

346.02
Yun
p. 4

**PELAKSANAAN PERJANJIAN UNTUK MELAKUKAN
RAPAT DAN JASA PAKET PERNIKAHAN DI HOTEL
(STUDI DI HOTEL GRAND CANDI HOTEL SEMARANG)**



TESIS

**Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S- 2**

MAGISTER KENOTARIATAN

oleh :

YUNIARTHI, SH.

B4B 001220

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

TESIS

PELAKSANAAN PERJANJIAN UNTUK MELAKUKAN RAPAT DAN JASA PAKET PERNIKAHAN DI HOTEL (STUDI DI HOTEL GRAND CANDI SEMARANG)

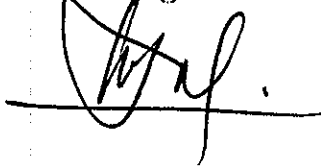
disusun oleh :

**YUNIARTHI, SH
B4B 001220**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 26 September 2003
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

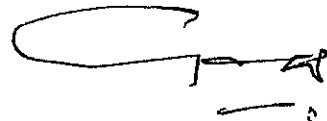
Menyetujui
Komisi Pembimbing :

Pembimbing Utama



(H. ACHMAD BUSRO, S.H., MHum)

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



(Prof. IGN. SUGANGGA, S.H.)

UPT-PUSTAK-UNDIP
No. Daft: 2285/T/2003
Tgl. : 12 Feb 03

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang,

2003

Yang Menyatakan,



YUNIARTHI, SH

ABSTRAK

PELAKSANAAN PERJANJIAN UNTUK MELAKUKAN RAPAT DAN JASA PAKET PERNIKAHAN DI HOTEL (STUDI DI HOTEL GRAND CANDI SEMARANG). Yuniartha, SH. Tesis, 94 Halaman. Pembimbing: H. Achmad Busro, SH., MHum. Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang.

Kepentingan dan kebutuhan manusia dari waktu ke waktu selalu berkembang, seiring dengan situasi dan kondisi kebutuhan yang ada di masyarakat. Dalam memenuhi kebutuhannya masyarakat modern sekarang lebih cenderung untuk memilih semuanya yang serba praktis dan menguntungkan. Salah satu misalnya : untuk menyelenggarakan suatu kegiatan rapat, acara pernikahan ataupun acara yang lainnya, semuanya itu membutuhkan suatu gedung, aula maupun ruangan sebagai tempat untuk pelaksanaan kegiatan acara tersebut. Para pelaku bisnis perhotelan yang bergerak dalam pelayanan jasa, ternyata lebih cepat mengerti akan permintaan pasar dan keinginan dari masyarakat. Terjadinya bisnis jasa penyewaan ruangan hotel sebagai tempat pelaksanaan kegiatan rapat, acara pernikahan ataupun acara yang lainnya awalnya muncul secara *accidental*, yang hanya sekedar untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Untuk mengetahui lebih mendalam tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan hotel ini dalam praktek, digunakan pendekatan secara *yuridis empiris* yang didukung dengan data yang kualitatif, kemudian pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan hotel akan di analisa secara *deskriptif analitis* sehingga akan diperoleh gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti.

Dari penelitian diperoleh hasil dan kesimpulan, bahwa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan hotel ini yang banyak terjadi dalam praktek termasuk yang dilakukan oleh pihak manajemen Hotel Grand Candi Semarang, hanya dilakukan melalui kesepakatan dengan pihak penyelenggara berdasarkan surat penawaran fasilitas dari pihak manajemen hotel, tanpa dibuatnya suatu perjanjian tertulis yang memuat klausula-klausula apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak yang harus dipenuhi serta bagaimana upaya penyelesaiannya apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Kebiasaan perjanjian sewa menyewa ruangan yang hanya berdasarkan surat penawaran yang dilakukan oleh pihak manajemen hotel dengan penyelenggara kegiatan sangatlah rawar terjadinya permasalahan dan tidak memberikan perlindungan hukum kepada para pihak serta sangat lemah dimata hukum positif yang berlaku, khususnya hukum perjanjian. Untuk mengatasi hal tersebut dan meminimalisasikan agar perjanjian sewa menyewa ruangan hotel ini tidak terjadi permasalahan, seyogyanya perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut, dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis dengan memuat klausula-klausula yang relevan dengan perjanjian tersebut.

ABSTRACT

THE EXECUTION OF ENGAGEMENT TO PERFORM MEETING AND WEDDING PECKAGE SERVICE IN THE HOTEL (STUDI AT GRAND CANDI HOTEL SEMARANG) Yuniartha, SH. Tesis. 94 Pages. Counselor: H. Achmad Busro, SH., Mhum. Notary Megister Study Program, Postgraduate Program Diponegoro University, Semarang.

Human interest and need always develop from time to time, followed by circumstances of need which exist in society. In fulfilling their need, the recent modern societies tend to choose practical and benefit thing. One of them is to held meeting, wedding event or another occasion, all of them need space or building, both hall and room as place to conduct those occasion. The actor of hotel business who run on delivering service, eventually are faster to understand about market demand and want from society. The establishment of Hotel Room Rental Service Business initially starts accidentally, just to meet the need of the people.

To figure it deeper about the execution of the engagement of hotel room practically, juridical empiric approach used, which support by qualitative data then the execution will be analyzed by descriptive analyze, to achieve the constructive representation about the problem examined.

The examination produces result and conclusion. That in execution of hotel room rental engagement, often consist practical that the engagement only conducted by agreement of the organized party base facility offer letter from the hotel management, without any written agreement consist of clauses of what become the right and obligation of each party which must be fulfil, and also what effort should be taken if there any breach. The habit of renting the room base only by demand letter does by the hotel management party and activity organized is very sensitive and did not give any legal protection to the parties and also weak un the eyes of positive legal, especially engagement law. To deal with those and also to minimize so that hotel room rental from trouble, obviously this room rental engagement fill in the from of written engagement consist of relevan clauses from those engagement.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr.Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : **"PELAKSANAAN PERJANJIAN UNTUK MELAKUKAN RAPAT DAN JASA PAKET PERNIKAHAN DI HOTEL (STUDI DI HOTEL GRAND CANDI SEMARANG)."**

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, Namun dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya.

Penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik

dalam studi maupun dari tahap persiapan penulisan sampai tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Meskipun hanya beberapa nama yang disebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan yang lain. Tanpa dukungannya tidak mungkin penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Dari lubuk hati yang dalam penulis sampaikan rasa hormat dan bangga kepada kedua orang tuaku, papa **H. Abdurachman, SH** dan mama tercinta **Hj. Zulyani Rahman**, yang telah membesarkan, mendidik, menasehati serta mendo'akan yang tiada henti-hentinya sampai hari ini untuk keselamatan dan kesuksesan penulis.

Rasa hormat dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan sewaktu penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain kepada :

1. Bapak **Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc** selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak **Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD(K)** selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak **H. Achmad Busro, S.H., MHum**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro dan Selaku Dosen Konsultan dan Pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu,

tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini,

4. Bapak **Prof. I.G.N. Sugangga, SH** selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak **R. Suharto, S.H., MHum** selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Bapak **Moch. Djais, S.H., CN., MHum** selaku Dosen Wali pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
7. Bapak Pimpinan dan seluruh Staf karyawan Hotel Grand Candi Semarang yang telah bersedia menjadi responden/informan dan dengan bersahabat membantu memberikan izin dan data yang penulis butuhkan dalam penulisan tesis ini.
8. Para guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus menularkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan .
9. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro

10. Teman-teman Mahasiswa/wi Angkatan 2001 Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, khususnya **Ari Murbawani, SH** dan **Lia Amalia PM, SH** serta yang lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
11. Staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
12. Kakakku **Apriyanthi, SH., MM** dan adik-adikku **Noviyanthi, SH., Sp. N, Ir. Yudi Sonzuardi** yang selalu berdo'a untuk keselamatan dan kesuksesan penulis.

Akhirnya untuk suamiku tercinta **M. Darto** dan puteraku yang tersayang **Raga Perdana Tidar**, penulis ucapkan banyak terima kasih yang telah dengan tulus ikhlas, setia mendampingi dan selalu memberi dukungan do'a serta nasehat kepada penulis selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.

Menyadari kekurangsempurnaan penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum perjanjian pada khususnya.

Wassalam Wr. Wb.

Semarang, September 2003

Penulis,

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	10
1.3. Tujuan Penelitian.....	11
1.4. Manfaat Penelitian.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian.....	13
2.1.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	13
2.1.2. Asas-asas Umum Perjanjian.....	18
2.1.3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.....	22
2.2. Prestasi Dalam Hukum Perjanjian.....	25
2.3. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	28
2.3.1. Kewajiban Para Pihak.....	29
2.3.1.1. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan.....	29
2.3.1.2. Kewajiban Penyewa.....	30
2.4. Perjanjian Campuran.....	31
2.5. Pengertian Hotel.....	32
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Metode Pendekatan.....	39
3.2. Spesifikasi Penelitian.....	39
3.3. Metode Penentuan Sampel.....	40
3.3.1. Populasi.....	40
3.3.2. Teknik Sampling.....	42
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	42
3.4.1. Studi Kepustakaan.....	44
3.4.2. Studi Lapangan.....	45
3.5. Metode Analisis Data.....	45

BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	4.1. Hotel Grand Candi dan Struktur Pengambilan Keputusannya.....	47
	4.1.1. Hal-hal Umum Tentang Hotel Grand Candi Semarang.....	47
	4.1.2. Identifikasi Struktur Dalam Pengambilan Keputusan di Hotel Grand Candi Semarang.....	50
	4.2. Kegiatan Usaha Perhotelan dan Kaitannya Dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1990 dan Peraturan Pelaksananya.....	61
	4.3. Batas-Batas Tanggungjawab Manajemen Hotel Grand Candi Dalam Suatu Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan.....	65
	4.4. Kebijakan dan Hubungannya Dengan Tanggungjawab Manajemen Hotel Grand Candi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan.....	70
	4.5. Sengketa Wanprestasi dan Penyelesaiannya.....	73
	4.6. Konflik Kepentingan Dalam Pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Hotel.....	76
BAB V	PENUTUP	
	5.1. Kesimpulan.....	79
	5.2. Saran-saran.....	81
	RINGKASAN	83
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Fasilitas Kamar Hotel GRAND CANDI Semarang.....	49
2. <i>Marketing Information System</i>	58

BAB I

P E N D A H U L U A N

1.1. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial dari waktu ke waktu terus berinteraksi dengan lingkungannya, mulai dari kegiatan sebagai makhluk sosial sampai pada pemenuhan kepentingan pribadi.

Interaksi manusia dengan lingkungannya menimbulkan beberapa kepentingan dan ketergantungan baik terhadap individu lain maupun terhadap suatu fasilitas tertentu, kepentingan-kepentingan tersebut dari waktu ke waktu juga berbeda dan berkembang, perbedaan dan perkembangannya dapat berupa jenis atau model fasilitas yang dikehendaki, banyaknya jumlah fasilitas yang dibutuhkan sampai pada pemilihan yang selektif menyangkut kenyamanan dan keamanan dari fasilitas yang dibutuhkan.

Dunia usaha memahami benar kondisi tersebut, sehingga mengikuti perkembangan atau dinamika sosial yang ada. Pembenahan dari segi fisik terhadap fasilitas-fasilitas yang bernilai komersial juga semakin diperhatikan, bahkan investasi terhadap pengadaan fasilitas baru dan penambahan aksesoris

terhadap fasilitas yang lama juga turut dilakukan dengan pola pembiayaan yang tidak tanggung-tanggung, pembiayaan yang cukup banyak juga dikonsentrasikan bagi perawatan dari fasilitas yang bernilai komersial, di antaranya seperti fasilitas gedung.

Gedung yang dimaksud adalah gedung yang pada rencana pengelolaan usaha diperuntukkan untuk disewakan baik sebagai tempat kegiatan pertemuan maupun disewakan untuk tempat penyelenggaraan acara-acara tertentu, tempat kegiatan untuk pertemuan-pertemuan adalah tempat yang disewakan khusus untuk mengadakan suatu kegiatan formil tertentu, seperti Rapat Anggota Tahunan (RAT), Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) atau dapat juga rapat kordinasi dari suatu perusahaan tertentu atau rapat yang sengaja diadakan oleh instansi pemerintah, sedangkan yang dimaksud dengan acara-acara adalah antara lain acara pernikahan, perayaan ulang tahun, reuni dan kegiatan-kegiatan *privacy* lainnya.

