

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Plaza Ambarukmo Yogyakarta

Plaza Ambarukmo merupakan salah satu mal ada di Yogyakarta. Mal yang terletak di Jalan Laksda Adisucipto ini berdiri pada tahun 2006. Plaza Ambarukmo dikelola dan dioperasikan oleh PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera, yakni perusahaan yang mempunyai sistem dan kelompok manajemen pengelolaan pusat retail yang sangat profesional dan mempunyai kapasitas dan integritas yang baik untuk menjadikan Plaza Ambarukmo menjadi pusat retail terbaik dan terlengkap di Yogyakarta dan Jawa Tengah.

PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera menjadikan Plaza Ambarukmo sebagai tempat berbelanja modern dengan konsep “*One Stop Shopping*” dan gaya hidup yang megah dan terlengkap serta berpadu dengan kekayaan sejarah, alam, seni dan budaya Yogyakarta untuk khalayak umum.

Plaza Ambarukmo memiliki tujuh lantai dan ditempati oleh beberapa *tenant* besar seperti Carrefour, Centro Department Store, Gramedia Book Store, Timezone, Cineplex 21, Food Court Tamansari, dan Caesar Lounge & Café. Selain itu Plaza Ambarukmo ditempati oleh beragam *tenant* yang mampu memenuhi seluruh kebutuhan keluarga, orang tua dan anak-anak, mulai dari kebutuhan belanja bulanan, pakaian, hiburan, buku, salon, perawatan tubuh, hingga makanan. Dengan masuknya para *tenant* ke Plaza Ambarukmo diharapkan membawa dampak positif bagi kemajuan pertumbuhan ekonomi Yogyakarta. Mulai dari terbukanya lapangan kerja,

bertambahnya pendapatan daerah, hingga bertambahnya tingkat kunjungan wisata ke Yogyakarta yang akan meningkatkan daya saing dan citra kota ini.¹

Plaza Ambarrukmo juga mempunyai beberapa area pameran yang dapat digunakan untuk pameran atau kegiatan promosi lainnya yang terletak di atrium *ground floor* dengan luas 796m², *hall lower ground* dengan luas 384m², *hall A* lantai dua dengan luas 248m², dan beberapa area *mini hall* yang terletak di setiap lantai. Area parkir Plaza Ambarrukmo dapat menampung sebanyak 1400 mobil dan 1500 sepeda motor. Area parkir ini terletak di *basement* sampai dengan *roof top*, dan dikelola oleh perusahaan pengelola parkir yang profesional dan sangat berpengalaman. Sistem pengamanan di Plaza Ambarrukmo adalah sistem 24 jam dengan fasilitas CCTV yang dipasang di tempat-tempat strategis. Sistem keamanan dan kebersihan Plaza Ambarrukmo ditangani oleh perusahaan multinasional yang bereputasi internasional.

Menunjang kegiatan operasional, Plaza Ambarrukmo mempunyai fasilitas umum modern seperti dua unit *lift* penumpang, dua unit *lift* barang, 20 unit eskalator, empat unit travelator, dua unit ruang merokok, satu unit ruang bayi, mushola, *loading dock*, dan toilet berkelas hotel berbintang yang terletak di setiap lantai. Untuk pengunjung yang akan beristirahat sejenak, Plaza Ambarrukmo mempunyai taman yang asri lengkap dengan air mancur yang terletak di depan sisi timur gedung, sedangkan untuk menunjang

¹ Plaza Ambarukmo, diakses dari http://id.wikipedia.org/wiki/Plaza_Ambarukmo pada 13 September 2016 Pukul 15.30 WIB.

pelayanan, Plaza Ambarukmo mempunyai *Customer Service* yang selalu siap melayani pelanggan, baik pengunjung maupun penyewa.²

B. Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Plaza Ambarukmo Yogyakarta

Penelitian ini mengangkat studi mengenai perjanjian sewa menyewa ruangan yang terjadi di Yogyakarta antara Plaza Ambarukmo dengan Adidas. Pihak Plaza Ambarukmo dalam hal ini diwakili oleh PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera dalam perjanjian disebut pihak pertama dan pihak Adidas yang diwakili oleh Bapak Wastajib yang dalam perjanjian disebut sebagai pihak kedua. 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 sesuai dengan syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara menentukan empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat mereka mengikat dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;

Pihak kedua menyetujui untuk mulai berdagang atau melakukan kegiatan usaha di “Ruang Sewa”. Apabila pihak kedua tidak membuka ruangan sewa tersebut dan mengisi barang dagangannya sesuai dengan jenis usaha yang telah disepakati bersama oleh para pihak, atau pihak kedua tidak

² *Ibid.*

beroperasi atau membuka ruangan sewa, maka pihak kedua akan dikenakan denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari. Jumlah mana harus dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama seketika dan sekaligus setelah ditagih oleh pihak pertama.

Tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari pihak pertama, pihak kedua tidak diizinkan untuk menjual makanan dan minuman keliling atau mengizinkan para pelayan atau agen-agen dari penjual keliling itu membawa ke “Ruangan Sewa” atau bagian lain dari “GEDUNG” untuk dimakan di dalam “Ruangan Sewa”.

Pihak kedua tidak dapat mengalihkan hak sewanya atau membagi persewaan, baik seluruh atau sebagian dari “Ruangan Sewa” kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pihak pertama dan apabila larangan tersebut dilanggar maka secara otomatis perjanjian ini akan berakhir atau putus dan pihak pertama dilepaskan dari segala tuntutan atau ganti rugi ke pihak kedua.

Pihak kedua bersedia untuk turut berpartisipasi dalam program-program yang diselenggarakan oleh pihak pertama dalam rangka kegiatan promosi dan meningkatkan loyalitas konsumen.

Apabila dalam jangka waktu sewa, pihak kedua tidak menggunakan ruangan sewa dengan atau tanpa alasan apapun sebagai tempat kegiatan usaha berlaku ketentuan sebagai berikut:

1. Untuk jangka waktu 7 (tujuh) hari dari sebulan, baik secara berturut-turut maupun tidak dalam setiap bulan sewa berjalan, pihak pertama akan memberikan 1 (satu) kali surat peringatan tertulis kepada pihak kedua yang

bersifat final.

2. Apabila dalam kurun waktu 7 hari berturut-turut setelah surat peringatan diterbitkan oleh pihak pertama ternyata pihak kedua tidak juga mengoperasikan kegiatan usahanya di ruangan sewa maka hal tersebut merupakan pelanggaran pihak kedua sehingga pihak pertama berhak untuk mengakhiri hubungan sewa menyewa secara sepihak.
3. Apabila pihak kedua akan menutup sementara tempat perdagangannya atau toko karena alasan tertentu, maka pihak penyewa dalam waktu 3 (tiga) hari sebelum melaksanakan maksudnya tersebut harus terlebih dahulu mengajukan permohonan tertulis untuk disetujui kepada pihak pertama.

Pihak kedua maupun para ahli warisnya atau penggantinya dengan ini melepaskan pihak pertama dari segala tuntutan ataupun gugatan ganti rugi atau kompensasi dalam bentuk apapun baik sekarang maupun di kemudian hari setelah berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

Mengenai berakhirnya, diakhirinya atau dihentikannya jangka waktu sewa menurut perjanjian ini, pihak kedua dan pihak pertama dengan ini melepaskan ketentuan yang tercantum dalam pasal 1266 yang berbunyi “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”. dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum perdata yang berbunyi “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain

untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”, sepanjang mengenai disyaratkannya keputusan badan peradilan untuk pengakhiran suatu perjanjian.

Pihak kedua selanjutnya berjanji dan mengikatkan diri untuk mensahkan semua perbuatan (tindakan) hukum yang dilakukan oleh pihak pertama (kuasanya) dan membebaskan pihak pertama dari segala tuntutan atau gugatan hukum apapun dari pihak manapun sehubungan dengan pembuatan dan pelaksanaan perjanjian ini.

C. Hak dan Kewajiban Pihak Pertama

Adapun hak dan kewajiban pihak pertama adalah sebagai berikut:³

1. Hak pihak pertama:

a. Ketentuan umum

Pihak pertama berhak atas seluruh pembayaran yang menjadi kewajiban pihak kedua serta hak-hak lain yang timbul berdasarkan isi perjanjian ini yang menjadi hak dari pihak pertama serta berhak mengubah nama gedung apabila dipandang perlu.

b. Penggunaan logo dan nama usaha

Pihak pertama berhak untuk menggunakan atau mencantumkan logo dan atau nama usaha pihak kedua dalam rangka kegiatan promosi yang diselenggarakan oleh pihak pertama sedemikian itu namun tidak terbatas pada media cetak, media elektronik dan media promosi lain yang

³ *Ibid, Hlm 13.*

bertujuan untuk meningkatkan minat, loyalitas konsumen, serta image para pihak.

2. Kewajiban pihak pertama:

a. Pemeliharaan gedung.

Mempertahankan pemeliharaan gedung yang baik dan bersih terhadap semua bagian yang dipergunakan bersama dari gedung, termasuk dinding bagian luar, jalan masuk, tempat parkir, tangga, pelataran, gang, terusan, jamban, kamar kecil, lift dan instalasi alat penyegar udara. Pihak pertama dimana perlu dan pada waktu-waktu tertentu akan melakukan pemeliharaan atau perbaikan.

b. Pelayanan dan pemeliharaan

Seperti air dan listrik untuk keperluan gedung pada jam-jam operasi gedung. Apabila pihak kedua bermaksud menggunakan fasilitas pelayanan diluar jam-jam operasi gedung, maka pihak kedua harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak pertama dan pihak kedua harus membayar service charge tambahan sesuai dengan perhitungan pihak pertama.

c. Penerangan

Penerangan yang baik dan cukup akan diberikan pada lift-lift, eskalator-eskalator, pelataran-pelataran, terusan-terusan dan bagian-bagian lainnya dari gedung yang dipergunakan bersama-sama.

d. Penjaga keamanan.

