

BAB I

PENDAHULUAN

Perjanjian berkembang pesat saat ini sebagai konsekuensi logis dari berkembangnya kerja sama bisnis antar pelaku bisnis. Banyak kerja sama bisnis dilakukan oleh pelaku bisnis dalam bentuk perjanjian. Bahkan, dalam praktik bisnis telah berkembang pemahaman bahwa kerja sama bisnis harus diadakan dalam bentuk tertulis. Perjanjian adalah dasar bagi para pihak (pelaku bisnis) untuk melakukan penuntutan jika ada salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang dijanjikan di dalam perjanjian.¹ Sebenarnya, secara yuridis, selain perjanjian yang dibuat secara tertulis, para pihak atau pelaku bisnis juga dapat membuat perjanjian secara lisan. Namun, perjanjian yang dibuat secara lisan ini mengandung resiko yang sangat tinggi, karena akan mengalami kesulitan dalam pembuktian jika terjadi sengketa hukum perjanjian.

Pelaku bisnis sering kali menyesal ketika suatu perjanjian yang dibuatnya bermasalah. Padahal, persoalan hukum tersebut timbul karena ketidakhati-hatian pelaku bisnis ketika menyetujui perjanjian tersebut.² Umumnya, kesadaran hukum baru terbangun ketika perjanjian bermasalah. Padahal, pemahaman isi perjanjian saat perjanjian tersebut dirancang merupakan suatu keharusan, bukan setelah perjanjian yang disepakati tersebut bermasalah.

¹Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin, dan Yunial Laila Mutiari. *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang, 2009. Hlm.1.

²Muhammad Syaifudin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Seri Pnegeryaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012. Hlm.1.

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut. Dalam hal debitor tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditor berhak untuk menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor.

Bab II buku III KUHPerdara Indonesia menyamakan kontrak dengan perjanjian. Hal tersebut secara jelas terlihat dalam judul bab II buku III KUHPerdara, yakni perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian.

Perjanjian sewa menyewa menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa.³

Sewa menyewa adalah perjanjian konsensus seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian pada umumnya. Sewa menyewa sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat diharapkan dapat memberikan keamanan bagi para pihak. Walaupun biasanya dalam praktik penerapan asas kebebasan

³ R.Subekti. *Aneka Hukum Perjanjian, Ctk.Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Bandung.1995.Hlm.40.*

berkontrak, pihak yang memiliki kebebasan yang lebih dominan adalah pihak yang menyewa ruangan.

Secara tradisional suatu perjanjian terjadi berlandaskan asas kebebasan berkontrak diantara dua pihak yang mempunyai kedudukan yang seimbang dan kedua belah pihak berusaha untuk mencapai kesepakatan yang diperlukan bagi terjadinya perjanjian itu melalui suatu proses negosiasi di antara mereka. Namun pada dewasa ini kecenderungan makin memperlihatkan bahwa banyak perjanjian di dalam transaksi bisnis pada umumnya dan perjanjian sewa-menyewa ruangan khususnya terjadi bukan melalui proses negosiasi yang seimbang diantara pihak, tetapi perjanjian itu terjadi dengan cara di pihak satu telah menyiapkan syarat-syarat baku pada formulir perjanjian yang sudah dicetak dan kemudian disodorkan kepada pihak lainnya untuk disetujui dengan hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lainnya untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkan.⁴ Perjanjian yang demikian dinamakan perjanjian baku atau perjanjian standar.

Sutan Remi Sjahdeini berpendapat, perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.⁵

⁴ Sutan Remy Sjahdeini. *Kebebasan berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian kredit bank Indonesia*, Institut bankir Indonesia, Jakarta. 1993. Hlm.66.