Penyelenggaraan kegiatan dan acara-acara tersebut di atas kesuksesannya sangatlah bergantung pada fasilitas-fasilitas yang salah satunya adalah tempat yang cocok dan serasi, disamping itu penilaian terhadap kenyamanan dan keamanan tempat acara juga menjadi pertimbangan masyarakat, baik yang sebagai peserta

pertemuan atau peserta acara serta pihak penyelenggara, sehingga tidak heran tempat penyelenggaraan sangat berpengaruh pada penilaian kelas sosial.

Hubungan sewa menyewa tempat untuk kegiatan rapat atau acara pernikahan merupakan penyewaan terhadap satu gedung yang berkonotasi tempat yang besar dan luas atau dapat juga penyewaan terhadap satu ruangan tertentu atau suatu tingkat/lantai yang telah dipersiapkan khusus untuk melayani acara-acara demikian.

Umumnya tempat yang disewakan adalah tempat yang merupakan bagian dari suatu gedung, ruangan dari suatu hotel, penginapan atau aula karena secara bisnis kegiatan sewa menyewa sudah menjadi prospek dari bagian usaha pemilik tempat tersebut dan bisnis perhotelan.

Gedung atau tempat penyelenggaraan hanya merupakan salah satu pendukung acara, disamping itu diperlukan fasilitas-fasilitas pendukung lain, fasilitas-fasilitas tersebut dapat berupa : *whiteboard*, *Obyek High Projektor (OHP)*, *Sound sistem*, *Air Conditioner (AC)* dan kursi serta meja yang *kompeteibel* dan *representatif* untuk kegiatan rapat formil disamping kebutuhan lain yang mungkin akan muncul dalam kegiatan. Sedangkan untuk acara perkawinan atau ulang

tahun selain kursi juga kebutuhan aksesoris acara seperti balon, kursi khusus, alat musik dan beberapa perlengkapan lain sebagai pendukung acara.

Fasilitas tersebut di atas ada yang sebagian telah menjadi satu paket sebagai bagian *service* dari fasilitas untuk penyewa, tetapi ada juga yang bukan merupakan fasilitas dari pemberi sewa gedung atau bukan merupakan satu paket dengan fasilitas gedung atau hotel tersebut.

Fasilitas yang disediakan juga variatif mulai dari penyediaan makan di hotel sampai pada kemungkinan hotel hanya sekedar penyewaan tempat atau ruangan, pilihan hanya menyewa ruangan merupakan alternatif pilihan dengan biaya ringan tetapi mampu memberi kelas sosial pada pihak penyelenggara mengenai tingkat dan mutu acara.

Kondisi fasilitas tersebut turut serta atau tidak, kesepakatannya merupakan bagian dari perjanjian sewa menyewa gedung atau hotel, yang semestinya telah ada dan dibuat lebih dahulu antara pihak pemberi sewa dan pihak penyewa.

Perjanjian sewa menyewa antara pemilik gedung atau hotel dan pihak penyelenggara acara sangatlah penting, karena hal tersebut

menyangkut *style* dari acara, berarti mengenai aksesoris dari suasana acara yang harus diserasikan oleh penyedia gedung atau hotel berkaitan dengan fasilitas yang harus disediakan, misalnya untuk kegiatan rapat perlu disiapkan perangkat meja rapat yang cocok atau yang diinginkan.

Seperti yang kita ketahui model dan gaya dari meja rapatpun berbeda, ada yang mengikuti aturan meja bulat, ada yang mengikuti model leter U dan beberapa *style* lainnya, berbeda halnya dengan kegiatan seminar atau rapat, yang akan tidak cocok dengan riasan untuk kegiatan ulang tahun atau perkawinan.

Pentingnya kesepakatan berupa perjanjian awal juga menyangkut fasilitas apa yang diberikan oleh penyedia ruangan supaya penyelenggara acara dapat memprediksi keperluan lainnya yang tidak disiapkan dan dapat menyiapkannya sendiri, kesuksesan acara turut dipengaruhi dengan kelengkapan fasilitas berupa alat-alat vital yang dibutuhkan dalam acara tersebut, lebih jauh hal ini merupakan taruhan kredibilitas dari penyelenggara maupun pemilik gedung atau hotel untuk tujuan promosi yang secara bisnis merupakan investasi jangka panjang yang perlu dijaga kenyamanan dan kelengkapannya.

Dasar hukum penyelenggaraan kegiatan usaha perhotelan didasarkan pada Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1990 Tentang Pariwisata, selain aturan tersebut secara umum kegiatan perhotelan juga tunduk pada ketentuan-ketentuan lain seperti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1982 Tentang Wajib Daftar Perusahaan. Secara prosedural kegiatan perhotelan dilaksanakan dengan izin Departemen Perindustrian dan Perdagangan yang pelaksanaannya diatur dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1990 Tentang Pariwisata.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan, bahwa dalam pelaksanaan kegiatan kerjanya hotel harus memperhatikan ketentuan dari Departemen Perindustrian dan Perdagangan, juga ketentuan tentang Pariwisata yang akan dievaluasi pelaksanaannya oleh Dinas Pariwisata.

Terjadinya bisnis jasa penyewaan ruangan hotel untuk kegiatan acara rapat dan pernikahan pada awalnya muncul secara *accidental* yang hanya sekedar menjawab kebutuhan masyarakat yang membutuhkan ruangan baik untuk rapat maupun kegiatan acara perkawinan.

Secara umum pengertian hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan penginapan berikut makan dan minum.¹

Berdasarkan pengertian di atas, kegiatan penyewaan ruangan untuk rapat dan acara pernikahan di *analogium* sebagai kegiatan penyediaan akomodasi.

Sebagai suatu pelayanan jasa akomodasi hal-hal yang mesti diperhatikan adalah kepuasan konsumen yang menjadi tujuan kegiatan perhotelan dan kelancaran kegiatan acara yang menjadi tujuan konsumen.

Kegiatan penyewaan ruangan hotel untuk acara rapat maupun untuk acara perkawinan tidak hanya dilakukan oleh pengusaha perhotelan, pengusaha yang membidik usaha khusus penyewaan ruangan juga ikut menyemarakkan bisnis yang muncul karena kepentingan masyarakat tersebut, hanya saja pengukuran pasti jumlah penguasaan pasar dari kegiatan sewa menyewa ruangan belum pernah diteliti secara mendalam termasuk klausula perjanjian umum yang ada dalam bentuk baku (standart) atau perjanjian bebas,

¹ Adam Roy D., *Pengetahuan Dasar Perhotelan*, Palu Central Sulawesi, 1999, hlm. 5.

sehingga kepentingan menyangkut pengetahuan batas tanggung jawab sangat diperlukan oleh masing-masing pihak.

Pelaksanaan sewa menyewa ruangan perhotelan berpotensi terjadinya beberapa konflik atau permasalahan, antara lain ketidaksesuaian antara fasilitas dan promosi yang disediakan ataupun dapat karena tidak diperjanjikannya beberapa fasilitas tambahan oleh hotel sebagai sarana pendukung acara, namun oleh kepentingan kegiatan acara tersebut fasilitas yang dimaksud terintegrasikan sebagai satu kesatuan, contoh misalnya sewa menyewa ruangan untuk acara rapat yang *nota bene* memerlukan *sound sistim* dan kelengkapan *mic* yang tidak cukup hanya satu, namun oleh hotel berdasarkan perjanjian baku (standart) yang selama ini berlaku tidak termasuk.

Penyelesaian dari konflik atau permasalahan mengenai sewa menyewa hotel secara praktek juga tidak memiliki mekanisme yang jelas, padahal penyelesaian secara damai dan tertutup lebih berdampak positif atau sebagai salah satu keharusan yang sekaligus melindungi kepentingan hotel dalam menjalankan usahanya dan kebutuhan masyarakat sebagai konsumen.²

² Wawancara dengan Bapak A.Riyanto, selaku Sales Manager Hotel GRAND CANDI Semarang pada Tanggal 2 Mei 2003.

Sangatlah penting dalam penyelesaian konflik atau permasalahan dibentuk standarisasi kontrak. Oleh karena selain berlaku umum juga dapat diketahui dan dapat diterima secara umum, dalam artian masyarakat sebagai konsumen telah mengetahui standar dari kontrak sewa menyewa ruangan hotel baik untuk kepentingan rapat maupun pesta perkawinan, hal ini berkaitan erat untuk melindungi masyarakat sebagai konsumen dan pengusaha perhotelan, sangat disayangkan kepentingan-kepentingan tersebut di atas belum terakomodir dalam beberapa bentuk perjanjian sewa menyewa ruangan hotel.

Keadaan ini dimaklumi karena pada satu sisi ruang usaha hotel berorientasi pada pelayanan, fasilitas tambahan adalah fasilitas yang diinginkan konsumen,³ namun menurut pendapat penulis harusnya dapat ditemukan suatu benang merah yang akan menjembatani kepentingan konsumen dan pihak pengusaha hotel dalam kekhususan perjanjian sewa menyewa ruangan hotel.

³ Wawancara dengan Bapak A.Riyanto selaku Sales Manager Hotel GRAND CANDI Semarang pada Tanggal 2 Mei 2003.

Dasar pemikiran di atas sebagai alasan penulis mengambil kajian tesis dengan judul : “ **PELAKSANAAN PERJANJIAN UNTUK MELAKUKAN RAPAT DAN JASA PAKET PERNIKAHAN DI HOTEL (STUDI DI HOTEL GRAND CANDI SEMARANG).** “

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah yang telah dikemukakan di atas, maka ada beberapa permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini. Permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana tanggung jawab para pihak terhadap kepentingan penambahan fasilitas atau terhadap keadaan yang terjadi yang tidak termuat dalam perjanjian sewa menyewa, namun merupakan suatu kaitan yang konkrit dengan peristiwa/maksud/kehendak dari salah satu pihak yang mendasari lahirnya kontrak sewa menyewa tersebut ?
2. Bagaimana upaya penyelesaian hukum yang dapat dilakukan terhadap tindakan wanprestasi dari salah satu pihak ?
3. Bagaimana idealnya suatu klausula kontrak sewa-menyewa ruangan hotel untuk kegiatan rapat dan acara pernikahan ?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui tanggung jawab para pihak terhadap suatu keadaan yang tidak diperjanjikan namun terjadi, tetapi pada hakekatnya keadaan tersebut berkaitan dengan kehendak dari para pihak/salah satu pihak untuk mengikatkan diri dalam perjanjian sewa menyewa ruangan tersebut.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan bagi penyelesaian apabila terjadi wanprestasi yang disebabkan oleh salah satu pihak.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa isi dari perjanjian sewa menyewa terhadap ruangan untuk rapat dan pernikahan yang ada sekarang guna menemukan atau menyusun suatu draft perjanjian dengan kepentingan meminimalisasi kemungkinan terjadinya konflik atau permasalahan di antara para pihak.

1.4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka manfaat penelitian ini adalah :

1. **Secara praktis**, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan sebagai buah pikiran bagi para pihak untuk menyusun suatu kontrak/perjanjian yang tepat untuk kegiatan sewa menyewa ruangan Hotel untuk acara rapat dan perkawinan. Sehingga menghindari timbulnya konflik atau perselisihan yang mungkin terjadi dalam melakukan perjanjian sewa menyewa di antara para pihak tersebut.
2. **Secara teoritis**, penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum perdata di bidang hukum perjanjian sewa menyewa.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian

i. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Perjanjian batasannya diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi : “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”⁴

Mengenai batasan tersebut para sarjana hukum perdata umumnya berpendapat, bahwa definisi atau batasan atau juga dapat disebut rumusan perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan pasal tersebut kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas banyak mengandung kelemahan-kelemahan.

Menurut R. Setiawan definisi tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum.

⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 338.

Beliau memberikan definisi tersebut :⁵

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- 2) Menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya" dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Sehingga menurut beliau perumusannya menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Sedangkan menurut RUTTEN dalam Purwahid Patrik rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata tersebut terlalu luas dan mengandung beberapa kelemahan.⁶

Adapun kelemahan-kelemahannya adalah :

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja ;

Di sini dapat diketahui dari rumusan "satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.

⁵ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hlm. 49.

⁶ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 46.

Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan dirinya dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya di mana setidaknya-tidaknya perlu adanya rumusan "saling mengikatkan diri," jadi jelas nampak adanya konsensus/kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus/kesepakatan. Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan :
 - a. Mengurus kepentingan orang lain ;
 - b. Perbuatan melawan hukum.

Selanjutnya pendapat yang senada juga diungkapkan oleh para sarjana hukum perdata, pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, di mana suatu pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu. ⁷

⁷ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1993, hlm. 9.