Pihak pertama akan memperkerjakan penjaga keamanan sebagai

upaya untuk membantu menjaga keamanan umum dari gedung dan tempat-tempat lain yang ada di dalamnya, tetapi upaya tersebut tidak dapat diartikan bahwa pihak pertama dengan ini menanggung segala risiko atas barang-barang milik pihak kedua. Pihak kedua wajib segera melaporkan kepada pihak pertama atau petugas keamanan yang ada atas sesuatu peristiwa / kejadian / penglihatan / kegiatan atau sesuatu yang mencurigakan/tidak wajar atau diketahuinya dapat membahayakan keselamatan manusia beserta lingkungan di area plaza ambarukmo.

e. Mengelola bangunan

Pihak pertama mempunyai wewenang penuh atas gedung dan akan mengurus serta mengelola gedung sesuai dengan yang telah ditentukan di dalam perjanjian ini.

Sesuai dengan KUHPerdara Pasal 1551 yang menyatakan bahwa kewajiban yang menyewakan adalah diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya, jadi dalam perjanjian ini yang menyewakan wajib menyerahkan barang dan melakukan pemeliharaan seperti pemeliharaan gedung, pelayanan, penerangan, penjaga keamanan, dan mengelola bangunan.

D. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua

Hubungan hak dan kewajiban adalah keterikatan pihak yang menyewakan untuk menyerahkan penguasaan benda guna untuk dinikmati dan memperoleh sewa serta penyewa untuk membayar sewa dan memperoleh kenikmatan atas benda yang disewakan.

Adapun hak dan kewajiban dari pihak kedua adalah sebagai berikut:

1. Hak pihak kedua:

Pihak kedua berhak untuk menempati ruangan sewa sebagaimana yang telah tertera di dalam perjanjian dan bersama-sama dengan penyewa lainnya dan para pengunjung berhak memperoleh fasilitas-fasilitas yang disediakan oleh pihak pertama, yaitu:

- a. Menggunakan jalan-jalan masuk, tangga-tangga, eskalator-eskalator dan terusan yang menuju ke tempat yang disewakan.
- b. Menggunakan lift orang dan lift barang sesuai dengan batasan-batasan dan aturan-aturan yang ditentukan oleh pihak yang menyewakan.
- c. Menikmati fasilitas-fasilitas lain seperti penyegar udara dan penerangan listrik dengan batasan-batasan dan aturan-aturan yang ditentukan oleh pihak yang menyewakan.

2. Kewajiban pihak kedua:⁴

- a. Penandatanganan perjanjian.

Selambat-lambatnya 1 (satu) minggu sebelum tanggal awal sewa dimulai sebagaimana tertuang pada pasal 3 perjanjian, maka pihak pertama dan pihak kedua secara bersama-sama akan menandatangani perjanjian sewa menyewa yang dibuat di bawah tangan.

⁴ Perjanjian sewa menyewa ruangan Plaza Ambarukmo Yogyakarta, Halaman 11.

Pihak kedua wajib menandatangani perjanjian dan memenuhi segala peraturan dan persyaratan yang ditetapkan oleh pihak pertama serta berjanji untuk segera mengembalikan perjanjian ini kepada pihak pertama selambat-lambatnya dalam waktu 1 (satu) minggu terhitung sejak tanggal surat pengiriman perjanjian ini dari pihak pertama. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) minggu setelah pihak pertama mengirim draft perjanjian sewa menyewa, pihak kedua tidak juga memberikan tanggapan/koreksi kepada pihak pertama, maka pihak pertama menganggap pihak kedua telah menyetujui draft perjanjian sewa menyewa tersebut, dan perjanjian sewa menyewa dapat berlaku sebagaimana mestinya

b. Kelengkapan ruang sewa.

Pihak kedua wajib menyediakan/melengkapi Ruang Sewa dengan pintu-pintu kaca dan kaca depan dengan ukuran standard yang ditentukan oleh pihak pertama dan wajib menyediakan/melengkapi Ruang Sewa dengan alat pemadam kebakaran (APAR) yang memadai untuk Ruang Sewa. Shop front untuk fitting out Ruangan Sewa harus sesuai dengan standard gedung/standard pihak pertama, yang telah ditentukan di dalam buku panduan Tenant Design Coordination (TDC).

c. Pembayaran.

