

**ANALISIS TANGGUNG JAWAB PENGUSAHA HOTEL TERHADAP  
BARANG MILIK PENYEWA *ARCADE*  
( Studi di Hotel Sahid Kusuma Surakarta)**



Penulisan Hukum  
(Skripsi)

Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Syarat-syarat  
Guna Memperoleh Derajat Sarjana dalam Ilmu Hukum  
Pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret  
Surakarta

Oleh :

**AAN RIZKA A.F.S**  
**NIM . E. 1103001**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SEBELAS MARET  
SURAKARTA**

**2009**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Penulisan Hukum (Skripsi)

**ANALISIS TANGGUNG JAWAB PENGUSAHA HOTEL TERHADAP  
BARANG MILIK PENYEWA *ARCADE*  
( Studi di Hotel Sahid Kusuma Surakarta)**

Disusun Oleh :

AAN RIZKA A F S

NIM : E. 1103001

Disetujui untuk Dipertahankan

Pembimbing

ANJAR SRI CN, SH, MHum

NIP.197301221998022001

**PENGESAHAN PENGUJI**

Penulisan Hukum (Skripsi)

**ANALISIS TANGGUNG JAWAB PENGUSAHA HOTEL TERHADAP  
BARANG MILIK PENYEWA *ARCADE*  
( Studi di Hotel Sahid Kusuma Surakarta)**

Disusun Oleh :

AAN RIZKA A F S

NIM : E. 1103001

Telah diterima dan disahkan oleh Tim Penguji Penulisan Hukum(Skripsi)  
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Hari : Rabu

Tanggal : 17 Juli 2009

**TIM PENGUJI**

1. ( Djuwityastuti, SH ) : .....  
KETUA
2. ( Yudho Taruno M, SH, MHum ) : .....  
SEKRETARIS
3. ( Anjar Sri CN, SH, MHum ) : .....  
ANGGOTA

**MENGETAHUI**

Dekan

**MOH. JAMIN, SH, MHUM.**  
**NIP. 196109301986011001**

## MOTTO

*“Sungguh telah ada bagi kamu dalam pribadi (sabda dan amal kelakuan) rosulullah itu contoh teladan yang utama dan baik, bagi orang yang mengharap karunia rahmat Allah dan bahagia di kemudian hari, dan banyak zikir (ingat) Pada Allah”*

(Q.S Al-Ahzab 21)

*“Dan semua yang diajarkan (diberikan) kepadamu oleh Rosulullah maka harus kamu terima, dan apa yang dilarangnya bagimu maka tinggalkanlah, dan bertakwalah kepada Allah dalam melaksanakan perintah Allah ini”*

(Q.S Al-Hasyr 7)

*“Sesungguhnya tiap amal perbuatan itu tergantung pada niatnya. Dan yang dianggap bagi tiap manusia apa yang Ia niatkan. Maka yang hijrahnya tulus ikhlas menurut Allah SWT dan Rosul-Nya maka hijrahnya akan diterima. Dan siapa yang niat hijrahnya untuk dunia atau wanita yang akan dikawini maka hijrah itu berhenti pada niat hijrah yang Ia tuju”*

(H.R Bukhari, Muslim)

*Suatu perbuatan yang diawali dengan niat kejujuran dan kebaikan disertai dengan doa serta rasa syukur maka akan berakhir dengan suatu keindahan dalam segala hal*

(penulis)

*Jika mengetahui suatu peluang dan tahu jika peluang tersebut memiliki potensi besar untuk dikembangkan maka raih peluang tersebut.*

( Bob Sadino)

## **PERSEMBAHAN**

Karya sederhana ini penulis persembahkan kepada:

- Kakak- kakaku atas kasih sayang dan bimbingan yang telah diberikan serta dukungannya.
- Keluarga besar alm Syarofi Ades
- Dosen-dosen terbaik yang pernah membimbing dalam masa perkuliahan
- Seluruh teman FH UNS dan teman kumpul

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur hanya bagi ALLAH SWT atas berkah dan anugerah yang telah dilimpahkan serta kekuatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini.

Penyusunan penulisan hukum ini penulis tujuan terutama untuk melengkapi salah satu syarat dalam mencapai derajat sarjana (S1) dalam bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam memberi dukungan baik material maupun immaterial sehingga penulisan hukum ini dapat diselesaikan dengan lancar. Ucapan terima kasih ini terutama penulis tujuan kepada:

1. Bapak Moh. Jamin, S.H, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ijin dan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Prasetyo HP, S.H, M.S. selaku Pembantu Dekan 1 Fakultas Hukum UNS.
3. Ibu Anjar Sri CN, S.H, M.H selaku dosen Pembimbing penulisan hukum yang dengan sangat sabar telah menyediakan waktu dan pikirannya dalam membimbing penyusunan skripsi ini atas segala masukan, saran, nasihat dari awal hingga selesainya skripsi ini.
4. Ibu Aminah, S.H, M.H selaku pembimbing akademik di Fakultas Hukum Univeritas sebelas Maret
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah membagikan ilmu pengetahuannya terutama ilmu hukum kepada penulis sehingga dapat menambah wawasan penulis yang pada akhirnya dapat dijadikan bekal dalam penulisan skripsi
6. Bapak Yudi selaku staff bagian *HRD* Hotel Sahid Kusuma atas bantuan yang telah diberikan selama ini

7. Bapak Aris selaku *Sales and Marketing Manager* beserta segenap staf dan karyawan Hotel Sahid Kusuma Surakarta yang telah menyediakan waktu dan data-data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini.
8. Bapak Bahrhun selaku penyewa *Arcade*
9. Kakak-kakak tercinta Jibran Syah, Barly Syarief, Ade Helmawati, Asa Ahmadin, Roy HN yang selalu dengan dukungannya dan nasihat untuk dapat menjadi seseorang yang tangguh juga menjadi keluarga yang tak rapuh. “maaf belum bisa memberi yang terbaik bagi kalian”.
10. Keluarga besar di Sumatra dan Jakarta atas support yang di berikan untuk menyelesaikan studi. Kak Dakwan, Kak Ida, Kak Robbah, Kak Zaky, Kak Nizar, Kak Jap, Uwak-uwak *sukron kathir*.
11. Agusta Widiyanto “Pak Dhe” terima kasih atas nasihat dan segala pertolongannya dalam penyelesaian skripsi.
12. Sobat-sobatku yang kompak : Bos Dhe Gusta, Bos Widyo, Bos Aji Gusur, Bos Tom, Kris, Hananto Melki, Zen Bebex, Genduke Resti, Rahmat, Sunaryo, Bos Alma Venus, Bos Jimanto, Bos Alex Bule, Retno, Deni Kebo, Elvira Londo, Hendik Cenil, Jalu, Adnan Toyo, Nunung, Arky, Asrukul, Rangga, Anggono Gogon, Aris, Adam Yoga, Muslimin asyifa com.
13. Adek-adek FH UNS: Ucul V Dipta, Ridwan, Binu, Luki, Si Mbah Yanur, Triono, Pluto Ananto, Yoga, Ronggo
14. Genk IPA atas silaturahmi yang selama ini masih terjalin Hesty Warung Jawi, Edy SPG, Ney, Putri, Yudi, Deri, Prasad, Catur, Fitri, Septi dan semuanya.
15. Sohib-sobib ndalan nuwun atas pembelajaran mental yang diberikan Heri Cuces, Gundul, C-ponk, Kesno Jlabang, Anton Mendhil, Salam, Icus, Bolot, Atut Sambeng, “Jumbo bersaudara” Grand Mall, Maryiono, Om Mail, Om Bag, Pak met, Bos Sastro pitik, Pak Arif, Mas Fajar, Mas Imung, Rohdi Pancing, Djiang Carbon, Koh Tung ABC Lohan, Hoek Sui, Danu, Nury Mas Mbong “ W.Steik MM”, Panji “Bharata” and Group mancing Pasar Kliwon.