Sedangkan menurut Abdul Kadir Muhammad merumuskan definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁸

Lain halnya dengan pendapat R. Subekti yang menyatakan, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.⁹

Perjanjian adalah merupakan bagian dari perikatan, jadi perjanjian adalah merupakan sumber dari perikatan dan perikatan itu mempunyai cakupan yang lebih luas daripada perjanjian. Mengenai perikatan itu sendiri diatur dalam Buku III KUH Perdata, sebagaimana diketahui bahwa suatu perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang (Pasal 1233 KUH Perdata).

Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian campuran, yaitu perjanjian yang mempunyai sifat-sifat yang terdapat dalam beberapa perjanjian bernama, misalkan : pemilik hotel yang menyewakan

⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 78.

⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 1.

kamarnya kemudian menyediakan makan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan jasa (menyediakan tempat untuk rapat atau acara-acara tertentu seperti ultah atau pernikahan).¹⁰

Dari beberapa rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut di atas, jika disimpulkan maka untuk perjanjian terdiri dari :

a. Ada pihak-pihak

Sedikitnya dua orang pihak ini disebut subyek perjanjian dapat manusia maupun badan hukum dan mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan Undang-undang.

b. Ada persetujuan antara pihak-pihak

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian maka timbullah persetujuan.

c. Ada tujuan yang akan dicapai

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.

¹⁰ Purwahid Patrik, *Op. cit.* hlm. 51.

d. Ada prestasi yang dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

e. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan

Perlunya bentuk tertentu karena ada ketentuan Undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

2.1.2. Asas-asas Umum Perjanjian

Dari berbagai asas hukum perjanjian, akan dikemukakan beberapa asas penting yang berkaitan erat dengan pokok bahasan. Beberapa asas yang dimaksudkan antara lain : ¹¹

¹¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 30.

g. Asas kebebasan berkontrak

Berbeda halnya dengan Buku II KUH Perdata yang menganut suatu sistem tertutup, sebaliknya Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka. Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Tujuan dari pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan isi dari perjanjian maupun syarat-syarat dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya.

Jadi dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-undang. Namun sekalipun hukum perjanjian menganut sistem terbuka, tidak berarti para pihak

bebas sebebas-bebasnya dalam membuat perjanjian, kebebasan berkontrak para pihak harus selalu mengindahkan ketentuan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi :

- Perjanjian yang telah diatur oleh Undang-undang.
- Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam Undang-undang.

h. Asas konsensualisme

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.¹²

i. Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada

¹² A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 20.

norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

j. *Asas Pacta Sun Servanda*

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti Undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

k. *Asas berlakunya suatu perjanjian*

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga. Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi : "Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri."

2.1.3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Agar perjanjian itu sah dan mempunyai kekuatan hukum, maka terlebih dahulu harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu perjanjian yang ditentukan Undang-undang. Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi Undang-undang diakui oleh hukum, sebaliknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat tak diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Karena itu selagi pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat perjanjian itu berlaku di antara mereka. Apabila suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya lagi, maka hakim akan membatalkan atau perjanjian itu batal.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini :¹³

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri ;
2. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal.

¹³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. cit.* hlm. 339.

Ad.1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah, dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena :

- paksaan (*dwang*) ;
- kekhilafan (*dwaling*) dan ;
- penipuan (*bedrog*).

Ad.2) Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Artinya orang yang membuat perjanjian akan terikat oleh perjanjian itu, harus mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikul atas perbuatannya.

Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seorang yang membuat perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak berbuat dengan harta kekayaannya.

Ad.3) Suatu hal tertentu

Bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.

Ad.4) Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud dengan sebab adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri. Perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau sebab yang terlarang adalah batal demi hukum (vide Pasal 1335 KUH Perdata), artinya bahwa para pihak tidak terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut. Apabila salah satu pihak melakukan suatu gugatan menuntut pemenuhan perjanjian tersebut, gugatan akan ditolak dan perjanjian tersebut akan dinyatakan batal demi hukum. Oleh karena perjanjian tersebut dianggap tidak ada sejak semula, maka para pihak akan dikembalikan pada keadaan semula. Suatu sebab adalah dilarang,

apabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (vide Pasal 1337 KUH Perdata).

2.2. Prestasi Dalam Hukum Perjanjian

Umumnya semua perjanjian diakhiri dengan pelaksanaan dan memang demikianlah yang seharusnya terjadi dan itu berarti, bahwa para pihak memenuhi apa yang telah mereka sepakati untuk dilaksanakan berdasarkan persyaratan yang tercantum dalam perjanjian. Pemenuhan perjanjian atau hal-hal yang harus dilaksanakan itu disebut prestasi.

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah "*performance*," dalam hukum perjanjian dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang diperjanjikan/disepakati dalam perjanjian oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan situasi dan kondisi sebagaimana disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Adapun yang merupakan bentuk-bentuk dari prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu berupa :¹⁴

¹⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. cit.*, hlm. 323.

1. Memberikan sesuatu ;
2. Berbuat sesuatu ;
3. Tidak berbuat sesuatu.

Dari ketentuan pasal tersebut di atas dapat dikatakan bahwa perjanjian akan melahirkan “kewajiban,” kepada orang perorangan atau pihak tertentu.¹⁵ Dengan terlaksananya prestasi itu, maka kewajiban-kewajiban para pihak berakhir.

Secara sederhana wanprestasi atau ingkar janji adalah tidak melakukan prestasi atau melakukan prestasi, tetapi yang dilaksanakan tidak tepat waktu dan tidak sesuai dengan yang seharusnya.

Jika kita perhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUH Perdata mengisyaratkan bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya yang berhak atas prestasi tersebut.

Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu

¹⁵ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 12.

pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur).

Masing-masing pihak dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan perkembangan ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.

2.3. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Ketentuan dalam Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan, bahwa sewa menyewa ialah : “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuai harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”¹⁷

Dari pengertian pasal tersebut di atas, terkandung beberapa unsur bahwa sewa menyewa adalah :

- (1) Terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian sewa menyewa tersebut.
- (2) Pihak yang satu berhak mendapatkan/menerima pembayaran dan berkewajiban memberikan kenikmatan atas kebendaan, sedangkan pihak yang lainnya berhak mendapatkan/menerima kenikmatan atas suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran.

¹⁷ Hasanuddin Rahman, *Legal Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 24.

- (3) Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitupun sebaliknya kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak lainnya.
- (4) Bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perjanjian sewa menyewa.

2.3.1. Kewajiban Para Pihak

Kewajiban para pihak di sini adalah :

- (1) Pihak yang memberi berkewajiban menyerahkan kebendaan yang disebut pihak yang menyewakan dan ;
- (2) Pihak yang menerima berkewajiban menyerahkan harga yang disebut penyewa.

2.3.1.1. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Kewajiban pihak yang menyewakan tanpa perlu adanya suatu janji untuk itu, adalah : ¹⁸

- (1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa ;
- (2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan ;

¹⁸ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, Kesaint Blanc, Jakarta , 2002, hlm. 143.

- (3) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram atas pada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa menyewa.

2.3.1.2. Kewajiban Penyewa

Dalam Pasal 1550 KUH Perdata, disebutkan si penyewa harus menepati dua kewajiban utama, yaitu :¹⁹

- (1) Untuk memakai barang yang disewakan sebagai seorang bapak rumah yang baik (*als goog huisvader*), sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.
- (2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Si penyewa bertanggungjawab untuk segala kerusakan yang telah diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar salahnya.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 145.

Namun ia tidak bertanggungjawab untuk kebakaran, kecuali jika ia pihak yang menyewakan membuktikan bahwa kebakaran itu disebabkan kesalahan si penyewa.

Si penyewa bertanggungjawab untuk segala kerusakan dan kerugian yang diterbitkan pada barang yang disewa, oleh kawan-kawannya serumah atau oleh mereka kepada siapa ia telah mengoperkan sewanya.¹⁹

2.4. Perjanjian campuran.

Perjanjian campuran ialah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa menyewa) tapi pula menyajikan makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan jasa, seperti menyediakan ruangan atau tempat untuk suatu acara rapat, acara ultah maupun acara pernikahan.

Terhadap perjanjian campuran ini ada beberapa paham :²⁰

- Paham pertama, mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis

¹⁹ *Ibid*, hlm. 147.

²⁰ Mariam Darus Badruzaman dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 69.

sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada (*contractus kombinasi*) ;

- Paham kedua, mengatakan ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan (teori *absorpsi*).

Perjanjian campuran dipandang sebagai *contractus sui generis*, bahwa dalam hal ini perjanjian khusus diterapkan secara analogis (H.R. 10 Desember 1936) atau dapat diterapkan teori *absorpsi*, yaitu diberlakukan peraturan perjanjian yang paling penting (H.R. 12 April 1935).²¹

2.5. Pengertian Hotel

Berbicara masalah bisnis seringkali diekspresikan sebagai suatu urusan atau kegiatan dagang. Kata Bisnis diambil dari bahasa Inggris *Business* yang berarti kegiatan usaha. Secara luas, kata bisnis sering diartikan sebagai keseluruhan kegiatan usaha yang dijalankan oleh orang atau badan secara teratur dan terus menerus, yaitu berupa kegiatan mengadakan barang-barang atau jasa-jasa maupun

²¹ Purwahid Patrik, *Op. cit.* hlm. 51.

fasilitas-fasilitas untuk diperjualbelikan, dipertukarkan atau disewagunakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.²³

Secara garis besar, kegiatan bisnis dapat dikelompokkan atas 5 (lima) bidang usaha, yaitu :²⁴

- a. Bidang Industri, misalnya pabrik radio, tv, motor, mobil, tekstil dan lain-lain ;
- b. Bidang Perdagangan, misalnya agen, makelar, toko besar, toko kecil dan lain-lain ;
- c. Bidang Jasa, misalnya konsultasi, penilai, akuntan, biro perjalanan, perhotelan dan lain-lain ;
- d. Bidang agraris, misalnya pertanian, peternakan, perkebunan dan lain-lain ;
- e. Bidang Ekstraktif, misalnya pertambangan, penggalian dan lain-lain.

Salah satu dari kegiatan bisnis tersebut, yaitu usaha Perhotelan yang dikelola lewat bentuk-bentuk perusahaan.

Kata hotel mulai digunakan sejak abad 18 di London Inggris, sebagai hotel garni yaitu sebuah rumah besar yang dilengkapi dengan sarana tempat menginap/tinggal untuk penyewaan secara

²³ Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 1.

²⁴ *Ibid.* hlm. 2.

harian, mingguan atau bulanan. Kata hotel sendiri merupakan perkembangan dari bahasa Prancis, yaitu *hostel* diambil dari bahasa Latin *hospes* dan mulai diperkenalkan kepada masyarakat umum pada tahun 1797. Sebelum istilah hotel digunakan di Inggris, rumah-rumah penginapan bagi orang yang bepergian disebut *inn*. Dalam terminologi (ilmu mengenai definisi dan istilah) resmi, tidak ada perbedaan definisi antara kata hotel dan *inn*.²⁵

Sedangkan menurut Surat Keputusan Menteri Perhubungan No. Pm 10/Pw 301/Phb 77, yang dimaksud dengan hotel adalah : “suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan dan penginapan berikut makan dan minum.” Dari definisi di atas pengertian kata hotel dapat dijabarkan bahwa :²⁶

- (1) Hotel adalah suatu usaha komersial ;
- (2) Hotel harus terbuka untuk umum ;
- (3) Hotel harus memiliki suatu sistim pelayanan/ *service* ;
- (4) Hotel harus memiliki minimum tiga fasilitas, yaitu :
akomodasi, makanan dan minuman.

²⁵ Yayuk Sri Perwani, *Teori dan Petunjuk Praktek Housekeeping untuk Akademi Perhotelan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999, hlm. 2.

²⁶ *Ibid*, hlm. 2.

Dalam pelayanan parawisata hotel juga memiliki peran yang disebut-sebut dan berkaitan erat, antara lain seperti yang disebutkan pada Pasal 23 Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 1990 Tentang Keparawisataan, bahwa salah satu usaha sarana parawisata berupa jenis usaha penyediaan akomodasi, usaha penyediaan sarana parawisata ini dapat diadakan oleh perorangan ataupun badan hukum.

Selanjutnya ketentuan Pasal 25 Undang-Undang Keparawisataan tersebut menyebutkan :

- (1) Usaha penyediaan akomodasi merupakan usaha penyediaan kamar dan fasilitas yang lain serta pelayanan yang diperlukan.
- (2) Usaha penyediaan setiap jenis akomodasi sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) dibedakan atas kriteria yang disusun menurut jenis dan tingkat fasilitas yang disediakan.