⁵ *Ibid.*

Dalam berkembangnya bisnis barang dan jasa, perjanjian standart telah lama menjadi kebiasaan, makin lama dirasakan makin diperlukan, seiring dengan keberhasilan proses produksi masal.⁶ Berkembangnya perjanjian baku tidak selamanya berkonotasi negatif, karena tujuannya adalah memberikan kemudahan (kepastian) bagi para pihak yang bersangkutan. Perjanjian standar sangat menguntungkan, jika dilihat dari aspek banyaknya waktu, tenaga dan biaya yang dapat dihemat, serta mempermudah praktik hukum perancangan dan pelaksanaan kontraknya.⁷

Berawal dari posisi tawar pihak yang menyewakan yang lebih dominan atau *bargaining position* yang dimilikinya lebih kuat, maka terkadang didalam perjanjian sewa-menyewa yang telah dibakukan terdapat klausul-klausul yang memberatkan pihak penyewa dengan alasan asas kebebasan berkontrak. Klausul yang muncul biasanya memberatkan dengan cara melepas tanggung jawab pihak pertama jika terjadi sesuatu hal yang telah ditentukan. Klausul yang seperti ini dikenal dengan klausul eksonerasi.

Pencantuman klausul eksonerasi menggambarkan adanya keinginan agar dia tidak mengalami kerugian terlalu besar. Pengusaha berusaha mengelakkan kerugian itu dengan jalan mencantumkan syarat-syarat yang bermaksud mengurangi, meringankan atau bahkan menghapuskan sama sekali tanggung jawabnya terhadap kerugian.⁸

⁶ Muhammad Syaifudin, *Op.cit.* Hlm.1.

⁷ *Ibid.*

⁸ Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku, Klausul Eksonerasi dan Konsumen, Beberapa Uraian Tentang landasan Normatif, doktrin dan Praktiknya*, Ombak, Yogyakarta.2014. Hlm.13.

Keadaan seperti diatas menyebabkan pihak penyewa hanya diberikan kebebasan untuk memilih setuju atau tidak (*take it or leave it*) dengan kontrak sewa-menyewa ruangan tersebut. Jika menerima maka pihak penyewa harus menerima segala resiko atau konsekuensi dari klausul-klausul yang ada dalam kontrak, dimana menurut isi dari klausul tersebut jelas-jelas memberakan secara tidak wajar kepada si pihak penyewa.

Berdasarkan dari paparan diatas penulis tertarik untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan yang terjadi di Yogyakarta antara Plaza Ambarukmo dengan Adidas. Dalam perjanjian sewa-menyewa ruangan No: 0013/LEG/PSM-SL/GF/PA/II/14 dengan objek Lantai 2 (dua) No Unit B36-B37 dengan Luas 64,88 m² yang disepakati dan ditanda tangani pada hari kamis tanggal 27 bulan Februari tahun 2014. Dengan periode sewa ruangan selama 36 bulan. Penulis akan meneliti tahapan-tahapan kontraktualnya, yaitu pra perjanjian, perjanjian, dan pasca perjanjian. Namun dikarenakan ketika penelitian ini dilakukan perjanjian sewa-menyewa ruangan tersebut masih belum berakhir, sehingga tahapan pasca perjanjian tidak bisa penulis teliti, penulis mengajukan sebagai proposal dengan judul : **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Plaza Ambarukmo Yogyakarta”**.

Berdasarkan dari latar belakang masalah diatas maka dapat dirumuskan masalah yaitu apakah para pihak mempunyai kedudukan yang sama/seimbang dalam perjanjian sewa menyewa ruangan di Plaza Ambarukmo Yogyakarta?

Adapun penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Tujuan obyektif

Bertujuan untuk mengkaji dan mengetahui serta menjelaskan apakah para pihak mempunyai kedudukan yang sama/ seimbang dalam perjanjian sewa menyewa ruangan di Plaza Ambarukmo Yogyakarta atau tidak.

2. Tujuan subyektif

Bertujuan untuk memperoleh data yang berhubungan dengan objek yang diteliti sebagai bahan dasar penyusunan skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