16. Semua pihak dan teman yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan pemikiran dan tenaga, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari sepenuhnya skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh sebab itu saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan.

Demikian mudah-mudahan penulisan hukum ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Surakarta, 2009

Penulis



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
ABSTRAK .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	5
E. Metodologi Penelitian .....	6
F. Sistematika Skripsi .....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Kerangka Teori .....	13
1. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian .....	13
a. Pengertian Hukum Perjanjian .....	13
b. Subyek dan Obyek Perjanjian .....	14
c. Unsur dan Syarat Perjanjian .....	15
d. Lahirnya Perjanjian dan Akibat Hukum Syahnya perjanjian ..	16
e. Prestasi dan Wanprestasi .....	17
f. Keadaan Memaksa dan Risiko .....	18
g. Hapusnya Perjanjian .....	20

2. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa .....	21
3. Tinjauan Umum Mengenai Pengelolaan Hotel .....	22
a. Pengertian Hotel .....	22
b. Sejarah Perkembangan hotel di Indonesia .....	23
c. Fungsi dan Peranan Hotel .....	25
B. Kerangka Pemikiran .....	27

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Mengenai Hotel Sahid Kusuma .....	29
B. Prosedur Terjadinya Perjanjian Antara Pemilik Hotel dengan Penyewa Arcade .....	38
C. Pelaksanaan Perjanjian Antara Pemilik Hotel Dengan Penyewa Arcade .....	41
D. Tanggung Jawab Pengusaha Hotel Terhadap Barang Milik Penyewa Arcade .....	47

### BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan .....	49
B. Saran-saran .....	49

### DAFTAR PUSTAKA

### LAMPIRAN-LAMPIRAN

## DAFTAR GAMBAR

1. Bagan 1 .....	11
2. Bagan 2.....	27
3. Bagan 3 .....	33

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Surat ijin Penelitian  
Lampiran 2 : Surat keterangan Penelitian  
Lampiran 3 : Surat Perjanjian Sewa- Menyewa

## ABSTRAK

**AAN RIZKA A.F.S, 2009. ANALISIS TANGGUNG JAWAB PENGUSAHA HOTEL TERHADAP BARANG MILIK PENYEWAWA ARCADE ( Studi di Hotel Sahid Kusuma Surakarta).** Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui prosedur terjadinya perjanjian antara pemilik hotel dengan penyewa arcade, untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian antara pemilik hotel dengan penyewa *arcade* serta tanggung jawab pemilik hotel terhadap barang milik penyewa arcade.

Penulisan ini merupakan penelitian hukum empiris yang bersifat dekriptif. Lokasi penelitian di Hotel Sahid Kusuma Surakarta. Jenis data yang digunakan meliputi data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan yaitu melalui wawancara dan penelitian kepustakaan baik berupa buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, dan sebagainya. Analisis data menggunakan analisis data interaktif.

Berdasarkan penelitian ini diperoleh hasil bahwa Prosedur terjadinya perjanjian antara pemilik hotel dengan penyewa *arcade* di Hotel Sahid Surakarta adalah adanya promosi dari pihak hotel, kemudian pengajuan permohonan sewa arcade dari pihak penyewa, proses seleksi surat permohonan sewa *arcade* oleh pihak hotel dan pembuatan perjanjian sewa *arcade*, kemudian dalam pelaksanaan perjanjian sewa *arcade* antara pihak hotel dengan penyewa *arcade* di Hotel Sahid Surakarta harus sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam surat perjanjian sewa *arcade* dan dapat dilaksanakan oleh kedua belah pihak dengan itikad baik. Tanggung jawab pihak hotel didasarkan pada klausul perjanjian yang disepakati oleh kedua pihak.

Implikasi teori dari penelitian ini adalah adanya pertanggungjawaban yang pasti dari pihak hotel jika penyewa *arcade* merasa dirugikan karena hilangnya suatu barang milik penyewa.

Implikasi praktis penelitian ini adalah penulisan ini bisa menjadi pertimbangan dalam pembuatan suatu kontrak perjanjian mengenai pertanggungjawaban terhadap barang milik penyewa *arcade*.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tujuan negara Indonesia sebagaimana tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea empat adalah melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Dalam rangka mencapai tujuan negara tersebut diselenggarakan pembangunan nasional di semua bidang kehidupan secara berkesinambungan yang merupakan salah satu rangkaian pembangunan yang menyeluruh, terpadu, dan terarah. Pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya adalah pembangunan dari rakyat dan untuk rakyat yang dilaksanakan di semua aspek kehidupan bangsa secara merata. Penitik beratan pembangunan yang hanya pada satu bidang saja akan mengakibatkan kepincangan pada bidang yang lain.

Pembangunan untuk tercapainya masyarakat yang adil dan makmur, Indonesia telah berusaha dengan melakukan pembangunan di segala bidang. Salah satunya adalah bidang kepariwisataan yang pada saat ini mengalami kelesuan karena adanya resesi global serta banyak tragedi yang menimpa Indonesia antara lain adanya isu flu babi, *avian influenza*, bencana alam, serangan teroris, dan banyak kecelakaan alat transportasi baik darat, laut, ataupun udara. Untuk meningkatkan pembangunan pariwisata di Indonesia juga diperlukan perlengkapan di bidang hukum.

Usaha untuk memulihkan dunia pariwisata di Indonesia sebagai suatu industri yang dapat menyerap tenaga kerja dan sebagai penghasil devisa untuk negara, perlu ditunjang dengan berbagai macam usaha. Usaha tersebut dapat

dilakukan dengan adanya dukungan sarana dan prasarana akomodasi yang memadai berupa penginapan ataupun tempat-tempat peristirahatan. Di bidang ini diperlukan peran serta pemerintah dan swasta yang bergerak di sektor pariwisata.

