenai fasilitas yang harus diterima oleh konsumen sesuai dengan pemesanan dari konsumen tersebut. Hal tersebut tentu dapat memberikan kerugian materiil kepada konsumen dan dapat pula memberikan kerugian non materiil kepada OYO.

Mengenai konsumen, penulis memiliki pandangan bahwa konsumen harus membaca secara utuh mengenai apa yang telah dipersyaratkan oleh OYO kepada konsumen dalam *Privacy Policy* yang terdapat di dalam OYO . Hal tersebut diperlukan karena agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan serta dapat mengetahui informasi atau kebijakan apa saja yang diberikan oleh OYO dan pemilik. Kemudian berkaitan dengan perilaku konsumen saat melakukan hubungan dengan pemilik, konsumen seharusnya mentaati apa yang telah disepakati di dalam *Registration Card* karena memang sudah disepakati sebelumnya serta untuk menghindari permasalahan antara kedua belah pihak tersebut.

Pemangku kebijakan sudah seharusnya mengkomodir mengenai hubungan yang terdapat dalam jasa *Virtual Hotel Operator*. Karena

fenomena *Virtual Hotel Operator* merupakan fenomena baru yang terjadi di dalam masyarakat. Hal tersebut juga berkaitan dengan hukum yang bersifat dinamis, yaitu mengikuti perkembangan zaman. Dengan adanya suatu aturan yang jelas yang menaungi mengenai *Virtual Hotel Operator* dapat memberikan konstruksi hukum yang jelas, kepastian hukum, dan perlindungan hukum antara pihak – pihak yang berkaitan dengan *Virtual Hotel Operator* tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Ahmad M. Ramli, *Cyber Law dan HAKI dalam Sistem Hukum Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2004.

Rusman dkk, *Pembelajaran Berbasis Teknologi Informasi dan Komunikasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Ctk. Keenam belas Jakarta, 1996.

Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Ikatan Alumni, 1983.

Subekti dan R. Tjitrosdibjo, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Ctk. Ketiga Puluh Sembilan, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar*. Liberty, Yogyakarta, 2003.

Ahmad Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan kontrak*, Ctk. Ketujuh, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Edisi 1, Ctk. Kelima ,Rajawali Pers, Jakarta, 2001.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi 1, Ctk. Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.

Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Kesatu, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.

- I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Ctk. Pertama, Megapoin, Bekasi, 2004.
- Peter Mahmud Marzuki, *Batas – batas Kebebasan Berkontrak*, Yuridika, Volume 18 No. 3, 2003.
- Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, Ctk. Keempat, Bina Cipta, Jakarta, 1987.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Ctk. Keempat, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- M. Yahya Harahap, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, Ctk. Kedua, Alumni, Bandung, 1986.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Ctk. Ke, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- R. Wirjono Projodikoro, *Asas – Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Maria Farida Indrati S, *Ilmu Perundang – Undangan I*, Kanisius, Yogyakarta, 2007.
- M. Muhtarom, *Asas – Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*, Edisi No. 1 Vol.26, *SUHUF*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014.
- Chairuman Pasaribu & Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Thee Kian Wie, *Dialog Kemitraan dan Keterkaitan Usaha Besar dan Kecil dalam Sektor Industri Pengolahan*, Ctk. Keempat Gramedia, Jakarta, 1992.

- Ian Linton, *Kemitraan Meraih Keuntungan Bersama*, Hailarang, Jakarta, 1997.
- B.N.Marbun, *Manajemen Perusahaan Kecil*, Pustaka Binama Pressindo, Jakarta, 1997.
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian-Buku I*, Ctk. Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Vollmar, *Pengantar STUDI KASUS Hukum Perdata II, alih bahasa: I.S.Adiwimarta*, Ctk. Pertama, Rajawali, Jakarta, 1984.
- Sultan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bogor Indonesia, Jakarta, 1993.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku, Perkembangannya di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1980.