Dalam penjelasan Pasal 25 dari Undang-Undang Kepariwisataan tersebut dikatakan :

- (1) Usaha penyediaan akomodasi, antara lain berupa hotel dengan tanda bintang dan melati, pondok wisata, penginapan remaja, bumi perkemahan dan karavan (akomodasi yang dikaitkan dengan kendaraan), kecuali akomodasi yang tidak komersial. Termasuk ke dalam fasilitas akomodasi, antara lain ruang pertemuan, ruang makan dan minum, fasilitas cucian penukaran uang, kolam renang, fasilitas olahraga, fasilitas kesegaran jasmani, fasilitas untuk anak bermain dan pertokoan. Termasuk ke dalam pelayanan, antara lain dapat berupa pelayanan informasi, pelayanan telekomunikasi,

pelayanan angkutan dan pelayanan administrasi untuk keperluan bisnis.

Dalam perkembangannya hotel tidak lagi hanya sekedar merupakan pelayanan akomodasi, tetapi juga termasuk pelayanan penyewaan fasilitas yang sekiranya dibutuhkan oleh masyarakat/konsumen antara lain adalah fasilitas ruangan hotel.

BAB III

METODE PENELITIAN

Menurut Soerjono Soekanto metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang di hadapi dalam melakukan penelitian.²⁷

Sedangkan menurut Sutrisno Hadi penelitian atau *research* adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.²⁸

Penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir menurut

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 6.

²⁸ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Penerbit ANDI, Yogyakarta, 2000, hlm. 4.

sejarahnya yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman.

Penelitian hukum dengan hanya mempergunakan metode normatif saja mempunyai kemampuan dan jangkauan yang terbatas.²⁹ Dalam penelitian hukum yang normatif biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.

Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis, sedangkan empiris memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.³⁰

Dalam metode penelitian ilmu hukum yang merupakan bidang kajian dalam penulisan tesis ini, diuraikan mengenai penalaran, dalil-dalil postulat dan proporsi-proporsi yang menjadi latar belakang dari setiap langkah dalam proses yang lazim ditempuh dalam kegiatan penelitian hukum, kemudian memberikan alternatif-

²⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm. 9.

³⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 36.

alternatif tersebut serta membandingkan unsur-unsur penting di dalam rangkaian penelitian hukum.³¹

3.1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yang bersifat yuridis empiris. Dengan pendekatan yang bersifat yuridis empiris dimaksudkan agar dapat memahami pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan untuk melakukan rapat dan acara pernikahan di Hotel Grand Candi Semarang.

Jadi pendekatan yuridis empiris digunakan untuk mengetahui hal-hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruangan untuk melakukan rapat dan acara pernikahan di Hotel Grand Candi Semarang.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala

³¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit.* hlm. 9.

lainnya.³² Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif (KUH Perdata, khususnya mengenai perjanjian sewa menyewa).

Istilah analitis mengandung makna mengelompokan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek penetapan prosedur penyewaan, hak dan tanggung jawab para pihak.

3.3. Metode Penentuan Sampel

3.3.1. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar.³³

³² Soerjono Soekanto, *Op.cit*, hlm. 10.

³³ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 44.

Karena populasinya adalah staf karyawan Hotel Grand Candi Semarang yang berjumlah 235 orang, maka guna menyederhanakan penelitian maka dari populasi akan ditentukan sampel dari staf karyawan Hotel Grand Candi Semarang terbatas pada staf karyawan pemasaran yang ditentukan sebanyak 5 (lima) orang dan *Manager* Hotel Grand Candi Semarang dalam hal ini diwakili *Executive Assistant Manager* Hotel Grand Candi Semarang.

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo Soemitro, bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.³⁴ Sehingga dengan jumlah sampel demikian penelitian ini tetap dapat dilakukan.

Populasi penelitian yang bersifat penelitian lapangan ialah segala informasi yang berkaitan erat dengan pelaksanaan sewa menyewa ruangan untuk melakukan kegiatan rapat dan acara pernikahan di Hotel Grand Candi Semarang beserta dengan Konsumen/pelanggan yang berkaitan dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 1990 tentang Keparawisataan dan kaitannya

³⁴ *Ibid.*, hlm. 47.

dengan Peraturan Umum tentang sewa menyewa yang terdapat dalam KUH Perdata.

3.3.2. Teknik Sampling

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* (sampel bertujuan),³⁵ disebut *purposive* karena tidak semua populasi akan diteliti tetapi telah ditunjuk atau dipilih yang dianggap mewakili populasi secara keseluruhan. Pertimbangan mereka ditunjuk atau dipilih adalah karena adanya kesamaan dari bidang pekerjaan mereka yakni memberi pelayanan jasa, sehingga sampel yang diambil tidak dalam jumlah besar.

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan.

³⁵ *Ibid*, hlm. 48

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui *observasi/pengamatan*, *interview/wawancara* dan *questionere/angket*.³⁶

Data primer dalam penelitian ini menggunakan teknik wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap beberapa orang staf karyawan hotel dan *Manager* hotel Grand Candi Semarang sebagai informan/responden guna melengkapi analisis terhadap permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini.

Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku leteratur, undang-undang dan brosur/tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.³⁷

Dalam penelitian hukum data sekunder mencakup bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, sedangkan bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.³⁸

³⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 10.

³⁷ *Ibid*, hlm. 11.

³⁸ Soerjono Soekanto, *Op.cit*, hlm. 52.

3.4.1. Studi Kepustakaan

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan.³⁹

Penelitian kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder yang meliputi :

- (1) Bahan Hukum Primer yang terdiri atas :
 - (a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata ;
 - (b) Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 1990 Tentang Keparawisataan.
- (2) Bahan Hukum Sekunder yang terdiri atas :
 - (a) Hasil kajian ilmiah para sarjana mengenai hukum perjanjian ;
 - (b) Penelitian terhadap masalah-masalah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ;
 - (c) Naskah-naskah perjanjian sewa menyewa antara Hotel Grand Candi Semarang sebagai Pengusaha di bidang jasa Perhotelan dengan Pelanggan atau Konsumen .

³⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 43.

3.4.2. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan mengadakan tanya jawab atau wawancara dengan para pihak yang terkait dalam perjanjian sewa menyewa ruangan untuk keperluan rapat dan acara pernikahan di Hotel Grand Candi Semarang. Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen pemerintah yang termasuk kategori-kategori dokumen-dokumen lain.⁴⁰ Selanjutnya wawancara sebagai alat pengumpul data dilakukan dengan berpedoman kepada daftar pertanyaan yang telah di susun terlebih dahulu.

3.5. Metode Analisa Data

Setelah data-data tersebut terkumpul, baik melalui penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan serta data pendukung yang terkait akan diinventarisasi dan kemudian di seleksi yang sesuai

⁴⁰ Sarrono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1983, hlm. 56.

untuk digunakan menjawab pokok permasalahan dalam penelitian ini.

Selanjutnya di analisa secara deskriptif analitis, yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian lapangan dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai, sehingga memberi gambaran-gambaran yang konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti.

Disamping itu digunakan juga metode analisa yang kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh informan/responden secara tertulis atau lisan dan juga prilakunya yang nyata, akan diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Analisis kualitatif dilakukan dalam tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan, yaitu :⁴¹

- pertama : reduksi data ;
- kedua : penyajian data dan ;
- ketiga : penarikan kesimpulan (verifikasi).

⁴¹ Soerjono Soekanto, *Op.cit.* hlm. 250.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, penulis akan menguraikan hasil penelitian yang telah dilakukan dan pembahasan terhadap permasalahan yang ada bertitik tolak dari temuan-temuan di lapangan yang berdasarkan fakta yang terkumpul dan terlihat sebagaimana adanya saat penelitian dilakukan.

Hasil penelitian lapangan sangat diperlukan guna menjawab permasalahan yang diajukan pada Bab I, selain itu fakta dari hasil penelitian lapangan tersebut akan didukung oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori maupun pendapat para ahli yang berhubungan dengan materi yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini.

Oleh karena itu, pada bab ini secara berturut-turut akan dibahas :

4.1. Hotel Grand Candi dan Struktur Pengambilan Keputusannya

4.1.1. Hal-hal Umum Tentang Hotel Grand Candi Semarang

Hotel Grand Candi Semarang adalah merupakan hotel dengan peringkat berbintang lima yang dikelola dengan Manajemen

International, jumlah kamar yang dimiliki ada 350 (tiga ratus lima puluh) buah dan dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang sesuai dengan standar dari hotel setaraf.

Dari hasil wawancara penulis dengan bagian Departemen Kantor Depan (*Front Office*) dan bagian Departemen Penjualan dan Pemasaran Hotel Grand Candi Semarang, diperoleh data bahwa sebagian besar tamu yang menginap bertujuan untuk berbisnis dan bukan tamu dengan tujuan untuk berlibur saja. Tujuan untuk berbisnis yang membuat mereka datang ke Semarang ini bermacam-macam, sesuai dengan keadaan kota Semarang sebagai kota perdagangan dan industri, kota transit dan sebagai salah satu ibukota propinsi, yakni Propinsi Jawa Tengah yang telah menarik hati mereka untuk menanamkan investasi dan mengembangkan usahanya.⁴²

Lokasi Hotel Grand Candi Semarang terletak di jalan Sisingamangaraja, dekat dengan pusat perbelanjaan dan masih berada di tengah kota Semarang, dengan kondisi yang mudah dijangkau oleh sarana transportasi *taxi* ataupun oleh angkutan umum.

⁴² Wawancara dengan Bapak Diki selaku *Front Office* Hotel Grand Candi Semarang pada Tanggal 27 Juni 2003.

Fasilitas yang terdapat atau ada di Hotel Grand Candi Semarang tidak hanya tersedianya kamar-kamar dengan berbagai jenis ukuran, namun juga terdapat fasilitas-fasilitas seperti restoran, bar dan fasilitas yang lainnya. Untuk jelasnya dapat dilihat pada Tabel I berikut ini :

TABEL I
Fasilitas Kamar Hotel GRAND CANDI Semarang

Jenis Kamar	Jumlah
<i>Deluxe</i>	175
<i>Superior</i>	6
<i>Deluxe Panorama</i>	10
<i>Executive Club</i>	2
<i>Junior Suite</i>	3
<i>Executive Suite</i>	4
<i>Presiden Suite</i>	1

Sumber : Data hasil wawancara dengan informan yang telah diolah. Data Agustus 2003.

Dari hasil penelitian diketahui, bahwa seluruh kamar dilengkapi dengan fasilitas telepon SLJJ (Sambungan Langsung Jarak Jauh), *minibar*, fasilitas pembuat teh dan kopi, TV berwarna 21 inci dengan perlengkapan parabola, radio, *thermostat* pengatur AC sendiri, *remote control* TV dan lampu, sedangkan untuk kamar-kamar

Executive Club mendapatkan beberapa fasilitas tambahan, yaitu : Kotak Deposit yang tersedia di kamar, *check in* dilakukan di *Lounge Executive*, minuman cuma-cuma setiap pukul 18.00-19.00 WIB, buah-buahan segar yang tersedia di kamar, tersedia juga koran pagi dan sore dan *check out* *ekspres*.

Fasilitas pelayanan tambahan cuma-cuma yang diberikan berlaku untuk semua tamu yang menginap dan untuk semua jenis kamar adalah : berlatih di pusat kebugaran dan renang, tersedia koran pagi atau sore, *transfer* dari dan ke *airport* dan stasiun kereta api, konfirmasi tiket pesawat serta pemesanan tiket kereta api.

4.1.2. Identifikasi Struktur Dalam Pengambilan Keputusan di Hotel Grand Candi Semarang

Secara operasional koordinasi Hotel Grand Candi Semarang dipegang oleh *General Manager* sebagai pimpinan utama, di mana *General Manager* bertanggungjawab mengenai maju mundurnya hotel dan kegiatan operasionalnya sehari-hari, jika terdapat beberapa usulan dari pihak manajemen ke pemilik ataupun sebaliknya, maka *General Manager* ini yang akan menjadi perantaranya.

UPT-PUSTAKA-UNDIP

Dibawah *General Manager* ada *Executive Assistant Manager* yang membantu tugas dari *General Manager* dalam kegiatan operasional sehari-hari dan sebagai wakil langsung *General Manager*, *Executive Assistant Manager* bertugas mengkoordinir kegiatan masing-masing departemen atau bagian yang ada.