Sarana akomodasi yang dapat berupa perhotelan tidak hanya untuk dunia pariwisata tapi juga dapat meningkatkan perekonomian dan membuka lapangan kerja yang dapat mengurangi pengangguran. Hotel kini telah berkembang menjadi industri jasa yang handal, untuk penopang utama di dalam pembangunan pariwisata. Menurut Surat Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No.KM 37/PW340/MPPT-86 yang dimaksud dengan hotel adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian ataupun seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makanan, dan minuman serta juga jasa lainnya secara komersial.

Semakin majunya perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi dalam hal komunikasi maupun transportasi, menyebabkan masyarakat sering berpergian dari kota satu ke kota yang lain bahkan berpergian antar negara untuk sekedar berwisata ataupun untuk melakukan kegiatan bisnis. Mereka yang termasuk masyarakat *mobile*, memerlukan hotel sebagai tempat singgah untuk beristirahat melepas lelah ataupun sekedar makan dan minum, sehingga tamu-tamu hotel berasal dari berbagai kalangan masyarakat, antara lain wisatawan domestik maupun wisatawan mancanegara, para pejabat ataupun para pegawai, juga para pelaku usaha yang melakukan pertemuan bisnis.

Pelaku usaha di sektor perhotelan yang ingin memajukan usahanya berkembang dengan baik harus bisa memberikan rasa aman, nyaman layaknya berada di rumah sendiri. Saat ini perhotelan di Indonesia tidak terbatas pada adanya restoran dan penyediaan kamar tapi juga menyewakan ruko (rumah toko) dalam istilah hotelnya *arcade* sebagai etalase yang biasanya pada lobi hotel. Etalase tersebut biasanya menjual *souvenir*/cinderamata juga oleh-oleh khas dari daerah asli di mana hotel itu berada ataupun kantor biro perjalanan, sehingga bagi para tamu yang tidak mempunyai waktu dapat berbelanja dalam hotel.

Pendapat bahwa tamu-tamu hotel khususnya hotel berbintang berasal dari kalangan mampu menjadi pertimbangan untuk melakukan kegiatan usaha dalam hotel. Bagi pihak hotel penyediaan fasilitas yang bermacam-macam tidak dapat lepas dari faktor keamanan. Para pengguna *arcade tenant* biasanya meninggalkan barang dagangan mereka dalam *arcade* yang di sewanya, tentu mereka menginginkan barang yang ditinggalkan mendapatkan keamanan yang memadai meskipun *arcade* yang disewanya hanya digunakan untuk sekedar usaha makanan dan minuman. Pada *season* tertentu misalnya pada *event*/pameran perhiasan yang terbuat dari logam mulia dan batu mulia tentunya faktor keamanan perlu ditingkatkan, agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan bagi para pihak.

Dengan adanya penyewaan *arcade* tersebut banyak pelaku usaha berminat menggunakannya untuk melakukan kegiatan usaha dalam hotel, yang kemudian kedua belah pihak mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian sewa menyewa mengenai sewa ruangan/*arcade tenant*, sebagai contoh hotel di Jakarta pernah terjadi peristiwa penyewa kamar hotel kehilangan sebuah Laptop dan perhiasan ketika menginap. Pihak hotel yang disewa kamarnya tersebut mengatakan tidak tahu menahu kejadian kehilangan tersebut dan tidak mau bertanggung jawab mengganti barang yang hilang tersebut, akibatnya tamu yang menginap tersebut melaporkan kejadian itu ke pihak yang berwajib. Apabila dikaji jika peristiwa ini terjadi tentunya sangat merugikan pihak penyewa dan pihak hotel. Pihak penyewa mengalami kerugian materiil, sedangkan pihak hotel juga dapat mengalami kerugian, karena namanya bisa tercemar, hal ini tentunya akan sangat mempengaruhi kredibilitas hotel. Tentunya agar hal seperti ini tidak terjadi seharusnya ada suatu bentuk tanggung jawab bersama baik antara pihak penyewa dan pihak hotel, dimana bentuk tanggung jawab itu dimulai dengan adanya perjanjian bersama antara pihak penyewa dan pihak hotel mengenai sewa kamar, dimana salah satu isinya juga mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, begitu juga dengan perjanjian penyewaan *arcade*. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan oleh kedua belah pihak maka dalam



perjanjian sewa *arcade* perlu diatur ketentuan-ketentuan yang jelas dan tidak merugikan kedua belah pihak.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, yang sekaligus juga melatar belakangi penulisan untuk menuangkan dalam sebuah penelitian hukum dengan judul: **“ANALISIS TANGGUNG JAWAB PENGUSAHA HOTEL TERHADAP BARANG MILIK PENYEWA ARCADE ( Studi Kasus di Hotel Sahid Kusuma Surakarta )”**.

Dari penulisan mengenai perjanjian sewa menyewa tersebut, maka dapat diperoleh implikasi teoritis penelitian ini adalah adanya pertanggungjawaban yang pasti dari pihak hotel jika penyewa *arcade* merasa dirugikan karena hilangnya suatu barang milik penyewa. Implikasi praktis penelitian ini adalah penulisan ini bisa menjadi pertimbangan dalam pembuatan suatu kontrak perjanjian mengenai pertanggungjawaban terhadap barang milik penyewa *arcade*.

## **B. Perumusan Masalah**

Perumusan masalah merupakan hal yang sangat penting dalam suatu penelitian. Dengan menggunakan perumusan masalah seorang peneliti dapat mengidentifikasi persoalan yang diteliti sehingga sasaran yang hendak dicapai menjadi jelas, terarah dan mencapai tujuan yang diharapkan.

Berdasarkan hal tersebut, maka masalah yang hendak diteliti dan dibahas dalam penelitian ini dapat penulis rumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur terjadinya perjanjian antara pemilik hotel dengan penyewa *arcade*?
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian antara pemilik hotel dengan penyewa?
3. Bagaimana tanggung jawab pemilik hotel dengan penyewa apabila barang milik penyewa hilang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dalam suatu kegiatan penelitian pasti terdapat suatu tujuan yang jelas yang hendak dicapai. Tujuan penelitian ini adalah untuk memberi arah dalam melangkah sesuai dengan maksud penelitian. Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Tujuan Obyektif
  - a. Untuk mengetahui prosedur terjadinya perjanjian antara pemilik hotel dengan penyewa *arcade*.
  - b. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian antara pemilik hotel dengan penyewa.
  - c. Untuk mengetahui tanggung jawab pemilik hotel apabila barang milik penyewa hotel hilang.
2. Tujuan Subyektif
  - a. Untuk memperoleh data dan informasi sebagai bahan utama dalam menyusun karya ilmiah untuk memenuhi persyaratan yang diwajibkan dalam meraih gelar kesarjanaan di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
  - b. Untuk menambah, memperluas, mengembangkan pengetahuan dan pengalaman penulis serta pemahaman aspek hukum di dalam teori dan praktek lapangan hukum yang sangat berarti bagi penulis.
  - c. Untuk memberi gambaran dan sumbangan pemikiran bagi ilmu hukum.

### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian tentunya sangat diharapkan adanya manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dalam penelitian tersebut. Adapun manfaat yang didapat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

- a. Merupakan salah satu sarana bagi penulis untuk mengumpulkan data sebagai bahan penyusunan skripsi guna melengkapi persyaratan untuk mencapai gelar kesarjanaan di bidang ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- b. Untuk sedikit memberi pikiran dalam mengembangkan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya.
- c. Untuk mendalami teori-teori yang telah penulis peroleh selama menjalani kuliah strata satu di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta serta memberikan landasan untuk penelitian lebih lanjut.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Dengan penulisan skripsi ini diharapkan dapat meningkatkan dan mengembangkan kemampuan penulis dalam bidang hukum sebagai bekal untuk terjun ke dalam masyarakat nantinya.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu pihak-pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.

## E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu tulisan atau karangan mengenai penelitian disebut ilmiah dan dipercaya kebenarannya apabila pokok-pokok pikiran yang dikemukakan disimpulkan melalui prosedur yang sistematis dengan menggunakan pembuktian yang meyakinkan, oleh karena itu dilakukan dengan cara yang obyektif dan telah melalui berbagai tes dan pengujian (Winarno Surachman, 1990:26).

Metode adalah pedoman cara seorang ilmuwan mempelajari dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapi (Soerjono Soekanto, 1986 :6). Maka dalam penulisan skripsi ini bisa disebut sebagai suatu penelitian ilmiah dan dapat dipercaya kebenarannya dengan menggunakan metode yang tepat. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah jenis penelitian empiris, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menjelaskan sebab-sebab berlangsungnya suatu proses, akibat, serta efek-efek dari suatu kondisi tertentu.

### 2. Sifat Penelitian

Penelitian yang penulis susun adalah termasuk penelitian yang bersifat deskriptif. Penelitian Deskriptif menurut Prof. Dr Soerjono Soekanto adalah suatu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu memperkuat teori – teori lama, atau di dalam kerangka penyusunan teori baru (Soerjono Soekanto, 1986 : 10).

Dalam pelaksanaan penelitian deskriptif ini tidak terbatas hanya sampai pengumpulan dan penyusunan data saja, tetapi juga meliputi analisa dan interpretasi data yang pada akhirnya dapat diambil kesimpulan-kesimpulan yang dapat didasarkan penelitian data itu.

### 3. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan, maka penulis melakukan penelitian dengan mengambil lokasi di Hotel Sahid Kusuma Surakarta, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Berdasarkan data yang diperoleh dari Pemkot Kota Surakarta jumlah hotel yang berada di Kota Surakarta berjumlah 121 hotel, dari jumlah hotel tersebut Hotel Sahid Kusuma merupakan hotel berkelas dengan predikat hotel bintang 4 (empat) yang merupakan hotel paling bergengsi di Kota Surakarta yang sejajar dengan Hotel Sahid Raya, Hotel Novotel, dan juga Hotel The Sunan.
- b. Hotel Sahid Kusuma merupakan hotel berbintang terdekat dengan pusat kebudayaan Kota Surakarta yang menjadi daya tarik pariwisata di Kota

Surakarta, sehingga dapat menjadi daya tarik tersendiri bagi para Wisatawan dan para pelaku usaha penyewa *arcade*.

- c. Hotel tersebut mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian di lokasi tersebut dan memberikan kemudahan dalam memperoleh data yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi.

#### 4. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

##### a. Data Primer

Adalah sejumlah keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung melalui penelitian lapangan, baik dengan cara wawancara atau observasi terhadap responden dalam penelitian, yaitu pihak hotel dan penyewa *arcade*. Dalam penelitian ini penulis akan secara langsung mewawancarai Bapak Aris selaku *marketing and sales promotion manager*, Bapak Yudi selaku *human and resource development* Hotel Sahid Kusuma Surakarta dan Bapak Bahrin selaku penyewa *arcade*.

##### b. Data Sekunder

Yaitu data pendukung data primer yang diperoleh dari buku-buku, dokumen perjanjian sewa-menyewa antara pihak hotel dengan penyewa *arcade*.

Sumber data adalah tempat ditemukan data. Adapun data dari penelitian ini diperoleh dari dua sumber yaitu, Pertama sumber data primer, Kedua, sumber data sekunder yang terdiri dari :

##### a. Bahan Hukum Primer

Yaitu norma atau kaidah dasar, peraturan perundang-undangan.

##### b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu hasil karya dari kalangan hukum, hasil-hasil penelitian, artikel koran dan internet serta bahan lain yang berkaitan dengan pokok bahasan.

c. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yakni kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia dan sebagainya.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam suatu penelitian merupakan hal yang sangat penting dalam penulisan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Data Primer

Untuk mendapatkan data primer, digunakan alat pengumpulan data berupa Wawancara / *Interview*.

Wawancara yang dilakukan adalah wawancara yang terarah, terpimpin dan mendalam sesuai dengan pokok permasalahan yang diteliti guna memperoleh hasil berupa data dan informasi yang lengkap dan seteliti mungkin.

b. Data Sekunder

Untuk memperoleh data sekunder adalah dengan penelitian atau kepustakaan atau *library research* guna memperoleh bahan-bahan hukum atau bahan penulisan lainnya yang dapat dijadikan landasan teori, yang antara lain meliputi : peraturan perundang-undangan, kebijaksanaan dan publikasi yang dibuat oleh pemerintah, buku-buku literatur, dan bahan lainnya yang tentunya berhubungan dengan masalah yang sedang diteliti dan dapat menunjang dalam penulisan skripsi ini.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori dan uraian dasar, sehingga akan ditemukan tema dan

dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data (Lexy J. Maleong, 2002:103). Penulis menggunakan model analisis interaktif (*interaktif model of analisis*), yaitu data yang dikumpulkan akan dianalisa melalui tiga tahap, yaitu mereduksi data, menyajikan data dan menarik kesimpulan. Dalam model ini dilakukan suatu proses siklus antar tahap-tahap, sehingga data yang terkumpul akan berhubungan dengan satu sama lain dan benar-benar data yang mendukung penyusunan laporan penelitian (HB. Sutopo, 2002 :35) Tiga tahap tersebut adalah :

a. Reduksi Data

Kegiatan ini merupakan proses pemilihan, pemusatan perhatian yang bertujuan untuk mempertegas, memperpendek, membuat fokus, membuang hal-hal yang tidak penting yang muncul dari catatan dan pengumpulan data. Proses ini berlangsung terus-terus menerus sampai laporan akhir penelitian selesai.