Pihak kedua menyetujui untuk membayar secara tertib dan berkesinambungan segala bentuk biaya/tagihan yang timbul atas

pemanfaatan Ruang Sewa yang wajib di bayar seperti biaya/tagihan listrik, telepon, retribusi, pajak, dan lain sebagainya.

d. Mematuhi peraturan dan tata tertib.

Pihak kedua wajib mematuhi tata tertib gedung, aturan hukum dan perundang-undangan dan peraturan lain yang berlaku baik sekarang maupun di kemudian hari dan melaksanakan semua peraturan, adat istiadat, norma dan ketentuan yang berlaku di negara Republik Indonesia, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, antara lain tetapi tidak terbatas pada larangan terhadap penjualan barang-barang yang ilegal dan mentaati semua tata tertib dalam melakukan kegiatan usaha sebagaimana yang telah dan akan ditetapkan oleh pihak pertama, serta menjaga kebersihan, ketertiban, keamanan dan kesopanan.

e. Pemeliharaan dan perbaikan.

Pihak kedua wajib melakukan pembaharuan ruang sewa untuk mengatur kembali (renovasi) tata ruang/interior serta shopfront ruang sewa agar bernuansa lebih menarik sesuai dengan standard yang ada di buku TDC/kriteria dari gedung pada setiap perpanjangan jangka waktu sewa menyewa, atau menurut pihak pertama dipandang perlu dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada pihak kedua.

Pihak kedua wajib memelihara dan memperbaiki bagian dalam dari Ruang Sewa, termasuk lantai, plesteran, dinding, langit-langit,

jendela, kabel instalasi dan perkakas-perkakas tetap dalam keadaan baik dan layak untuk disewakan lagi, sebagaimana yang tertulis dalam pasal 1583 KUHPerdara “Pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari dipikul oleh si penyewa”. kecuali keusangan yang wajar dan kerusakan oleh kebakaran, petir, ledakan, keributan, kegaduhan sipil atau sebab lain yang tidak timbul dari tindakan atau kesalahan dari pihak kedua.

f. Kebersihan ruang usaha.

Pihak kedua wajib menjaga kebersihan seluruh bagian dari ruang usaha sedemikian itu namun tidak terbatas pada perawatan kebersihan lantai, dinding, langit-langit, saluran air dan saluran pembuangan serta perkakas-perkakas milik pihak kedua yang dapat menimbulkan potensi yang munculnya berbagai gangguan hama dan/atau serangga seperti nyamuk, lalat, semut, kecoa, tikus, baik serangga merayap maupun serangga terbang.

Apabila pihak kedua mengalami kesulitan dalam hal penanganan hama dan/atau serangga di dalam Ruang Usaha, pihak kedua wajib bekerjasama dengan pihak lain yang berkompeten dalam hal pengendalian dan pemberantasan hama dan/atau serangga dengan sebelumnya mengajukan persetujuan tertulis kepada pihak pertama.

Apabila pihak kedua terbukti lalai dalam hal merawat dan menjaga kebersihan ruang sewa yang mengakibatkan ditemukannya

dan menyebarnya hama dan/atau serangga yang berasal dari ruang sewa pihak kedua maka pihak pertama akan memberikan peringatan secara tertulis kepada pihak kedua, dan apabila dalam waktu 15 (lima belas) hari setelah surat peringatan diterbitkan pihak kedua tidak segera melakukan tindakan pemberantasan hama dan serangga tersebut maka pihak pertama akan menghentikan aliran listrik kedalam ruang sewa pihak kedua.

Pihak kedua wajib bertanggung jawab atas segala kerugian yang menimpa pihak lain sebagai akibat kelalaian dalam hal merawat dan menjaga kebersihan ruang sewa yang menyebabkan ditemukannya dan menyebarkan hama dan/atau serangga yang berasal dari ruang sewa pihak kedua.

g. Peninjauan kembali dan perbaikan oleh pihak pertama.

Pihak kedua wajib mengizinkan pihak pertama maupun orang-orang yang diberi kuasa oleh pihak pertama, karenanya pihak kedua mengakui bahwa mereka mempunyai wewenang penuh untuk setiap saat memasuki Ruang Sewa, baik untuk memeriksa maupun melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan. Apabila karena satu dan lain hal terjadi kerusakan-kerusakan di Ruang Sewa karena kesalahan pihak kedua, maka pihak kedua dalam waktu 3 x 24 jam harus sudah memperbaikinya atas biaya pihak kedua. Apabila pihak kedua tetap belum memperbaiki, maka pihak pertama akan melakukan perbaikan tersebut dan semua biaya yang berhubungan

dengan perbaikan tersebut menjadi tanggung jawab pihak kedua sepenuhnya.

h. Ganti rugi

Pihak kedua bertanggung jawab atas semua kerusakan atau cacat yang terjadi pada Ruang Sewa atau pada salah satu bagian dari gedung atau terhadap seseorang yang disebabkan oleh kelalaian pihak kedua atau pelayanan-pelayanan, agen-agen, pemegang izin, orang-orang yang menjadi tanggung jawab pihak kedua ataupun karena binatang/hewan maupun benda-benda/barang-barang pihak kedua.