Pembagian departemen secara struktural organisasi dibagi menjadi beberapa departemen, yaitu : Departemen Devisi Kamar yang terdiri dari : Departemen Kantor Depan dan Tata Graha, Departemen Makanan dan Minuman (F&B) yang terdiri dari : F&B Service, dapur (*Kitchen*) dan *Benquet*, Departemen Personalia (*Human Resources*), Departemen Akunting, Penjualan dan Pemasaran serta Departemen Pemeliharaan (*Engineering*). Masing-masing departemen dikepalai oleh seorang Manager yang secara langsung bertanggungjawab kepada *Executive Assistant Manager* dan *General Manager*.⁴³

Dalam kegiatan operasional sehari-hari departemen-departemen tersebut diawasi dan dikoordinasi oleh seorang atau beberapa penyelia (*Supervisor*) yang bertanggungjawab kepada Manager masing-masing departemen, dari penyelia (*supervisor*) ini

⁴³ Wawancara dengan Bapak M. Darto selaku *Executive Assistant Manager* Hotel Grand Candi Semarang pada Tanggal 30 Juni 2003.

kemudian terdapat jabatan paling bawah yang merupakan tenaga pelaksana seperti :

- *Front Desk Assistant* ;
- *Room Boy* ;
- *Waiter* ;
- *Bartender* ;
- *Reservationist* ;
- *Engineer* ;

Apabila kita melihat dari fungsi dan tugas pada masing-masing departemen, maka kegiatan promosi penjualan dan pemasaran diberikan tanggungjawabnya kepada Departemen Penjualan dan Pemasaran (*Sales and Marketing Departemen*). Dalam struktur organisasi yang kita lihat pada Departemen Penjualan dan Pemasaran ini dipimpin oleh seorang *Director of Sales*.

Secara struktural pengambilan keputusan di Hotel Grand Candi Semarang, yang menyangkut mengenai sewa menyewa ruangan baik untuk keperluan rapat maupun pesta pernikahan berada pada lingkup fungsi dan tugas kerja dari bagian Departemen Penjualan dan Pemasaran ini.

Permasalahan terbesar yang mungkin dihadapi oleh bagian *marketing* ini, adalah bagaimana cara menjamin ketersediaan sumber-sumber informasi yang ada dan ketersediaan informasi yang dapat digunakan dalam proses selanjutnya.

Kesulitan-kesulitan yang ditemui dalam proses pengumpulan, penyaringan, pengelompokan dan penggunaan informasi pemasaran dapat menghambat pengembangan lebih lanjut dari sistem informasi di bidang pemasaran dan penjualan.

Sumber-sumber utama yang dapat digunakan dalam pengumpulan informasi oleh bagian *marketing*, antara lain adalah :⁴⁴

a. Data Internal ;

Dalam banyak kasus, informasi yang terbaik dan termudah untuk didapatkan, dipunyai oleh manager pemasaran dan informasi dalam jumlah cukup banyak dapat diambil dari berbagai macam sumber-sumber informasi internal, yaitu :

1. Data informasi sewa menyewa masa lalu dan saat ini ;

⁴⁴ Wawancara dengan Bapak A Riyanto selaku Sales Manager Hotel Grand Candi Semarang pada Tanggal 30 Juni 2003.

data ini dianalisa untuk melihat kontrak-kontrak yang ada atau setelah dilakukan promosi-promosi pemasaran.

2. Daftar harga ;

pemasangan harga dalam suatu masa dapat dianalisa untuk menentukan tingkat sensitifitas harga dan kurva *demand* dari produk tersebut.

3. Tingkat *Inventori* ;

untuk perusahaan-perusahaan yang melakukan promosi lewat pihak ketiga yang hampir tidak berhubungan dengan penjualan di tingkat *end-customer* dan informasi mengenai tingkat penjualan di *end-customer*.

4. Data *Receivable* dan *Payable* yang didapat dari sistim-sistim akuntansi internal ;

data ini digunakan untuk menentukan perkiraan pendapatan dan juga digunakan untuk menganalisa tingkat profitabilitas dari berbagai kelompok *customer* yang berbeda.

5. Keluhan *Customer* ;

sumber informasi yang secara optimal digunakan di berbagai perusahaan adalah daftar keluhan *customer* yang merupakan salah satu sumber informasi yang sangat berharga mengenai kekurangan-kekurangan produk dan jasa yang telah diberikan.

Secara teori sumber-sumber informasi yang disebutkan di atas cukup logis dan masuk akal, akan tetapi dalam kenyataannya dilapangan banyak kesulitan-kesulitan yang ditemui untuk memperoleh informasi-informasi berharga tersebut, dalam banyak kasus informasi-informasi ini dipunyai oleh departemen-departemen lain di mana departemen pemasaran dan penjualan sedikit atau bahkan tidak mempunyai akses untuk memperoleh informasi tersebut.

b. *Marketing Intelligencia* ;

Agar efektif manager-manager pemasaran harus mengerti keadaan atau kejadian-kejadian yang terjadi di pasar di mana mereka memasarkan produknya dan juga harus mendapatkan informasi-informasi ini dari berbagai macam sumber, antara lain :

1. Publikasi produk jasa ;
2. Buku-buku dan surat kabar yang memuat berita ekonomi dan informasi pesaing secara umum ;
3. Promosi terbaru yang dilakukan pesaing ;
4. Pegawai perusahaan yang sebelumnya bekerja pada pesaing ;
5. Pertemuan-pertemuan informal berdasarkan masukan dari staf bagian penjualan/promosi.

c. Analisa pengambilan keputusan pemasaran ;

Sistim-sistim dan analisa pengambilan keputusan yang ada pada saat ini menyediakan banyak informasi berharga untuk manager pemasaran, sumber pemasaran paling penting adalah keadaan jumlah transaksi dalam setiap titik terjadinya kontrak sewa menyewa, yang segmentasinya lebih dispesifikkan yaitu jumlah transaksi lain yang terjadi dan merupakan ikutan dari dari sewa menyewa ruangan untuk acara rapat dan sewa menyewa ruangan untuk acara pernikahan, informasi lebih lanjut dapat memberikan inspirasi pada manager pemasaran untuk menentukan tindakan yang harus diambil pada setiap elemen kontrak kegiatan.

d. Riset dan penelitian pemasaran ;

Jika suatu perusahaan membutuhkan informasi tertentu yang tidak dimiliki oleh ketiga sumber di atas, maka perusahaan tersebut mungkin saja memutuskan untuk melakukan *marketing research*.

Dalam mengeluarkan suatu keputusan di bidang pemasaran di Hotel Grand Candi Semarang, selain hal-hal di atas perlu diperhatikan juga yaitu identifikasi terhadap faktor-faktor pendukung keputusan pada Departemen *Sales* dan *Marketing* Hotel Grand Candi Semarang.⁴⁵

Strategi pengambilan jenis keputusan yang teridentifikasi tersebut secara umum dan teoritis digunakan oleh *Marketing Information System*. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 2 berikut ini :

⁴⁵ Wawancara dengan Bapak A. Riyanto. Selaku Sales Manager Hotel Grand Candi Semarang pada Tanggal 30 Juni 2003.

TABEL 2
Marketing Information System

<i>Marketing Environment</i>	<i>Marketing Information System</i>	<i>Marketing Decision Making</i>
<i>The Company</i>	<i>Internal continuous</i>	<u><i>Strategic</i></u>
<i>Customers</i>	<i>Internal ad-hoc data</i>	<i>New product and markets</i>
<i>Competitors</i>	<i>Environmental scanning</i>	<i>Competitive Strategy</i>
<i>Suppliers</i>	<i>Marketing Research</i>	<u><i>Tactical</i></u>
<i>Distributors</i>	<i>External continuous data</i>	<i>Marketing Mix Planning</i>
<i>Economic</i>	<i>External ad hoc data</i>	<u><i>Operational</i></u>
<i>Social</i>		<i>Sales Force Monitoring</i>
<i>Legal</i>		<i>Advertising Copy</i>
<i>Technological</i>		
<i>Physical forces</i>		

Sumber : Data hasil wawancara dengan informan yang telah diolah.

Dari klasifikasi unsur data di atas, maka dirumuskanlah suatu keputusan strategis dengan penentuan *contract rate* dan *market segment analysis*.

Alur dari konsep-konsep di atas merupakan sistem dalam suatu penentuan kebijakan di bidang pemasaran, khususnya pada suatu mekanisme penetapan besar harga sewa, jenis fasilitas dan besar biaya jual untuk jenis makanan/konsumsi guna suatu kegiatan

acara tertentu, penentuan harga lewat konsep di atas juga disesuaikan dengan harga yang ada pada kompetitor.

Pengaruh mengenai harga sewa ruangan terkait erat dengan berapa banyak fasilitas yang dibutuhkan dalam suatu kegiatan, misalkan untuk kegiatan rapat jelas dekorasi yang dibutuhkan lebih sedikit dari yang dibutuhkan dalam suatu kegiatan perkawinan, demikian juga dari segi konsumsi.⁴⁶

Terlepas dari strategi pemasaran yang diterapkan dalam kebijakan Hotel Grand Candi Semarang, terkadang dalam suatu kontrak sewa menyewa ruangan (secara kebiasaan) dimungkinkan adanya perjanjian lain, seperti pembelian makanan dari panitia rapat atau *wedding consultan* kepada pihak Hotel, perjanjian lain ini yang dalam analisa teori merupakan bagian dari jenis perjanjian campuran.⁴⁷

Keadaan yang patut di sayangkan, bahwa secara strategi pemasaran yang dilakukan sudah jelas jalur program pelaksanaannya namun tidak dibarengi dengan komitmen di bidang *legal drafting* guna perumusan kesepakatan dalam kontrak-kontrak

⁴⁶ Wawancara dengan Bapak Roy Aryanto selaku *Director of Sales* Hotel Grand Candi Semarang pada Tanggal 30 Juni 2003.

⁴⁷ Mariam Darus Badruzaman dkk., *Loc. cit.* hlm. 69.

yang *draft* kontraknya dibuat secara tertulis agar para pihak merasa aman dan terlindungi apabila terjadi suatu hal yang tidak diinginkan/diharapkan bersama.

Dengan kondisi perjanjian sewa menyewa ruangan atau gedung yang ada sekarang dan banyak terjadi dalam praktek serta hanya berdasarkan surat penawaran dari pihak manajemen hotel kepada konsumen dan hanya dilakukan dengan kesepakatan secara lisan antara para pihak, tidak menutup kemungkinan mengakibatkan terkadang ada beberapa kesepakatan yang dilanggar, contohnya antara lain dikenakannya biaya tambahan bilamana penyewa membawa makanan/minuman dari luar (*Corcage Charge*) atas fasilitas yang dibawa sendiri oleh penyewa guna kepentingan acaranya, di mana fasilitas tersebut sebenarnya juga tersedia atau dapat disediakan oleh pihak hotel, terkadang kejadian ini tidak diperdulikan atau diperhatikan oleh penyewa atau pelaksanaan pembayarannya ditunda sampai waktu yang tidak ditentukan dan sangat merugikan pihak hotel.

Oleh karena itu, menurut hemat penulis akan lebih baik agar kegiatan atau pelayanan jasa sewa menyewa ruangan hotel tersebut dibuat secara tertulis (*baku*) di dalam sebuah perjanjian. Dengan

maksud apabila di dalam pelaksanaan kesepakatan perjanjian sewa menyewa tersebut terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan, para pihak dapat menyelesaikannya sesuai dengan klausula-klausula yang ada dalam perjanjian yang telah mereka sepakati dan tanda tangani.

4.6. Kegiatan Usaha Perhotelan dan Kaitannya Dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 1990 dan Peraturan Pelaksananya (Peraturan Pemerintah Nomor : 67 Tahun 1996 Tentang Penyelenggaraan Kepariwisataaan Republik Indonesia)

Hotel yang merupakan bagian dari suatu kegiatan usaha yang dapat diadakan oleh Koperasi ataupun dengan Badan Hukum, apabila dalam bentuk Badan Hukum maka dapat berupa Perseroan Terbatas yang dalam aturannya tunduk pada mekanisme dari Undang-Undang Nomor : 1 tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas.

Sebagai badan usaha yang menjalankan kegiatan perhotelan, ruang lingkup kegiatannya juga diatur di dalam Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 1990 tentang Kepariwisataaan yang antara lain adalah pengadaan fasilitas atau sarana untuk jenis-jenis usaha, yaitu :

- a. penyediaan akomodasi ;
- b. penyediaan makan dan minum ;
- c. penyediaan angkutan wisata ;
- d. penyediaan sarana wisata tirta ;
- e. kawasan parawisata.

Artinya selain sebagai penyedia sarana akomodasi juga dapat melibatkan diri dalam penyediaan sarana pendukung pariwisata.

Peraturan lain yang juga mengatur adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 67 Tentang Penyelenggaraan Kepariwisata Republik Indonesia yang merupakan aturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 9 : Tahun 1990.

Pengaturan tentang kegiatan perhotelan terdapat pada Pasal 58 :

Usaha penyediaan akomodasi dapat berupa, yaitu :

- a. Usaha Hotel ;
- b. Usaha Pondok Wisata ;
- c. Usaha Bumi Perkemahan ;
- d. Usaha Persinggahan Karavan.

Selanjutnya dalam Pasal 59, disebutkan : "Usaha hotel diselenggarakan oleh Perseroan Terbatas atau Koperasi."