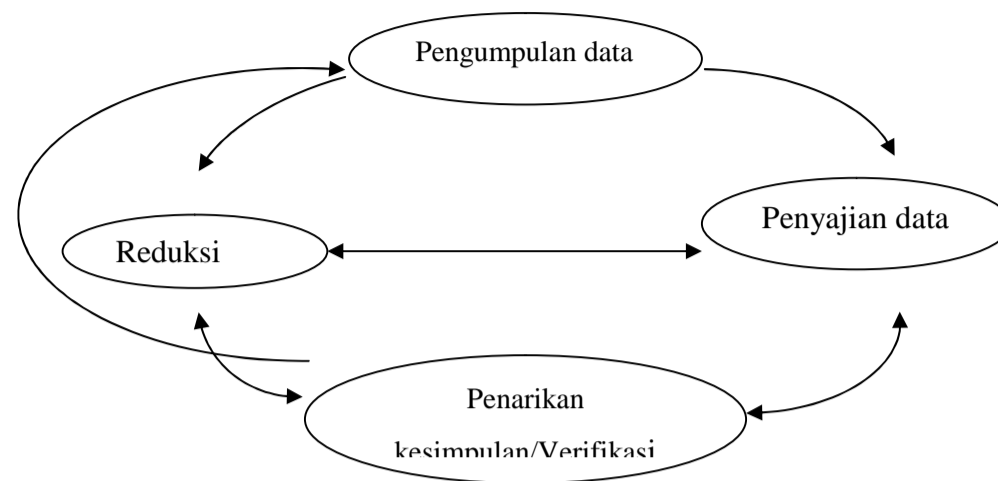
b. Penyajian Data

Sekumpulan informasi yang memungkinkan kesimpulan riset dapat dilaksanakan.

c. Penarikan Kesimpulan

Setelah memahami arti dari berbagai hal yang meliputi berbagai hal yang ditemui dengan melakukan pencatatan-pencatatan peraturan, pernyataan-pernyataan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat, akhirnya penulis menarik kesimpulan. (HB. Sutopo, 2002:37)

Berikut ini penulis memberikan ilustrasi bagan dari tahap analisis data:



**Gambar 1 : Bagan Analisis Interaktif**

Dengan model analisis ini maka penulis harus bergerak diantara empat sumbu kumparan itu selama pengumpulan data, selanjutnya bolak balik diantara kegiatan reduksi, penyajian dan penarikan kesimpulan selama sisa waktu penelitian. Aktivitas yang dilakukan dengan proses itu komponen-komponen tersebut akan didapat yang benar-benar mewakili dan sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan jalan apa adanya sesuai dengan masalah yang diteliti dan data yang diperoleh. Setelah semua data dikumpulkan, kemudian penulis ambil kesimpulan dan langkah tersebut tidak harus urut tetapi berhubungan terus menerus sehingga membuat siklus (HB.Sutopo, 2002:37).



## **F. Sistematika Skripsi**

Agar skripsi ini dapat tersusun secara teratur dan berurutan sesuai apa yang hendak dituju dan dimaksud dengan judul skripsi, maka dalam sub bab ini penulis akan membuat sistematika sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis mengemukakan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab yang kedua ini memuat dua sub bab, yaitu kerangka teori dan kerangka pemikiran. Dalam kerangka teori penulis menguraikan tinjauan umum tentang Hukum Perdata, tinjauan umum tentang Hukum Perjanjian, Tinjauan umum tentang Perjanjian Sewa menyewa, tinjauan umum tentang pengelolaan hotel. Sedangkan dalam kerangka pemikiran penulis akan menampilkan bagan kerangka pemikiran.

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini memuat diskripsi lokasi penelitian dan hasil penelitian, yaitu : prosedur terjadinya perjanjian antara pemilik hotel dengan penyewa hotel, pelaksanaan perjanjian antara pemilik hotel dengan penyewa dan, tanggung jawab pemilik hotel apabila barang milik penyewa hilang.

### **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dan saran

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Kerangka Teori

##### 1. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian

###### a. Pengertian hukum Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara, yaitu : suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih. Para pakar sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat dalam di dalam ketentuan KUHPerdara adalah tidak lengkap dan juga cakupannya terlalu luas. Definisi tersebut tidak lengkap karena yang di rumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja, dan cakupannya terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di lapangan hukum keluarga, seperti janji dalam perkawinan yang juga merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara Buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang (Mariam Darus Badruzaman, 2001:65).

Sehubungan dengan ketentuan definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang kurang memuaskan, ada beberapa sarjana berpendapat mengenai definisi perjanjian, antara lain:

###### 1) Prof. Subekti, SH.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Subekti, 2002 : 1).

2) Prof. Dr. Wiryono Projodikoro

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan dari perjanjian itu.

Dari pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian dapat terjadi bila ada kesepakatan antara dua orang atau lebih, mengenai sesuatu hal, yang dibuat oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk saling terikat dan berkewajiban mentaati. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis ( Subekti 2001 : 1 ).

b. Subyek dan Obyek Perjanjian

Pihak-pihak dalam perjanjian diatur secara sporadis di dalam KUH Perdata, yaitu Pasal 1315, Pasal 1317, Pasal 1318. Yang di maksud dengan subyek perjanjian adalah pihak-pihak yang terikat dengan diadakannya suatu perjanjian. KUHPerdata membedakan 3 (tiga) subyek yang tersangkut dalam perjanjian, yaitu:

- 1) Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri. (perorangan atau badan hukum)
- 2) Ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya.
- 3) Pihak Ketiga (Mariam Darus Badruzaman, 2001 : 70).

Obyek dalam perjanjian dapat diartikan sebagai hal yang diperlukan oleh subyek itu dalam tujuan perjanjian. Menurut Pasal 1332 KUHPerdata menyebutkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi obyek perjanjian, sedang Pasal 1333 KUHPerdata memberi batasan yaitu suatu perjanjian harus

mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

c. Unsur dan Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam suatu perjanjian perlu diperhatikan adanya 3 (tiga) macam unsur antara lain :

- 1) *Essentialia* ialah unsur yang sangat penting dalam suatu perjanjian yang harus ada. Unsur *essentialia* dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya.

Misalnya : dalam perjanjian jual beli juga harus ada kata sepakat antara kedua pihak, juga adanya kesepakatan mengenai barang dan harga.