i. Perpanjangan sewa menyewa

Permohonan perpanjangan jangka waktu sewa oleh pihak kedua sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (3) perjanjian ini harus diajukan secara tertulis kepada pihak pertama selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa. Pihak pertama bebas untuk menolak atau mengabulkan permohonan pihak kedua maupun dalam menentukan persyaratan.

j. Kondisi ruang sewa

1. Pihak kedua wajib memasang etalase dan sign board menjaga ruang sewa mempunyai cahaya yang cukup; agar desain toko, ruang pamer toko, kebersihan dan sanitasi, penampilan toko, kualitas dan presentasi atau perdagangan dan metode penjualan dan pelayanan konsumen senantiasa mempunyai standar dan selera yang tinggi;

2. mempunyai karyawan yang sehat dan terlatih dengan seragam yang baik agar dapat menerima dan mengurus pengunjung atau tamu tokonya;
3. mempunyai stok barang dalam jumlah, jenis, mutu dan harga yang cukup agar menjamin transaksi dapat terjadinya sebanyak mungkin di atau dari ruang sewa, hal mana dilakukan dengan mematuhi kebiasaan praktek bisnis yang baik;
4. setiap hari melaksanakan usaha sesuai jam kerja biasa, kecuali ditentukan lain oleh pihak pertama dengan pemberitahuan sebelumnya.

E. Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian

Penelitian ini mengangkat studi mengenai perjanjian sewa menyewa ruangan yang terjadi di Yogyakarta antara Plaza Ambarukmo dengan Adidas. Pihak Plaza Ambarukmo dalam hal ini diwakili oleh PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera dalam perjanjian disebut pihak pertama dan pihak Adidas yang diwakili oleh Bapak Wastajib dalam perjanjian disebut pihak kedua. 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.

Untuk mengetahui apakah kedudukan para pihak seimbang atau tidak di dalam perjanjian sewa menyewa ruangan plaza ambarukmo diatas, terlebih dahulu menjabarkan fakta-fakta yang ada dalam perjanjian itu dan akan

menguraikan pelaksanaan perjanjian tersebut.

Setelah melakukan wawancara dengan pihak Bapak Wastajib mengenai bagaimana situasi saat terjadinya negosiasi sebelum akhirnya timbul kesepakatan perjanjian, karena dengan mengetahui bagaimana situasi saat berlangsungnya negosiasi atau situasi pra perjanjian, maka akan memudahkan penelitian dan pembahasan terkait kedudukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Bapak Wastajib, diketahui bahwa tahapan pra perjanjian telah terjadi negosiasi antara Bapak Wastajib dengan PT. Putrera Mataram Mitra Sejahtera, tahapan awal Bapak Wastajib diberi draft perjanjian yang dimana Bapak Wastajib boleh merevisi ketentuan yang ada dalam draft perjanjian tersebut. Kemudian draft perjanjian itu dikembalikan ke PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera, sampai terjadi pengembalian draft perjanjian sebanyak tiga kali. Akhirnya para pihak kemudian bersepakat untuk menjadikan ketentuan-ketentuan yang ada di draft itu menjadi sebuah perjanjian.⁵

Akan tetapi faktanya bahwa pihak dari Bapak Wastajib saat bernegosiasi hanya memperhatikan dan memfokuskan pada isi perjanjian yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak saja, sedangkan Bapak Wastajib ternyata tidak memperhatikan dengan jelas mengenai ketentuan atau klausul-klausul lain yang ternyata secara tidak wajar memberatkan Bapak Wastajib

⁵ Wawancara pada 20 Agustus 2016 Pukul 11.00 WIB bertempat di rumah bapak Wastajib, yogyakarta.

tanpa sepengetahuannya, karena mungkin faktor tidak adanya negosiator yang mengetahui hukum ketika Bapak Wastajib bernegosiasi dengan PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera.⁶ Berarti dapat disimpulkan dari hasil wawancara bahwa pihak Bapak Wastajib tidak membaca secara keseluruhan isi perjanjian sewa menyewa ruangan yang ada dan dari pihak PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera juga tidak memberitahukan mengenai klausul-klausul tersebut.

Kedudukan para pihak dalam posisi tawar menawar saat negosiasi pra perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut tidaklah seimbang, kedudukan PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera lebih kuat dari pada kedudukan Bapak Wastajib. Hal ini terlihat dari ketidakmampuan Bapak Wastajib untuk merubah klausul-klausul baku yang ada dalam perjanjian. Karena dengan kekuatan yang dimiliki oleh PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera, maka ia dapat memaksakan klausul-klausul tersebut disepakati, karena apabila pihak Bapak Wastajib keberatan dengan klausul-klausul tersebut pilihannya tanya *take it or leave it*.