Dalam Pasal 60 juga dinyatakan : Badan Usaha Hotel harus memiliki persyaratan sekurang-kurangnya :

- a. memiliki tenaga profesional dalam jumlah dan kualitas yang memadai dan ;

- b. mempunyai kantor tetap yang dilengkapi dengan fasilitas pendukung usaha.

Dalam Pasal 61 disebutkan :

- (1) Kegiatan usaha hotel meliputi :
 - a. penyediaan kamar tempat menginap ;
 - b. penyediaan tempat dan pelayanan makan dan minum ;
 - c. pelayanan pencucian pakaian/binatu ;
 - d. penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain, yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha hotel.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a merupakan pelayanan pokok yang harus disediakan usaha hotel.
- (3) Menteri menetapkan penggolongan usaha hotel sesuai dengan jenis fasilitas akomodasi dan pelayanan pokok yang disediakan.

Dalam penjelasan Pasal 61 ayat (1) huruf d dijelaskan :

“Termasuk fasilitas dan pelayanan akomodasi, antara lain bar, ruang konvensi, penukaran uang, kolam renang, fasilitas olah raga, fasilitas kesegaran jasmani, fasilitas untuk anak bermain, hiburan umum, pertokoan dan jasa andrawina.

Yang dimaksud dengan jasa andrawina adalah jasa untuk menyelenggarakan jasa perayaan atau pesta (*banquet*) yang meliputi hiasan, penyajian makanan dan minuman, serta perlengkapan dan peralatan yang diperlukan, terutama yang dilakukan di hotel.”

Dalam Pasal 62 dinyatakan :

- (1) Badan Usaha Hotel wajib :
 - a. menyediakan sarana dan fasilitas keselamatan dan keamanan ;
 - b. menjaga keamanan barang-barang milik tamu hotel ;
 - c. menjaga citra hotel dan mencegah pelanggaran kesusilaan dan ketertiban umum ;
 - d. mencegah penghidangan minuman keras kepada yang belum dewasa ;

- e. menjaga kebersihan dan kesehatan lingkungan.
- (2) Badan Usaha hotel bertanggungjawab atas keselamatan dan keamanan tamu hotel.

Menyangkut perizinan kegiatan usaha hotel secara jelas di atur dalam Pasal 102, yaitu :

- (1) perizinan usaha hotel terdiri dari :
 - a. persetujuan prinsip dan
 - b. izin operasi.
- (2) Persetujuan prinsip sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun.
- (3) Izin operasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b diberikan, apabila seluruh persyaratan bagi penyelenggaraan usaha hotel telah dipenuhi.

Dalam Pasal 103 dinyatakan :

“Izin usaha pariwisata termasuk izin operasi usaha hotel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 ayat (1) huruf b, berlaku selama kegiatan usaha masih dijalankan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Karena ketentuan dari aturan tersebut di atas, maka kegiatan usaha perhotelan dikategorikan sebagai bagian dari usaha pariwisata kepada pihak hotel berlaku juga ketentuan dalam Pasal 104 :

- (1) setiap kegiatan pariwisata wajib melaporkan kegiatan usahanya secara berkala kepada Menteri.
- (2) Ketentuan lebih lanjut tentang tata cara pelaporan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Menteri.

Karena penyediaan akomodasi merupakan bagian dari pelayanan hotel dan penyelenggaraan kegiatan atau acara-acara juga

merupakan bagian dari kegiatan hotel (jasa andrawina) yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 1990 Tentang Pariwisata dan diimplementasikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 67 Tahun 1996 Tentang Penyelenggaraan Kepariwisataan Republik Indonesia, maka jelas bahwa kegiatan hotel merupakan bagian dari pariwisata baik penyediaan akomodasi maupun berupa kegiatan penyewaan ruangan untuk acara rapat maupun pesta.

4.3. Batas-batas Tanggungjawab Manajemen Hotel Grand Candi Dalam Suatu Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan

Sewa menyewa ruangan hotel sebenarnya bukanlah fenomena baru di dalam dunia usaha perhotelan, dalam penjelasan kegiatan perhotelan berupa penyewaan ruangan untuk acara dikenal istilah *Andrawina*, namun yang akan dibahas dalam bagian ini adalah batas tanggungjawab pihak hotel dalam suatu kegiatan sewa menyewa ruangan baik untuk acara perkawinan maupun kegiatan suatu rapat.

Pada kenyataannya sewa menyewa ruangan hotel untuk acara terkondisi dalam beberapa variabel prosedur berupa :

1. Jenis kegiatan acara yang akan diselenggarakan, hal ini mempengaruhi fasilitas yang harus diberikan sebagai bagian

pokok dari acara serta menentukan fasilitas tambahan yang harus disiapkan untuk acara tersebut, misalkan untuk kegiatan acara perkawinan, jelas pihak hotel harus memberikan pilihan model acara perkawinan yang diinginkan antara lain dapat berupa acara pernikahan taman, acara pernikahan kolam atau acara pernikahan yang seluruh kegiatan terfokus dalam ruangan, secara pokok bila yang dikehendaki adalah acara pernikahan maka pihak hotel harus mendekorasi ruangan sesuai dengan kegiatan pernikahan termasuk *sound system* dan alat musik pengiring acara.

Biasanya untuk kegiatan acara perkawinan lebih mahal dari kegiatan acara rapat, hal ini disebabkan karena dalam acara perkawinan jumlah orang yang akan diundang jauh lebih banyak dari pada acara rapat serta peralatan yang digunakan jauh lebih banyak dari yang digunakan pada acara rapat, termasuk adalah jumlah makanan yang disediakan lebih lengkap pada acara perkawinan.

2. Jenis menu yang diminta untuk dihidangkan yang harus disediakan oleh pihak hotel juga harus *variatif*, dari menu yang

berkelas biasa sampai yang mewah, sehingga harga pun akan berbeda.

3. Ruangan yang ingin digunakan harus ruangan dihotel memiliki spesifikasi sendiri-sendiri, spesifikasi ini menentukan besar tingginya harga sewa dari ruangan untuk kegiatan tersebut, harga dari suatu ruangan hotel dipengaruhi oleh mewah atau tidaknya fasilitas penunjang dan dekorasi permanen yang disusun atau ditata dalam ruangan hotel tersebut.
4. Jumlah undangan adalah jumlah undangan secara langsung akan mempengaruhi harga sewa, karena jumlah undangan juga akan dipakai dalam perhitungan jumlah menu yang harus disediakan, makin banyak undangan akan semakin mahal harga sewa yang diberikan.

Perlu dicermati bahwa pihak hotel dalam mempromosikan ruangnya untuk digunakan sebagai kegiatan suatu acara total harga yang diberikan termasuk penambahan dari harga makanan yang akan disajikan.

Untuk skala hotel berbintang (mulai dari bintang satu sampai lima) makanan merupakan bagian dari pelayanan hotel, hal ini dimaksudkan untuk menjaga citra dari hotel dari kemungkinan yang

tidak diinginkan, berupa keracunan atau cara masak yang tidak sesuai.

Dari penjabaran di atas mengenai tanggungjawab Manajemen Hotel Grand Candi terhadap kegiatan acara pernikahan dan acara rapat adalah sebagai berikut :

Pada intinya manajemen Hotel Grand Candi bertanggungjawab sepenuhnya pada isi perjanjian sewa menyewa ruangan yang juga termasuk satu kesatuan sebagai perjanjian campuran dalam konteks terjadinya transaksi jual beli makanan/konsumsi guna kepentingan penyelenggaraan acara tersebut.

Dalam kegiatan acara perkawinan maupun rapat yang menggunakan salah satu ruangan Hotel Grand Candi, maka Hotel Grand Candi bertanggungjawab sebatas mengenai jumlah fasilitas yang diminta atau disewa oleh konsumen termasuk adalah jaminan kelayakan perlengkapan pendukung dalam acara tersebut baik yang merupakan bagian yang terintegrasi dengan kegiatan seperti contoh : *sound system, mic, air conditioner*, tempat duduk (yang jumlahnya disesuaikan dengan permintaan), meja maupun perlengkapan lain yang merupakan bagian terpisah dari kegiatan namun dikehendaki untuk diadakan, contoh : seperti penambahan alat *projektor* untuk

kegiatan rapat ataupun sampai pada permintaan penambahan fasilitas yang sudah ada, seperti tempat duduk dan meja.⁴⁸

Sepanjang semua fasilitas telah diperjanjikan sebagai bagian dari acara, maka Manajemen Hotel Grand Candi berkewajiban memenuhinya, namun pada saat adanya keperluan mendadak berupa pemenuhan fasilitas tersebut sepanjang kepentingan tersebut terjadi seketika manajemen Hotel Grand Candi tidak berkewajiban secara *absolut* dalam pemenuhannya, dalam artian apabila kepentingan perlengkapan tersebut tidak dapat diadakan, maka Hotel Grand Candi tidak dapat dipersalahkan karena keadaan demikian.⁴⁹

Adapun untuk hal-hal yang kecil yang tidak dapat dipenuhi oleh Hotel Grand Candi dan terjadi *complain*, maka secara spontanitas sebagai wujud pertanggungjawabannya Hotel Grand Candi akan mengirim surat permintaan maaf dari pihak manajemen Hotel.

Namun bilamana, misalkan terjadi keracunan makanan, maka biasanya selain permohonan maaf juga pihak manajemen hotel akan menanggung biaya pengobatan.⁵⁰

⁴⁸ Wawancara dengan Bapak M. Darto selaku *Executive Assistant Manager* Hotel Grand Candi Semarang pada Tanggal 30 Juni 2003.

⁴⁹ *Ibid*

⁵⁰ *Ibid*

Sebaliknya apabila terjadi justru pihak penyewa yang berlaku tidak sopan dan merugikan bagi pihak hotel, biasanya hotel akan membebankan biaya kerugian materiil yang ditimbul.

Dalam hal hotel mengalami kerugian berupa timbulnya *image* hotel menjadi buruk, biasanya pihak hotel akan mem *black-list* pihak penyewa tersebut, dengan tidak akan memperkenankan pihak penyewa memasuki maupun menggunakan fasilitas hotel untuk jangka waktu tertentu, juga pihak hotel biasanya akan menginformasikan juga pada PHRI (Persatuan Hotel Restoran Indonesia).

4.4. Kebijakan dan Hubungannya Dengan Tanggungjawab Manajemen Hotel Grand Candi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan

Dalam suatu perjanjian sewa menyewa ruangan, pihak hotel telah memasang tarif tertentu yang merupakan harga satu paket kegiatan termasuk biaya makanan/konsumsi yang akan diberikan, fasilitas yang akan digunakan dan banyaknya jumlah perlengkapan yang diminta (kursi).

Namun bukan berarti diluar dari pada penambahan paket yang telah ditawarkan, pihak konsumen tidak dapat mengadakan penambahan fasilitas, makanan maupun perlengkapan guna kesuksesan acara.

Pihak hotel sebagai pihak yang menyewakan ruangnya serta sekaligus yang juga menjual makanannya tetap memberikan kebijakan penambahan fasilitas yang dianggap perlu oleh konsumen, namun penambahan ini dikenakan biaya tersendiri atau disebut dengan *corcage charge*, yang jumlahnya adalah 35 % (tigapuluh lima persen) dari harga yang dijual di hotel/disewakan di hotel.

Terkadang juga untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan hotel akan memeriksa terlebih dahulu benda atau barang atau makanan yang akan ditambah atau dibawa dari luar hotel tersebut, terlebih lagi bila penambahan itu adalah makanan, karena hotel harus menjamin *hiegenitas* dari makanan tersebut, sebab hal ini menyangkut juga kredibilitas dari pihak hotel sebagai tempat penyelenggara kegiatan acara tersebut.

Adapun menyangkut tanggungjawab Manajemen terhadap penambahan fasilitas/makanan oleh pihak konsumen/penyewa, maka manajemen hotel tidak bertanggungjawab dari segi keamanan

terhadap penggunaan atau konsumsi dari makanan yang dibawa tersebut, *corcage charge* yang dikenakan oleh pihak hotel bukanlah merupakan pembayaran untuk mengalihkan menjadi tanggungjawab Manajemen Hotel, tetapi hanya seperti merupakan "biaya masuk" sedangkan tanggungjawab tetap pada konsumen yang mengadakan tambahan fasilitas atau makanan tersebut.⁵¹

Apabila terjadi musibah berupa kecelakaan karena penggunaan alat/perlengkapan tersebut atau keracunan karena mengkonsumsi makanan tambahan yang dibawa oleh konsumen, maka pihak hotel akan menjelaskan kepada pihak korban duduk persoalannya termasuk penjelasan terhadap asal usul benda yang menyebabkan musibah.