- 2) *Naturalia* ialah unsur dalam perjanjian yang sewajarnya ada dalam suatu perjanjian, namun kewajiban ini dapat ditiadakan dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Misalnya : dalam perjanjian yang mengandung unsur *essentialia* jual beli, pasti akan terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dan cacat tersembunyi, menurut Pasal 1474 KUHPerdara dalam perjanjian jual beli barang, penjual wajib menjamin cacat tersembunyi.

- 3) *Accidentalialia* ialah unsur perjanjian yang ada jika dikehendaki kedua belah pihak. Perjanjian tidak dibutuhkan suatu bentuk tertentu, artinya perjanjian boleh dibuat dengan akte ataupun hanya secara lesan.

Misalnya : apabila perjanjian sewa – menyewa dilakukan dengan akte notaris, maka para pihak menghendaki unsur *accidentalialia* dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut (Komariah, 2005 : 172 ).

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya perjanjian diperlukan adanya 4 (empat) syarat, antara lain:

1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan tersebut. Kata sepakat merupakan kecocokan antara kehendak atau kemauan kedua belah pihak yang akan mengadakan perjanjian.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Dalam membuat suatu perjanjian, subyek perjanjian harus cakap menurut hukum. Pasal 1330 KUHPerdara disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang di bawah pengampuan.

3) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu artinya barang yang menjadi obyek perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak menjadi soal asal dapat ditentukan kemudian. Syarat tersebut ditegaskan dalam Pasal 1333 KUHPerdara bahwa syarat itu tidak mengenai obyek dari perjanjian yang tertentu jenisnya tetapi juga meliputi benda-benda yang jumlahnya pada saat perjanjian belum ditentukan, asal dapat ditentukan jumlahnya kemudian.

4) Suatu sebab yang halal

Sebab yang dimaksudkan Undang-undang adalah isi perjanjian itu sendiri, jadi sebab atau causa tidak berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang dimaksud (Komariah, 2005 : 175).

d. Lahirnya Perjanjian dan Akibat Hukum Sahnya Perjanjian

1) Lahirnya perjanjian

Menurut asas konsensualitas, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian. Kesepakatan adalah penyesuaian paham dan kehendak dari kedua belah pihak. Saat lahirnya perjanjian sangat penting untuk diketahui dan ditetapkan, berhubung ada kalanya terjadi suatu perubahan Undang-undang atau peraturan, yang mempengaruhi nasib perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya (Subekti, 2002 : 26).

2) Akibat hukum perjanjian yang sah

Setelah lahirnya perjanjian yang sah, yaitu memenuhi syarat subyektif dan obyektif seperti yang disebut dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka perjanjian tersebut mempunyai akibat hukum seperti yang telah ditentukan dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu:

- a) Perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak, artinya para pihak harus mentaati Undang-undang dan dalam pelaksanaannya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bersifat memaksa.
- b) Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan untuk itu.

e. Prestasi dan Wanprestasi

Prestasi merupakan suatu hal yang dijanjikan dan harus dilaksanakan dalam suatu perjanjian, dalam Pasal 1234 KUHPerdata disebutkan macam prestasi, antara lain:

- 1) Memberikan sesuatu atau menyerahkan sesuatu barang, misal jual-beli atau tukar menukar atau dengan membayar harga.

- 2) Berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan untuk pemesanan.
- 3) Tidak berbuat sesuatu, misal perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merk dagang (Komariah, 2005 : 149).

Dalam Pasal 1333 KUHPerdota dan Pasal 1334 KUHPerdota dijelaskan mengenai prestasi dari suatu perjanjian, dimana dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa paling sedikit ditentukan jenisnya dan dalam hal jumlah barang tidak tentu. Hal ini dapat diperbolehkan asalkan jumlah barang tersebut dapat ditentukan kemudian.

Wanprestasi adalah suatu keadaan apabila seseorang debitur tidak melaksanakan prestasi sama sekali, atau melaksanakan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi. Dari tinjauan tersebut terdapat bentuk-bentuk wanprestasi, yaitu:

- 1) Tidak melakukan prestasi sama sekali.
- 2) Melakukan prestasi yang keliru.
- 3) Terlambat melakukan prestasi.

f. Keadaan Memaksa dan Risiko

Keadaan memaksa (*overmacht*) merupakan suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya persetujuan, yang menghalangi debitur memenuhi prestasinya, sehingga debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung risiko serta tidak dapat pula menduga pada waktu persetujuan dibuat. Adanya *overmacht* ini tidak bisa menghilangkan perikatan, tetapi hanya menghentikan daya berlakunya perikatan.

Dalam Pasal 1244 KUHPerdota dan Pasal 1245 KUHPerdota menguraikan bahwa keadaan memaksa (*overmacht*) merupakan suatu alasan untuk membebaskan dari kewajiban untuk mengganti rugi. Keadaan memaksa menimbulkan beberapa akibat, yaitu:

- 1) Kreditur tidak dapat lagi meminta pemenuhan prestasi.
- 2) Debitur tidak lagi dapat dinyatakan lalai, dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi.
- 3) Risiko tidak beralih kepada debitur.
- 4) Kreditur tidak dapat menuntut pembatalan pada persetujuan timbal balik.

Adanya *overmacht* akan menimbulkan permasalahan siapa yang menanggung risiko bila terjadi keadaan memaksa. Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena kejadian diluar kesalahan salah satu pihak. Permasalahan risiko adalah pokok dari suatu keadaan memaksa. (Komariah, 2005 : 163)

Pasal 1237 KUHPerdata menjelaskan tentang pengaturan mengenai risiko yang juga dapat diartikan sama dengan tanggungan. “Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah tanggungan si berpiutang”.

Menurut Pasal 1553 KUHPerdata dalam sewa-menyewa itu risiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Pengaturan risiko dalam sewa-menyewa tidak begitu dijelaskan dalam Pasal 1553 KUHPerdata tersebut, seperti halnya dengan pengaturan risiko dalam jual beli yang dijelaskan dalam Pasal 1460 KUHPerdata, dimana dengan jelas dipakai kata “tanggungan” yang berarti risiko, sehingga pengaturan risiko yang paling tepat dan sebaiknya dipakai sebagai pedoman untuk segala macam perjanjian timbal balik yaitu pada Pasal 1545 KUHPerdata yang meletakkan risiko pada masing-masing pemilik barang, (Subekti, 2002 : 92) sedangkan dalam Pasal 1237 KUHPerdata diatur siapa yang menanggung risiko dalam perjanjian sepihak. Perikatan sepihak adalah perikatan yang prestasinya hanya ada pada salah satu pihak saja. Ketentuan dalam Pasal 1237 KUHPerdata diperluas lagi dalam ketentuan Pasal 1444KUHPerdata:



“Jika barang tertentu yang menjadi bahan perjanjian musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang sedemikian hingga sama sekali tak diketahui apakah barang tersebut masih ada, maka hapuslah perikatanya, asal barang itu musnah atau hilang diluar salahnya Si berutang, dan sebelum Ia lalai menyerahkannya. Bahkan meskipun Si berpiutang lalai menyerahkan suatu barang sedangkan Ia tidak menanggung terhadap kejadian yang tidak terduga, perikatan hapus jika barangnya akan musnah secara yang sama di tangan Si berpiutang, seandainya sudah diserahkan kepadanya.