Jurnal

- Dewi Irmawati, "Pemanfaatan *E-Commerce* Dalam Dunia Bisnis", *Jurnal Ilmiah Orasi Bisnis*, Edisi Ke-VI, Fakultas Ekonomi Politeknik Negeri Sriwijaya, 2011...
- Maria Pia Adiati, "Overview Smart Hotel di Indonesia yang Merupakan Trend Baru Dalam Industri Perhotelan", *Jurnal Bisnis Mangemen Hotel*, Edisi No. 2 Vol. 2, *Faculty of Economics and Communication* Bina Nusantara University, 2011.

Joshua A. T, Fairfield, “Virtual Properti (*Boston University Law Review*)”, Edisi No. 5 Vol.85-1047, *Jurnal Hukum*, Boston University, 2005.

Fitri Kusumawati, “Tren *Virtual Hotel Operator* (VHO) di Yogyakarta (STUDI KASUS Kasus Hotel OYO)”, Edisi No. 1 Vol. 18, *Jurnal Media Wisata*, Sekolah Tinggi Pariwisata AMPTA, 2020.

Ni Kadek Ratna Jayanti, “Legalitas Penggunaan *Virtual Office* Sebagai Kantor Advokat”, Edisi No. 1 Vol. 6, *Jurnal Hukum* , Universitas Udayana, 2017.

M. Muhtarom, “Asas – Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak”, Edisi No. 1 Vol. 26, *SUHUF*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014.

Ubaidullah Muayyad, “Asas – Asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Islam”, Edisi No. 1 Vol. 8, *Jurnal Kebudayaan dan Ilmu Keislaman*, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2005.

Luthvi Febryka Nola, “Perjanjian Kemitraan VS Perjanjian Kerja Bagi Pengemudi Ojek”, Edisi No. 7 Vol 10, *Jurnal Hukum*, Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, 2018.

Perundang – Undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Undang – Undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah.

Undang – Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang ketenagakerjaan.

Data Internet

Humda Jazila, *Virtual Hotel Operator, Pengertian dan Cara Kerja*, terdapat dalam [https://www.pikirantrader.com/bisnis/9681-virtual-hotel-operator-pengertian- dan-cara-kerja](https://www.pikirantrader.com/bisnis/9681-virtual-hotel-operator-pengertian-dan-cara-kerja), pada tanggal 07 April 2020 pukul 20.47 WIB.

Humda Jazila, *Kelebihan dan Kekurangan Virtual Hotel Operator*, terdapat dalam [https://www.pikirantrader.com/bisnis/9681-virtual-hotel-operator-pengertian- dan-cara-kerja](https://www.pikirantrader.com/bisnis/9681-virtual-hotel-operator-pengertian-dan-cara-kerja), pada tanggal 07 April 2020 pukul 20.50 WIB.

Legal Akses, *Tujuan Membuat Pejanjian*, terdapat dalam <https://www.legalakses.com/tujuan-membuat-perjanjian/> , diakses pada 22 April 19.15 WIB.

Legal Akses, *Asas – Asas Perjanjian*, terdapat dalam [https://www.legalakses.com/asas- asas-perjanjian/](https://www.legalakses.com/asas-asas-perjanjian/), diakses pada 25 April 2020 pukul 15.30 WB.

I Ketut Suardita, S.H., M.H., *Pengenalan Bahan Hukum*, terdapat dalam, [https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_penelitian_1_dir/7847bff4505f0416fe0c44 6c60f7e8ac.pdf](https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_penelitian_1_dir/7847bff4505f0416fe0c446c60f7e8ac.pdf) , diakses pada tanggal 17 April 2020 pukul 22.15 WIB.

Legal Akses, *Tujuan Membuat Pejanjian*, terdapat dalam <https://www.legalakses.com/tujuan-membuat-perjanjian/> , diakses pada 22 April 19.15 WIB.

Bappeda DIY, http://bappeda.jogjaprov.go.id/dataku/data_dasar/index/215-jumlah-wisatawan-yang-menggunakan-jasa-akomodasi?id_skpd=23, diakses pada tanggal 29 September 2020 pukul 20.30 WIB.

Bappeda DIY, http://bappeda.jogjaprov.go.id/dataku/data_dasar/index/212-jumlah-hotel?id_skpd=23, diakses pada tanggal 29 September 2020 pukul 20.45 WIB.