Apabila Bapak Wastajib tidak menyepakati klausul-klausul yang ada dalam perjanjian sewa menyewa ruangan Plaza Ambarukmo, maka pilihannya hanyalah *leave it*, atau batal untuk menyewa ruangan tersebut, dan apabila Bapak Wastajib tidak menyepakati klausul-klausul dalam perjanjian itu maka kesempatan Bapak Wastajib untuk membuka toko sepatu di Plaza Ambarukmo akan hilang, dan kesempatan itu akan di ambil oleh distributor lain, perlu diketahui bahwa usaha Bapak Wastajib tersebut digunakan untuk

⁶ *Ibid.*

menghidupi keluarganya, dan bisnis merk Adidas nya akan tergeser apabila Bapak Wastajib tidak mampu bersaing dengan *brand sport* lainnya.⁷

Berikut penjabaran klausul-klausul atau pasal-pasal mana saja yang ada didalam perjanjian sewa menyewa ruangan yang ternyata memberatkan pihak Bapak Wastajib. Di dalam pasal 23 ayat (5) Tentang ketentuan-ketentuan lain, tertulis klausul eksonerasi yang bunyinya sebagai berikut:

“Pihak Kedua Maupun Para Ahli Warisnya/Penggantinya Dengan Ini Melepaskan Pihak Pertama Dari Segala Tuntutan/Gugatan Ganti Rugi/Kompensasi Dalam Bentuk Apapun Baik Sekarang Maupun Di Kemudian Hari Setelah Berakhirnya Perjanjian sewa menyewa.”

Makna dari klausul diatas tersebut dapat dipahami bawah apabila Bapak Wastajib menderita kerugian dalam bentuk apapun selama perjanjian berlangsung ataupun setelah perjanjian sewa-menyewa ruangan ini berakhir, yang disebabkan oleh pihak PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera, maka Bapak Wastajib dan juga para ahli waris, berdasarkan klausul perjanjian tersebut tidak dapat sama sekali meminta ganti rugi maupun kompensasi kepada PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera. Salah satu isi perjanjian ini bertentangan dengan Pasal 1553 KUHPerdara yang berbunyi “Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum”. Kata-kata “gugur demi hukum” menunjukkan bahwa sewa-menyewa itu lenyap seperti tidak ada apa-apa sebelumnya. Masing-masing pihak tidak dapat

⁷ *Ibid.*

menuntut apa-apa dari pihak lawannya. Jika demikian halnya, kerugian akibat musnahnya benda sewaan menjadi tanggung jawab sepenuhnya pihak yang menyewakan. Karena pihak yang menyewakan itu adalah pemilik benda, maka dialah pihak yang bertanggung jawab atas kerugian.⁸

Isi perjanjian lain yang juga memberatkan adalah mengenai keharusan dari Bapak Wastajib untuk mengasuransikan ruangan yang Bapak Wastajib sewa dari PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera. Seperti yang tertera pada pasal 14 ayat (1) dan (3) dalam perjanjian tersebut, yang berbunyi:

Ayat (1):

“Pihak Kedua diwajibkan untuk mengasuransikan barang dagangan dan perlengkapan di Ruang Sewa dalam jumlah yang cukup terhadap bahaya kebakaran, kehilangan atau kerusakan oleh sebab apapun atas biaya sendiri dan pihak kedua berjanji untuk mematuhi semua persyaratan asuransi Gedung menurut polis yang ada dan Pihak pertama tidak bertanggung jawab atas resiko apapun atas barang dagangan dan perlengkapan Pihak Kedua di Ruang Sewa.”

Ayat (3)

“Apabila Pihak Kedua tidak mengasuransikan hal-hal yang sebagaimana disebut dalam pasal 14 ayat 1 diatas, maka segala resiko dan/atau akibat yang muncul/terjadi sepenuhnya menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA tidak dapat mengajukan segala bentuk permintaan ganti kerugian dalam bentuk apapun kepada PIHAK PERTAMA.”

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Op.cit, Hlm. 364.

Maksud dari klausul tersebut diatas adalah, bahwa pihak kedua diharuskan mengasuransikan ruang sewa kepada perusahaan asuransi, karena apabila pihak kedua tidak mengasuransikan ruang sewa tersebut, maka segala resiko atau akibat yang muncul atau terjadi sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak kedua. Pihak kedua tidak dapat mengajukan segala bentuk permintaan ganti kerugian dalam bentuk apapun atas barang dagangan dan perlengkapan pihak kedua berikut kerugian-kerugian materil maupun non materil yang timbul akibat kebakaran, kehilangan atau kerusakan yang oleh sebab apapun kepada pihak pertama. Klausul tersebut berdasarkan hasil wawancara adalah klausul yang sudah dibakukan oleh pihak PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera sebelumnya, sehingga Bapak Wastajib tidak dapat atau tidak mempunyai kemampuan untuk mengganti ketentuan tersebut.⁹ Tentu potensi klausul ini akan menimbulkan potensi kerugian bagi Bapak Wastajib, karena apabila terjadi kerugian yang dialami oleh Bapak Wastajib maka dengan klausul ini pihak PT. Putera Mataram Mitra sejahtera akan dapat mengelak untuk bertanggung jawab.