Si berpiutang diwajibkan membuktikan kejadian yang tidak terduga, yang dimajukan itu. Dengan cara bagaimanapun sesuatu barang, yang telah dicuri, musnah atau hilang, hilangnya barang ini tidak sekali-kali membebaskan orang yang mencuri barang dari kewajibannya untuk mengganti harganya.

g. Hapusnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian dapat disamakan dengan hapusnya perikatan. Pasal 1381 KUHPerdara menyebutkan cara hapusnya suatu perikatan, yaitu:

- 1) Pembayaran.
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.
- 3) Pembaharuan utang.
- 4) Perjumpaan utang atau kompensasi.
- 5) Percampuran utang.
- 6) Pembebasan utang.
- 7) Musnahnya suatu barang yang terutang.
- 8) Batal/pembatalan.

9) Berlakunya suatu syarat batal.

10) Lewat waktu.

Dari cara tersebut di atas belum lengkap, karena masih ada cara-cara yang tidak disebutkan misalnya berakhirnya suatu ketetapan waktu dalam suatu perjanjian atau meninggalnya seorang pesero dalam suatu perjanjian firma pada umumnya dalam perjanjian di mana prestasi hanya dapat dilaksanakan oleh si debitur sendiri dan tidak dilakukan oleh orang lain (Subekti, 2001:64).

## 2. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa (*Huur en verhuur*) adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya (*volledige genot*). Dari rumusan tersebut penertiannya dapat disimpulkan :

- a. Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan / pemilik barang dengan penyewa.
- b. Pihak yang menyewakan memberikan suatu barang kepada penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.
- c. Penikmatan berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang telah ditentukan ( M. Yahya Harahap : 221).

Menurut Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa-menyewa pengertian dari sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya.

Sewa-menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian *konsensual*, artinya perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat atau persetujuan dari para pihak mengenai unsur pokok yaitu tentang barang dan harga. Obyek dari perjanjian sewa-menyewa yaitu meliputi segala jenis benda, baik yang berwujud atau tak berwujud maupun benda bergerak atau benda tak bergerak dengan kata lain obyek dari perjanjian sewa-menyewa adalah segala jenis benda yang dapat dipersewakan kecuali benda yang dilarang dalam perniagaan juga ketentuan undang-undang. Mengenai essentialia harga sewa menyewa harus ditentukan bersama antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, karena itu besarnya uang sewa harus dapat ditentukan secara tegas atau dapat berupa prestasi lain, disamping besaran uang sewa yang tegas telah ditentukan dapat dilakukan dengan cara diam-diam misalnya tanpa lebih dulu menanyakan besarnya uang harga sewa penyewa lantas membayarkan sejumlah uang yang diterima oleh pemilik barang. Perbedaan antara sewa-menyewa dengan jual –beli yaitu :

- a. Pada sewa-menyewa hak menikmati barang yang diserahkan penyewa hanya terbatas pada jangka waktu yang disetujui dalam perjanjian.
- b. Pada jual-beli disamping hak pembeli untuk menikmati sepenuhnya tanpa jangka waktu tertentu.
- c. Tujuan pembayaran sejumlah uang dalam sewa-menyewa hanya sebagai imbalan atas benda yang disewa untuk dinikmati, sedang pembayaran dalam jual-beli tujuan pembayaran untuk kepemilikan atas barang yang dibeli.

Kewajiban bagi pihak yang menyewakan yaitu menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh penyewa sedangkan kewajiban bagi penyewa yaitu membayar harga sewa, jadi barang yang disewa tersebut bukan untuk dimiliki, tapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya, sehingga penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa, sebagai contoh misalnya seseorang disertai barang untuk dipakainya

tanpa membayar suatu hal maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam pakai, tetapi jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar maka yang terjadi adalah mengenai hal sewa-menyewa (Subekti, 2001 : 90). Terhadap barang yang menjadi obyek sewa menyewa jika barang tersebut rusak kewajiban untuk memikul atau perbaikan atas barang tersebut dipikul oleh kedua belah pihak artinya jika perbaikan itu hanya memerlukan reparasi kecil maka harus dilaksanakan oleh pihak penyewa sedang untuk reparasi total atau besar maka pihak yang menyewakan harus melaksanakan reparasi tersebut.

Dalam hal perjanjian sewa-menyewa, pihak penyewa memikul 2 (dua) kewajiban pokok, yaitu:

- a. Membayar uang sewa pada waktunya.
- b. Memelihara barang yang disewa itu sebaik-baiknya, seolah-olah barang milik sendiri.

kewajiban dari pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa antara lain:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan itu kepada penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang disewakan.
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan (Subekti, 2002 : 91).

Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda, karena itu pihak yang menyewakan tidak usah seorang pemilik atas benda yang disewakan itu. Perjanjian sewa-menyewa juga tidak memberikan suatu hak kebendaan, perjanjian tersebut hanya memberikan suatu hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan barang. Hak sewa bukan merupakan suatu hak kebendaan, maka jika si penyewa diganggu oleh seorang pihak ketiga dalam menikmati haknya itu, ia tidak dapat secara langsung menuntut orang yang mengganggu itu, tetapi ia harus mengajukan tuntutan pada orang yang menyewakan. Dalam

perjanjian sewa-menyewa jika tidak diperjanjikan lain, si penyewa tidak boleh menyewakan lagi benda yang disewanya tersebut karena penyewa hanya merupakan suatu hak perseorangan saja (Subekti, 1995 : 164).

### 3. Tinjauan Umum Mengenai Pengelolaan Hotel

#### a. Pengertian Hotel

Secara harfiah kata "Hotel" dulunya berasal dari kata *Hospitium* yang artinya ruangan tamu (Richard Sihite, 2000 : 44). Ada beberapa pihak yang telah berusaha memberikan pengertian tentang hotel antara lain dalam Surat Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi No.KM 37/PW340/MPPT-86 mendefinisikan hotel adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian ataupun seluruh bangunan untuk menyediakan jasa penginapan, makanan, dan minuman serta juga jasa lainnya secara komersial, sedangkan dalam SK Menhub RI No. PM 10/PW.391/Phb-77 mendefinisikan hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan penginapan berikut makan dan minum (Bambang Sujatno, 2005 : 30).