Kurnaitul Hidayah, *OYO Maksimalkan Potensi dengan Transformasi 225 Hotel Lokal di Yogyakarta*, <https://jogja.tribunnews.com/2020/01/07/oyo-maksimalkan-potensi-dengan-transformasi-225-hotel-lokal-di-yogyakarta?page=2>, pada tanggal 29 September 2020 pukul 20.50 WIB.

Brigitta Ajeng, *5 Fakta Menarik OYO, Unicorn India yang Sediakan Layanan Hotel di Indonesia*, <https://uzone.id/5-fakta-menarik-oyo-unicorn-india-yang-sediakan-layanan-hotel-di-indonesia>, pada tanggal 11 Oktober 2020 pukul 16.15 WIB.

OYO, *OYO Partner*, <https://partner.oyorooms.com/id/tnc>, pada 29 September 2020 pukul 21.00 WIB.

Masykur Isnain, *Perbedaan Hubungan Kerja dan Kemitraan dalam Hukum Ketenagakerjaan*, <https://www.doktorhukum.com/perbedaan-hubungan-kerja-dan-kemitraan-dalam-hukum-ketenagakerjaan/>, pada 29 Juli 2020 pukul 21.15 WIB.

OYO, *Guest Policies*, terdapat dalam <https://www.oyorooms.com/id/guest-policy/>, pada 30 September 2020 pukul 18.30 WIB.

OYO, *Privay Policy*, terdapat dalam <https://www.oyorooms.com/privacy-policy/?oyocorporate=>, pada 30 September 2020 pukul 20.00 WIB.

Rio Christiawan, *Sahkah Perjanjian yang Dibuat dalam Bentuk Digital*, terdapat dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt54e1cbb95f00f/sahkah-perjanjian-yang-dibuat-dalam-bentuk-digital/>, diakses pada 30 September 2020 pukul 20.30 WIB.

Wawancara

Wawancara via Whats App telephone dengan salah satu *Manager* kantor cabang OYO di Daerah Istimewa Yogyakarta, pada tanggal 22 April 2020 pukul 10.10.

Wawancara via Whats App telephone dengan salah satu Pemilik hotel yang bekerja sama dengan OYO, pada tanggal 23 April 2020 pukul 10.43.

Wawancara dengan Bapak Hasan, salah satu konsumen OYO pada tanggal 25 April 2020 pukul 12.17 WIB.

Wawancara, dengan *Manager* OYO via Zoom di Yogyakarta, 15 Juli 2020.

Wawancara Pemilik I, dengan Bapak Wigit, Owner Penginapan Kepurun Pawana Indonesia di Yogyakarta, pada 15 September 2020.

Wawancara Pemilik II (Identitas tidak ingin disebutkan), Penginapan Annisa Syariah di Yogyakarta, pada 16 September 2020.

Wawancara Pemilik III, (Identitas tidak ingin disebutkan), Penginapan Cemara di Yogyakarta, pada 22 September 2020.

Wawancara konsumen I, Aditya Wardhana, Konsumen Kepurun Pawana Indonesia di Yogyakarta, pada 15 September 2020.

Wawancara konsumen II, Farah Afifah, Konsumen Kepurun Pawana Indonesia di Yogyakarta, pada 15 September 2020.

Wawancara konsumen III, Jihan Ari, Konsumen Annisa Syariah di Yogyakarta, pada 16 September 2020.

Wawancara konsumen IV, Anam M, Konsumen Cemara Homestay di Yogyakarta, pada 22 September 2020.

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 310/Perpus/20/H/VI/2020

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ngatini, A.Md.
NIK : 931002119
Jabatan : Kepala Divisi Perpustakaan Fakultas Hukum UII

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Carda Mandala Yogyakarta
No Mahasiswa : 16410496
Fakultas/Prodi : Hukum
Judul karya ilmiah : HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK YANG TERDAPAT
DALAM LAYANAN VHO (VIRTUAL HOTEL OPERATOR)

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil 19.%.
Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 16 Oktober 2020 M
27 Shafar 1442 H


a.n. Dekan
Kep. Divisi Perpustakaan
Ngatini, A.Md.