Pada pasal 20 di dalam perjanjian mengenai wanprestasi, isi dari Pasal tersebut juga hanya membebankan wanprestasi kepada Bapak Wastajib, sedangkan pihak PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera sama sekali tidak disebutkan dalam pasal tersebut, pasal 20 di dalam perjanjian tersebut berbunyi:

⁹ *Ibid.*

“PIHAK KEDUA dianggap secara sah telah terbukti lalai dan karenanya dinyatakan telah wanprestasi, sehingga tidak diperlukan suatu pernyataan atau bukti apapun dari siapapun juga, dengan lewatnya waktu yang ditetapkan bagi PIHAK KEDUA untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan dan kewajiban-kewajiban berdasarkan perjanjian ini.”

Ketentuan mengenai wanprestasi yang hanya membebankan kepada Bapak Wastajib ini ternyata tidak disadari oleh pihak Bapak Wastajib, sehingga dapat menyebabkan kerugian kepada Bapak Wastajib apabila ternyata PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera melakukan cidera janji terhadap kewajiban yang seharusnya dia lakukan, karena dalam ketentuan wanprestasi diatas hanya dibebankan kepada salah satu pihak saja, yaitu pihak Bapak Wastajib selaku penyewa.

Klausul-klausul lain yang terdapat dalam perjanjian tersebut juga lebih menitik beratkan kepada kewajiban salah satu pihak saja, yaitu pihak Bapak Wastajib yang dibebankan lebih banyak kewajiban dari pada PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera yang hanya sedikit ditampilkan dalam perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut. Sehingga kedudukan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak dalam perjanjian kurang seimbang.

Asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan kebebasan berkontrak adalah “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” dan akan mengaitkan apakah

ada penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa menyewa ruangan di plaza ambarukmo tersebut dan akan dikaitkan dengan fakta yang didapatkan dari hasil penelitian adalah sebagai berikut:

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;

KUHPerdata Indonesia maupun perundang-undangan lainnya tidak memuat ketentuan yang mengharuskan maupun melarang seseorang untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian ataupun mengharuskan maupun melarang untuk tidak mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Sumber dari kebebasan berkontrak adalah kebebasan individu sehingga yang merupakan titik tolaknya adalah kepentingan individu pula, dengan demikian dapat dipahami bahwa kebebasan individu memberikan kepadanya kebebasan untuk berkontrak. Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian di Indonesia memantapkan adanya kebebasan ini. Tanpa sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidak sah. Orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat. Yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud atau menolak mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud, dengan berakibat transaksi yang diinginkan tidak dapat dilangsungkan. Inilah yang terjadi dengan berlakunya perjanjian standar di Indonesia.

Pada faktanya perjanjian sewa menyewa ruangan di Plaza

Ambarukmo para pihak telah bebas untuk membuat perjanjian, karena dari fakta yang didapat, kedua pihak sepakat untuk membuat perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut. Keinginan pihak Bapak Wastajib untuk menyewa ruangan di Plaza Ambarukmo nyata-nyata ada, karena bertujuan untuk kepentingan bisnis. Sehingga tolak ukur penerapan asas kebebasan berkontrak poin ini dapat dikatakan telah ada dalam pembuatan perjanjian sewa-menyewa ruangan tersebut.

2. Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian;

KUHPerdata Indonesia maupun perundang-undangan lain tidak melarang bagi seseorang untuk membuat perjanjian dengan pihak manapun juga yang dikehendakinya. Undang-undang hanya menentukan bahwa orang-orang tertentu tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu sebagaimana dapat disimpulkan dari pasal 1330 KUHPerdata. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih dengan siapa dia menginginkan untuk membuat perjanjian asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap untuk membuat perjanjian. Bahkan menurut pasal 1331 KUHPerdata, bila seseorang membuat perjanjian dengan seseorang lain yang menurut undang-undang tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka perjanjian itu tetap sah selama tidak dituntut pembatalan oleh pihak yang tidak cakap.

Asas kebebasan berkontrak poin ini tidak perlu diuraikan karena sudah jelas para pihak memang saling berkeinginan membuat perjanjian, Bapak Wastajib bebas menentukan bahwa dia berkeinginan membuat

perjanjian dengan PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera. Para pihak dalam perjanjian tersebut telah cakap menurut hukum. Sehingga asas kebebasan berkontrak poin ini dapat dikatakan telah ada dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa ruangan di Plaza Ambarukmo.