Kebijakan lain dari hotel adalah apabila dalam penyelenggaraan acara adanya permintaan penambahan fasilitas, maka sepanjang fasilitas yang diminta tersebut tersedia di hotel, maka pihak hotel (Manajemen Hotel) dapat memenuhi permintaan tersebut dengan pengenaan biaya tambahan, biasanya biaya tambahan akan dibuat dalam kuitansi/*bill* tagihan yang harus

⁵¹ *Ibid*

ditandatangani oleh penyewa saat acara berlangsung supaya ada bukti dan memudahkan dalam penagihannya.

4.5. Sengketa Wanprestasi dan Penyelesaiannya

Perjanjian sewa menyewa ruangan hotel yang didalamnya juga terjadi praktek jual beli makanan yang adalah juga paket dari perjanjian sewa menyewa untuk kegiatan yang dimaksud (perkawinan atau rapat), menjadikan perjanjian sewa menyewa ruangan hotel lebih sebagai perjanjian sewa menyewa dengan campuran.

Skema perjanjian sewa menyewa secara faktual dapat diberikan analisa sebagai berikut :

1. sewa menyewa ruangan hotel baik untuk acara pernikahan maupun untuk acara rapat diadakan dengan klausula baku, walaupun baku dalam pengertian di sini adalah perjanjian tersebut telah didesain atau disusun dalam suatu format tertentu yang dibuat sendiri oleh hanya salah satu pihak, dengan klausula-klausula yang dikehendaki oleh satu pihak dan pihak lain tidak berhak melakukan negosiasi terhadap

perubahan isi dari klausula yang dicantumkan dalam perjanjian tersebut.

Pada dasarnya pembuatan perjanjian baku akan membawa akibat yang tidak menguntungkan bagi salah satu pihak yang menandatangani perjanjian baku, artinya pihak konsumen selaku penyewa tidak diikutsertakan dalam pembuatan perjanjian tersebut dan konsumen harus tunduk pada isi perjanjian yang ditawarkan padanya, namun perlu dicermati sepanjang perjanjian itu tidak mengatur sesuatu hal yang membawa kerugian secara langsung pada pihak lainnya, seperti misalnya adanya klausula dalam perjanjian baku yang merampas sesuatu hak yang merupakan milik dasar dari pihak lain maka perjanjian baku tersebut tidak dapat dikatakan melawan hukum.

Perjanjian sewa menyewa ruangan hotel untuk kegiatan acara perkawinan maupun rapat disusun dalam format jadi/siap, namun format perjanjian secara umum antara hotel berbeda.

2. Perjanjian sewa menyewa ruangan hotel untuk kegiatan pesta pernikahan dan rapat dilakukan di bawah tangan atau dilakukan tanpa akta notariil, hal ini disebabkan kecilnya

harga transaksi yang terjadi sehingga penggunaan akta notariil dianggap tidak sepadan, disamping itu memang hotel belum membutuhkan akta-akta notariil dalam kegiatan sewa menyewa ruangan untuk kegiatan pesta, karena tidak efisien.

3. sewa menyewa ruangan untuk kegiatan pesta pernikahan dan rapat tidak diselenggarakan dengan format perjanjian yang jelas seperti pemuatan klausula-klausula penting.

Dikarenakan keadaan di atas, maka kasus-kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruangan hotel banyak diselesaikan dengan jalan damai, kasus-kasus wanprestasi yang terjadi antara lain :

Tidak diselesaikannya pembayaran sisa sewa ruangan hotel untuk kegiatan acara perkawinan atau rapat oleh pihak penyelenggara, sehingga Manajemen Hotel dirugikan karena tindakan tersebut.

Untuk kasus di atas kebijakan pihak hotel sebagai konsepsi penyelesaiannya adalah melakukan kegiatan penagihan dengan mendatangi langsung bahkan dengan *sekuriti*, dengan membawa surat tagihan, namun bilamana langkah ini tidak berhasil maka

pihak hotel akan mencoba penyelesaiannya dengan menawarkan keringanan biaya dengan harapan pihak penyewa akan membayar.

Tindakan di atas selama ini tidak efektif hasilnya, dilemanya adalah pihak hotelpun menyadari bahwa isi perjanjian bahkan skema dari perjanjian sewa menyewa itu sendiri tidak kuat di mata hukum, sehingga lagi-lagi jalur musyawarah yang jelas merugikan pihak hotel harus ditempuh, hal ini dikarenakan dalam posisi yang lain pihak hotel bergerak di bidang usaha jasa dan sekaligus untuk menjaga citra hotel di mata masyarakat.

4.6. Konflik Kepentingan Dalam Pembuatan Perjanjian Sewa

Menyewa Ruangan Hotel

Pihak hotel menyadari bahwa pembuatan perjanjian sewa menyewa ruangan hotel untuk kepentingan acara pesta pernikahan ataupun untuk acara rapat yang ada sekarang sangat rapuh dalam skema hukum.

Selain perjanjian sewa menyewa yang ada sangat sederhana juga hanya bersifat seperti blanko penawaran biasa, yang sebenarnya bukan kesepakatan yang kuat untuk dipatuhi, memang blanko penawaran pada akhir halaman diberikan tandatangan persetujuan

dari pihak yang ditawarkan namun persetujuan ini berdasarkan judul blanko hanya kesepakatan terhadap metode pembayaran dari sewa menyewa ruangan hotel, tanpa ada mengatur persoalan lain berupa batas hak dan tanggungjawab para pihak diluar skema pembayaran, misalkan berapa besar tambahan *chrage* karena membawa makanan atau fasilitas dari luar, fasilitas apa saja yang dibawa dari luar yang akan dikenakan biaya tambahan, bagaimana penyelesaian konflik bila terjadi ketidak sepahaman terhadap isi perjanjian karena persepsi yang berbeda dari para pihak.

Pihak manajemen Hotel Grand Candi selama ini kurang berkehendak membuat suatu perjanjian yang lebih lengkap guna menghindari kekakuan dari perjanjian yang kemungkinan dapat berakibat terciptanya ketakutan dan keragu-raguan konsumen dalam menggunakan paket rapat dan perkawinan.

Secara pokok dalam pembahasan ini mengadopsi apa yang merupakan pendapat atau masukan dari manajemen Hotel Grand Candi, penulis dapat menjabarkan beberapa gagasan yang sekiranya lebih baik untuk di atur secara mendetail tentu dengan tidak melupakan kekhawatiran dari pihak Manajemen Hotel, yaitu dengan memasukkan pengaturan tentang :

- aturan tentang penambahan dan pengurangan makanan ;
- aturan tentang waktu penggunaan ruangan ;
- aturan tentang membawa fasilitas atau makanan dari luar ;
- aturan tentang penyelesaian sengketa wanprestasi ;
- aturan tentang pihak yang bertanggungjawab terhadap keadaan atau kondisional selama acara berlangsung.

Point-point di atas hanya merupakan hal-hal pokok saja, namun penulis dapat memahami kekhawatiran dari Manajemen Hotel Grand Candi dalam membuat suatu perjanjian yang komplit seperti bentuk perjanjian formal lainnya, sehingga pada bagian ini penulis tidak berkehendak memaksakan keadaan seperti apa idealnya, karena di satu sisi usaha perhotelan adalah usaha pelayanan jasa.

Penulis berharap agar usulan di atas dapat dijadikan tambahan pada surat penawaran yang diajukan kepada konsumen dan kemudian disusun dalam suatu bentuk perjanjian yang tertulis (baku) dan tidak merugikan pihak konsumen maupun usaha perhotelan menurut struktur yang sekiranya tepat dan tidak mengganggu *performance* dari Hotel Grand Candi Semarang.

BAB V

P E N U T U P

Berdasarkan dari uraian bab-bab sebelumnya dan dari hasil penelitian yang telah dikemukakan di depan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

5.1. Kesimpulan

5.1.1. Dalam hal terjadi penambahan fasilitas yang tidak termuat dalam klausula perjanjian, maka penambahan tersebut sepanjang telah diperjanjikan terlebih dahulu pihak manajemen Hotel Grand Candi Semarang tetap bertanggungjawab terhadap penambahannya, namun penambahan fasilitas yang akan dibawa oleh pihak penyewa dari luar menurut kebijakan manajemen hotel dapat dilakukan dengan syarat penambahan biaya *charge* 35 % dari harga yang ditawarkan manajemen Hotel. Akan tetapi pihak manajemen hotel tidak bertanggungjawab terhadap akibat atau kerugian kepada pihak ketiga yang disebabkan oleh benda/makanan yang dibawa dari luar tersebut, pihak manajemen hotel hanya

bertanggungjawab terhadap kelayakan dari fasilitas yang diadakannya.

5.1.2. Upaya penyelesaian hukum yang dilakukan selama ini dalam hal terjadi tindakan wanprestasi dari salah satu pihak, oleh pihak manajemen hotel selalu menempuh jalur musyawarah dan mufakat, bahkan sekalipun untuk itu pihak manajemen hotel berada pada posisi yang dirugikan, hal ini ditempuh atau dilakukan oleh pihak manajemen hotel dengan pertimbangan bahwa hotel adalah merupakan usaha pelayanan jasa dan sekaligus untuk mempertahankan *image* hotel tersebut pada masyarakat.

5.1.3. Klausula perjanjian sewa menyewa ruangan hotel untuk kegiatan rapat dan acara pernikahan pada prinsipnya secara hukum sangatlah lemah, yang seharusnya blanko perjanjian tidak hanya berupa Surat Penawaran. Akan tetapi lebih baik merupakan perjanjian yang tertulis (baku) yang di dalamnya mengatur secara sederhana tentang :

a. Penambahan atau pengurangan jumlah makanan ;

- b. Waktu penggunaan ruangan ;
- c. Penyelesaian wanprestasi dan ;
- d. Nama penanggungjawab dari kegiatan.

5.2. Saran-saran

Dari analisa dan kesimpulan di atas, maka penulis menyarankan sebagai berikut :

5.2.1. Sangatlah baik kiranya pihak manajemen hotel menginventarisasi masalah-masalah yang dihadapi dalam kegiatan sewa menyewa ruangan hotel untuk rapat maupun acara pernikahan, yang sangat berguna untuk memantau segala kekurangan administrasi yang terjadi, dengan demikian pihak manajemen hotel dapat membuat suatu rumusan kebijakan yang tepat guna mengantisipasi kesalahan yang sama dan penyelesaian masalah yang terjadi di masa-masa yang akan datang.

5.2.2. Walaupun menurut hemat penulis sangatlah banyak pertimbangan bagi pihak manajemen hotel dalam membuat suatu perjanjian yang lebih formil, tetapi perlu untuk disadari atau tidak hal tersebut sangatlah

mendesak untuk segera mulai dirumuskan. Sangatlah baik apabila rumusan ketentuan-ketentuan penting mengenai isi dari perjanjian sewa menyewa dalam perjanjian campuran diikutsertakan dengan blanko penawaran dan menyatu sebagai bagian dari penawaran, sehingga akan menghilangkan kesan formil.

R I N G K A S A N

I. Latar Belakang Masalah

Interaksi manusia dengan lingkungannya menimbulkan berbagai kepentingan dan ketergantungan baik terhadap individu yang lain maupun terhadap suatu fasilitas tertentu. Kepentingan dan ketergantungan tersebut dari waktu ke waktu juga berbeda dan berkembang, seiring dengan situasi dan kondisi yang ada di masyarakat. Perbedaan dan perkembangannya dapat berupa berbagai jenis atau model fasilitas yang dikehendaki sesuai kebutuhan yang dibutuhkan, disertai dengan pemilihan dan pertimbangan yang selektif menyangkut kenyamanan dan keamanan dari fasilitas yang dibutuh dan ditawarkan.

Dalam memenuhi kebutuhannya masyarakat modern sekarang lebih cenderung memilih semuanya yang serba praktis dan menguntungkan. Salah satu misalnya : untuk menyelenggarakan kegiatan, pertemuan formil atau acara-acara tertentu, seperti Rapat Anggota Tahunan (RAT), Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) atau dapat juga rapat koordinasi dari suatu perusahaan tertentu atau

rapat yang sengaja diadakan oleh instansi pemerintah, sedangkan yang dimaksud dengan acara-acara adalah antara lain acara pernikahan, perayaan ulang tahun, reuni dan kegiatan-kegiatan *privacy* lainnya.

Untuk semuanya itu dibutuhkan satu tempat yang dapat berupa sebuah gedung, aula atau sebuah ruangan sesuai dengan kebutuhan dari kegiatan tersebut. Penyediaan fasilitas-fasilitas tempat tersebut beserta fasilitas tambahan lainnya sekarang ini banyak diusahakan atau disewakan, salah satunya oleh para pelaku bisnis di bidang perhotelan.