3. Kebebasan untuk memilih *causa* perjanjian yang akan dibuatnya;

Menurut fakta yang telah diuraikan sebelumnya, mengenai asas kebebasan berkontrak untuk poin ini, adalah karena situasi saat negosiasi perjanjian sewa menyewa ruangan di Plaza Ambarukmo berlangsung, pihak Bapak Wastajib sama sekali tidak di dampingi oleh seorang ahli hukum, karena Bapak Wastajib adalah seorang yang benar-benar awam tentang hukum, maka Bapak Wastajib tidak mengetahui klausul-klausul yang ada dalam perjanjian yang ditentukan sepihak oleh pihak PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera.

Fakta juga menunjukkan bahwa klausul-klausul yang memberatkan dalam perjanjian sewa menyewa ruangan Plaza Ambarukmo tidak diberitahukan keberadaannya kepada Bapak Wastajib yang awam hukum itu, sehingga Bapak Wastajib sama sekali tidak mengerti adanya klausul-klausul yang memberatkannya dalam perjanjian itu. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Bapak Wastajib, ternyata pihak Bapak Wastajib juga tidak membaca keseluruhan perjanjian yang berhubungan dengan prestasi kedua belah pihak saja, tidak secara mendetail.

Berdasarkan dari fakta-fakta tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa Bapak Wastajib tidak bebas menentukan klausul-klausul dalam perjanjian

sewa menyewa ruangan Plaza Ambarukmo itu, karena klausul-klausul yang memberatkan Bapak Wastajib dibuat oleh satu pihak saja yaitu PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera, dan klausul-klausul tersebut tidak diberitahukan dimana letaknya sehingga pihak Bapak Wastajib yang awam hukum tidak mengerti dimana letak klausul tersebut. Dan juga klausul-klausul tersebut bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yang dimana kebebasan berkontrak untuk Pihak Bapak Wastajib tidak terlaksana sepenuhnya.

4. Kebebasan untuk menentukan objek suatu perjanjian;

Objek perjanjian diatas adalah sebuah ruangan yang terdapat didalam gedung Plaza Ambarukmo. Sehingga ruangan tersebut dapat dinilai secara ekonomis, maka asas kebebasan berkontrak dalam hal kebebasan untuk menentukan objek suatu perjanjian telah diterapkan oleh para pihak dalam perjanjian sewa menyewa ruangan di Plaza Ambarukmo.

5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;

KUHPerdata indonesia maupun perundang-undangan lainnya juga tidak memberikan larangan kepada seseorang untuk membuat perjanjian dalam bentuk tertentu yang dikehendaki. Ketentuan yang ada adalah bahwa untuk perjanjian tertentu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan, misalnya dibuat dalam bentuk akta autentik, akta yang dibuat dan dihadapan pejabat yang berwenang. Dengan demikian sepanjang ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menentukan bahwa suatu perjanjian harus dibuat dalam bentuk tertentu, maka para para pihak bebas

untuk memilih bentuk perjanjian apa yang dikehendaki, yaitu apakah perjanjian akan dibuat secara lisan atau secara tertulis, atau perjanjian dibuat dengan akta dibawah tangan atau akta autentik.

Perjanjian sewa menyewa ruangan di Plaza Ambarukmo tersebut dibuat dengan perjanjian dibawah tangan atau disebut dengan akta dibawah tangan. Sehingga asas kebebasan berkontrak untuk poin ini telah diterapkan oleh para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa ruangan di Plaza Ambarukmo.

6. Kebebasan untuk menerima dan menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional;

Berdasarkan fakta yang terdapat dalam perjanjian sewa menyewa ruangan di Plaza Ambarukmo, penerapan asas kebebasan berkontrak dalam hal kebebasan untuk menerima atau menyimpangi telah dilakukan oleh para pihak, akan tetapi penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian tersebut justru terlalu luas, sehingga melahirkan klausul-klausul yang memberatkan bagi pihak Bapak Wastajib. Dimana klausul-klausul tersebut telah melanggar pasal-pasal yang ada dalam KUHPerdara yang bersifat memaksa.

Akibat hukumnya dari perjanjian sewa menyewa ruangan di Plaza Ambarukmo yang tidak menerapkan asas kebebasan berkontrak secara seimbang adalah adanya ketimpangan atau kedudukan hak dan kewajiban para pihak yang berat sebelah dan ketidakadilan ini mendatangkan kerugian kepada Bapak Wastajib. Dan juga perjanjian sewa menyewa ruangan di Plaza Ambarukmo tersebut dapat

dikategorikan sebagai perjanjian standart, karena berdasarkan fakta, pihak PT. Putera Mataram Mitra Sejahtera telah menyiapkan klausul-klausul eksonerasi dan kemudian disodorkan kepada Bapak Wastajib tanpa memberitahu Bapak Wastajib bahwa terdapat klausul-klausul eksonerasi didalam perjanjian tersebut.