Fasilitas yang disediakan juga variatif mulai dari penyediaan makan di hotel sampai pada kemungkinan hotel hanya sekedar menyewakan tempat atau ruangan saja. Pilihan yang hanya menyewakan ruangan saja merupakan alternatif pilihan dengan biaya ringan, tetapi mampu memberi kelas sosial pada pihak penyelenggara mengenai tingkat kelancaran dan mutu acaranya.

Kesepakatan akan perjanjian sewa menyewa antara pemilik gedung atau ruangan hotel dengan pihak penyelenggara acara sangatlah penting, karena hal tersebut menyangkut *style* dari acara, berarti mengenai aksesoris dari suasana acara yang harus

diserasikan oleh penyedia gedung atau pihak hotel berkaitan dengan fasilitas yang harus disediakan, misalnya untuk kegiatan rapat perlu disiapkan perangkat meja rapat yang cocok atau yang sesuai dengan diinginkan.

Pentingnya kesepakatan sebagai perjanjian awal juga menyangkut fasilitas apa yang diberikan oleh penyedia ruangan supaya penyelenggara acara dapat memprediksi keperluan lainnya yang tidak disiapkan dan dapat menyiapkannya sendiri, kesuksesan acara turut dipengaruhi dengan kelengkapan fasilitas berupa alat-alat vital yang dibutuhkan dalam acara tersebut, lebih jauh hal ini merupakan taruhan kredibilitas dari penyelenggara maupun pemilik gedung atau hotel untuk tujuan promosi yang secara bisnis merupakan investasi jangka panjang yang perlu dijaga kenyamanan dan kelengkapannya.

Adapun yang menjadi dasar hukum penyelenggaraan kegiatan usaha perhotelan didasarkan pada Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 1990 Tentang Pariwisata, selain aturan tersebut secara umum kegiatan perhotelan juga tunduk pada ketentuan-ketentuan lain seperti Undang-Undang Nomor : 3 Tahun 1982 Tentang Wajib Daftar

Perusahaan. Secara prosedural kegiatan perhotelan dilaksanakan dengan izin Departemen Perindustrian dan Perdagangan.

Terjadinya bisnis jasa penyewaan ruangan hotel untuk kegiatan acara rapat dan pernikahan awalnya muncul secara *accidental* yang hanya sekedar memenuhi kebutuhan masyarakat yang membutuhkan ruangan tersebut, baik untuk rapat maupun kegiatan acara perkawinan.

Berdasarkan pengertian di atas, kegiatan penyewaan ruangan untuk rapat dan acara pernikahan di *analogium* sebagai kegiatan penyediaan akomodasi.

Pelaksanaan sewa menyewa ruangan perhotelan berpotensi terjadinya beberapa konflik atau permasalahan, antara lain ketidaksesuaian antara fasilitas dan promosi yang disediakan ataupun dapat karena tidak diperjanjikannya beberapa fasilitas tambahan oleh hotel sebagai sarana pendukung acara, namun oleh kepentingan kegiatan acara tersebut fasilitas yang dimaksud terintegrasikan sebagai satu kesatuan, misalnya sewa menyewa ruangan untuk acara rapat yang *nota bene* memerlukan *sound sistim* dan kelengkapan *mic* yang tidak cukup hanya satu, namun oleh hotel berdasarkan perjanjian baku (standar) yang selama ini berlaku tidak termasuk di dalamnya.

Penyelesaian dari konflik atau permasalahan mengenai sewa menyewa ruangan hotel secara praktek juga tidak memiliki mekanisme yang jelas, padahal penyelesaian secara damai dan tertutup lebih berdampak positif atau sebagai salah satu keharusan yang sekaligus melindungi kepentingan hotel dalam menjalankan usahanya dan kebutuhan masyarakat sebagai konsumen.

II. TINJAUAN PUSTAKA

Ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata menyatakan, bahwa :
“Perikatan lahir karena suatu perjanjian atau karena Undang-undang.”

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata menentukan, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab atau causa yang halal.

Ketentuan mengenai perjanjian sewa menyewa diatur Pasal 1548 KUH Perdata yang menyebutkan, bahwa sewa menyewa

adalah : "suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuai harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya."

Dari pengertian tersebut di atas dapat dikemukakan lebih lanjut, bahwa :

- (1) Terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian sewa menyewa tersebut.
- (2) Pihak yang satu berhak mendapatkan/menerima pembayaran dan berkewajiban memberikan kenikmatan atas kebendaan, sedangkan pihak yang lainnya berhak mendapatkan/menerima kenikmatan atas suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran.
- (3) Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitupun sebaliknya kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak lainnya.
- (4) Bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perjanjian sewa menyewa.

Adapun yang dimaksud dengan perjanjian campuran ialah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa menyewa), tapi pula menyajikan makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan jasa tambahan.

Terhadap perjanjian campuran ini ada berbagai paham :

- a. **Paham pertama**, mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis, sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada (*contractus* kombinasi).
- b. **Paham kedua**, mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan (teori *absorpsi*).

Perjanjian campuran dipandang sebagai *contractus sui generis*, bahwa dalam hal ini perjanjian khusus diterapkan secara analogis (H.R. 10 Desember 1936) atau dapat diterapkan teori *absorpsi* yaitu diberlakukan peraturan perjanjian yang paling penting (H.R. 12 April 1935).

Menurut Surat Keputusan Menteri Perhubungan No. Pm 10/Pw 301/Phb 77, yang dimaksud dengan hotel adalah : "suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan dan penginapan berikut makan dan minum."

Dari definisi di atas pengertian kata hotel dapat dijabarkan bahwa :

- (1) Hotel adalah suatu usaha komersial ;
- (2) Hotel harus terbuka untuk umum ;
- (3) Hotel harus memiliki suatu sistim pelayanan/ *service* ;

- (4) Hotel harus memiliki minimum tiga fasilitas, yaitu :
akomodasi, makanan dan minuman.

III. METODE PENELITIAN

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yang bersifat yuridis empiris. Sedangkan spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis. Adapun teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* (sampel bertujuan), disebut *purposive* karena tidak semua populasi akan diteliti tetapi ditunjuk atau dipilih yang dianggap mewakili populasi secara keseluruhan.

IV. HASIL PENELITIAN

Hotel Grand Candi Semarang adalah merupakan hotel dengan peringkat berbintang lima yang dikelola dengan Manajemen Internasional, jumlah kamar yang dimiliki ada sebanyak 350 (tiga ratus limapuluh) buah dan dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang sesuai dengan standar dari hotel yang setaraf.

Dari hasil penelitian, diperoleh data bahwa sebagian besar tamu yang menginap bertujuan untuk melakukan kegiatan bisnis dan bukan tamu hanya dengan tujuan untuk berlibur saja.

Terlepas dari strategi pemasaran yang diterapkan dalam kebijakan dan manajemen Hotel Grand Candi Semarang, terkadang dalam suatu perjanjian sewa menyewa ruangan (secara kebiasaan) dimungkinkan adanya perjanjian lain, seperti pembelian makanan dari panitia rapat atau *wedding consultan* kepada pihak hotel, perjanjian lain ini yang dalam analisa teori merupakan bagian dari jenis perjanjian campuran.

Tanggungjawab Manajemen Hotel Grand Candi terhadap kegiatan acara rapat dan pernikahan adalah sebagai berikut :

Pada prinsipnya manajemen Hotel Grand Candi Semarang bertanggungjawab sepenuhnya pada isi perjanjian sewa menyewa ruangan yang juga termasuk satu kesatuan sebagai perjanjian campuran dalam konteks terjadinya transaksi jual beli makanan/minuman (konsumsi) guna kepentingan penyelenggaraan acara tersebut.

Dalam kegiatan acara rapat maupun perkawinan yang menggunakan salah satu ruangan Hotel Grand Candi, maka Hotel Grand Candi bertanggungjawab sebatas mengenai jumlah fasilitas yang diminta atau disewa oleh konsumen termasuk adalah jaminan

kelayakan perlengkapan pendukung dalam acara tersebut baik yang merupakan bagian yang terintegral dengan kegiatan

Adapun untuk hal-hal yang kecil yang tidak dapat dipenuhi oleh Hotel Grand Candi dan terjadi *complain*, maka secara spontanitas sebagai wujud pertanggungjawabannya Hotel Grand Candi akan mengirim surat permintaan maaf dari pihak manajemen Hotel.

Namun bilamana misalkan terjadi keracunan makanan, maka biasanya selain permohonan maaf, juga manajemen hotel akan menanggung biaya pengobatan.

Sebaliknya apabila terjadi justru pihak penyewa yang berlaku tidak sopan dan merugikan bagi pihak hotel, biasanya hotel akan membebankan biaya kerugian materil yang timbul.

Dalam hal hotel mengalami kerugian berupa timbulnya *image* hotel menjadi buruk, biasanya pihak hotel akan mem *black-list* pihak penyewa tersebut, dengan tidak akan memperkenankan pihak penyewa memasuki maupun menggunakan fasilitas hotel untuk jangka waktu tertentu, juga pihak hotel biasanya akan menginformasikan juga pada PHRI (Persatuan Hotel dan Restoran Indonesia) selaku wadah organisasi dari usaha perhotelan Indonesia.

Pihak hotel sebagai pihak yang menyewakan ruangnya serta sekaligus yang juga menjual makanannya tetap memberikan kebijakan penambahan fasilitas yang dianggap perlu oleh konsumen, namun penambahan ini dikenakan biaya tersendiri atau disebut dengan *corcage charge*, yang jumlahnya adalah 35 % (tigapuluh lima persen) dari harga yang dijual di hotel/di sewakan di hotel.

Tidak diselesaikannya pembayaran sisa sewa ruangan hotel untuk kegiatan acara rapat atau perkawinan oleh pihak penyelenggara, sehingga menyebabkan pihak manajemen hotel dirugikan karena tindakan wanprestasi tersebut.

Untuk kasus di atas kebijakan manajemen pihak hotel sebagai konsepsi penyelesaiannya adalah dengan melakukan kegiatan penagihan dengan mendatangi langsung, bahkan dengan *sekuriti* yang membawa surat tagihan, namun bilamana langkah ini tidak berhasil maka pihak manajemen hotel akan mencoba penyelesaiannya dengan menawarkan keringanan biaya dengan harapan pihak penyewa akan membayar kekurangan dari biaya sewa menyewa ruangan tersebut.

Tindakan di atas selama ini tidak efektif hasilnya, dilemanya adalah pihak manajemen hotelpun menyadari bahwa isi perjanjian

bahkan skema dari perjanjian sewa menyewa itu sendiri tidak kuat di mata hukum, sehingga lagi-lagi jalur musyawarah yang jelas merugikan pihak manajemen hotel harus ditempuh, hal ini dikarenakan dalam posisinya pihak hotel bergerak di bidang usaha pelayanan jasa dan sekaligus untuk menjaga citra hotel tersebut di masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Badruzaman, Mariam Darus dkk., 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuady, Munir, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hadisoepipto, Hartono, 1984, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Liberty, Yogyakarta.
- Hadi, Sutrisno, 2000, *Metodologi Research Jilid I*, Penerbit ANDI, Yogyakarta.
- Kartodirdjo, Sartono, 1983, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta.
- Muhammad, Abdul Kadir, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Meliala, A. Qiram Syamsudin, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Mamuji, Sri dan Soerjono Soekanto, 2001, ***Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat***, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Mardalis, 2002, ***Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal***, Bumi Aksara, Jakarta.

Patrik, Purwahid, 1994, ***Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-undang)***, Mandar Maju, Bandung.

Prodjodikoro, R. Wirjono, 1993, ***Asas-asas Hukum Perjanjian***, Sumur, Bandung.

Roy D., Adam, 1999, ***Pengetahuan Dasar Perhotelan***, Palu Central Sulawesi.

R. Tjitrosudibio dan R. Subekti, 2001, ***Kitab Undang-undang Hukum Perdata***, Pradnya Paramita, Jakarta.

Rahman, Hasanuddin, 2000, ***Legal Drafting***, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Simatupang, Richard Burton, 1996, ***Aspek Hukum Dalam Bisnis***, Rineka Cipta, Jakarta.

Setiawan, R., 1994, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.

Sri Perwani, Yayuk, 1999, *Teori dan Petunjuk Praktek Housekeeping Untuk Akademi Perhotelan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Soemitro, Ronny Hanitijo, 1985, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

-----, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Subekti, R. 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

Widjaya, I.G. Rai, 2002, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, Kesaint Blanc, Jakarta.

Yani, Ahmad dan Gunawan Widjaja, 2001, *Jaminan Fidusia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 1990 Tentang *Kepariwisataan.*

Peraturan Pemerintah Nomor : 67 Tahun 1996 Tentang
Penyelenggaraan Kepariwisataan.