Menurut Prof K Krapf hotel adalah sebuah gedung (bangunan) untuk menyediakan penginapan, makanan dan pelayanan yang bersangkutan dengan menginap serta makan itu bagi mereka yang mengadakan perjalanan. Dalam kehidupan sehari-hari pengertian sebuah hotel sangat kabur, namun demikian hotel itu digolongkan ke dalam bangunan akomodasi yang menyediakan keenakan yang lebih tinggi dan status yang tertentu bagi mereka yang menginap di situ (Richard Sihite, 2000 : 49).

#### b. Sejarah Perkembangan Hotel di Indonesia

Pertumbuhan usaha perhotelan tidaklah dapat terlepas dari pertumbuhan dan perkembangan kepariwisataan. Pertumbuhan usaha

perhotelan di Indonesia dapat dibagi dalam beberapa periode, yaitu masa penjajahan Belanda, masa pendudukan Jepang dan masa setelah Indonesia Merdeka.

#### 1) Masa Penjajahan Belanda

Dalam masa penjajahan Belanda dapat dikatakan kegiatan pariwisata yang ada hanya terbatas pada kalangan orang-orang kulit putih saja, sedangkan kalangan bangsa Indonesia boleh dikatakan tidak ada sama sekali, walaupun terdapat adanya arus kunjungan wisatawan pada masa penjajahan Belanda ini masih sangat terbatas, akan tetapi di beberapa kota dan tempat-tempat tertentu di Indonesia telah didirikan hotel-hotel untuk melayani kebutuhan akomodasi bagi mereka yang berkunjung di daerah-daerah Hindia Belanda. Pertumbuhan usaha perhotelan di Indonesia baru dikenal pada abad ke 19 dan itupun hanya terbatas di kota-kota besar yang berlokasi dekat pelabuhan saja (Richard Sihite, 2000 : 35).

Berdasarkan catatan yang ada pada waktu itu, di dalam tahun 1933 di seluruh Indonesia terdapat sekitar 114 (seratus empat belas) hotel dengan kapasitas jumlah kamar lebih kurang sebanyak 4139 (empat ribu seratus tiga puluh sembilan) buah. Semua hotel-hotel itu adalah hotel-hotel besar pada saat itu dan kegiatannya lebih ditunjukkan untuk memberikan pelayanan akomodasi bagi orang-orang kulit putih saja, khususnya orang-orang Belanda, dan sesuai dengan perkembangan kemajuan zaman, untuk memenuhi kebutuhan akomodasi ini bagi masyarakat Indonesia yang semakin banyak mengadakan perjalanan, maka berdirilah hotel-hotel kecil yang berupa losmen atau penginapan biasa.

Semenjak itulah fungsi hotel sebagai sarana akomodasi mulai dikenal masyarakat Indonesia. Orang-orang yang menggunakan fasilitas dan pelayanan menempatkan dirinya masing-masing sesuai dengan kemampuan ekonomi dan serajat sosialnya. Sejalan dengan

dikenalnya secara meluas akomodasi tersebut sebagai sarana kebutuhan orang-orang yang sedang mengadakan perjalanan, maka pada saat itu terkenal istilah Hotel dan Losmen (Richard Sihite, 2000 : 37).

## 2) Masa pendudukan Jepang

Berkobarnya Perang Dunia II yang disusul dengan pendudukan tentara Jepang di Indonesia menyebabkan keadaan pariwisata di Indonesia menjadi terlantar. Orang-orang tidak bergairah dan tidak berkesempatan untuk melakukan perjalanan, karena selain keadaan tidak menentu juga keadaan ekonomi yang sangat sulit. Banyak hotel-hotel yang diambil alih oleh pemerintah Jepang, diantaranya dijadikan rumah sakit atau asrama, sedangkan hotel yang agak bagus ditempati oleh perwira-perwira tinggi militer Jepang sebagai tempat tinggalnya yang pada waktu itu tempat-tempat tersebut bernama *Heitany Ryokan*.

Tahun-tahun selanjutnya menjelang pihak Jepang akan kalah perang, setelah jatuhnya bom atom di Nagasaki dan Hiroshima, terjadilah *inflasi* di mana-mana. Keadaan ini mengakibatkan dunia kepariwisataan menjadi macet, sehingga usaha perhotelan menjadi mati (Richard Sihite, 2000 : 38).

## 3) Masa setelah Indonesia merdeka

Pada tahun 1946 sebagai akibat dari perjuangan bangsa Indonesia, maka pemerintah Indonesia mulai menghidupkan kembali industri-industri yang mendukung perekonomian negara diseluruh wilayah Indonesia. Demikian pula bidang kepariwisataan dan usaha perhotelan pun mendapat perhatian yang besar dari pemerintah. Pada tahun 1952 beberapa tokoh perhotelan di Indonesia mendirikan suatu organisasi yang bernama SERGANTI (Serikat Gabungan Hotel dan Tourism Indonesia).

Di Indonesia perkembangan usaha perhotelan modern diawali dengan dibukannya Hotel Indonesia, yang lebih dikenal dengan

singkatannya HI. Di Jakarta pada tahun 1962 bersamaan dengan Pesta Olah Raga yang saat itu terkenal dengan nama Ganefo I.

Dalam dasawarsa 1970-an baru muncul hotel-hotel bertaraf internasional lainnya yang dimiliki oleh perusahaan swasta nasional dan saat itu pendidikan perhotelan di Bandung sudah mulai menghasilkan tenaga-tenaga profesional muda siap pakai. Banyak tenaga ahli perhotelan bangsa Indonesia yang telah mendapatkan pendidikan di Hotel Indonesia menyebar dan menduduki jabatan-jabatan penting di berbagai hotel di Indonesia. (Richard Sihite, 2000 : 41)

#### c. Fungsi dan Peranan Hotel

Hotel berfungsi sebagai suatu sarana untuk memenuhi kebutuhan tamu (wisatawan atau pelancong) sebagai tempat tinggal sementara selama berada jauh di tempat asalnya. Hotel sebagai suatu akomodasi komersial berfungsi bukan hanya untuk menginap saja, beristirahat, makan dan minum bagi masyarakat tamu, akan tetapi hotel juga sebagai tempat suksesnya suatu acara atau upacara, konferensi, dan lain-lain, sehingga penyediaan fasilitasnya disesuaikan dengan perkembangan kebutuhan para tamunya (Richard Sihite, 2000 : 62).

Dalam menunjang pembangunan negara usaha perhotelan dapat berperan aktif dalam berbagai hal, antara lain :

- 1) Meningkatkan industri dan penghasilan masyarakat.
- 2) Menciptakan lapangan kerja sekaligus alih teknologi.
- 3) Meningkatkan pendapatan daerah.
- 4) Devisa negara dan hubungan antar bangsa (Richard Sihite, 2000 : 65).

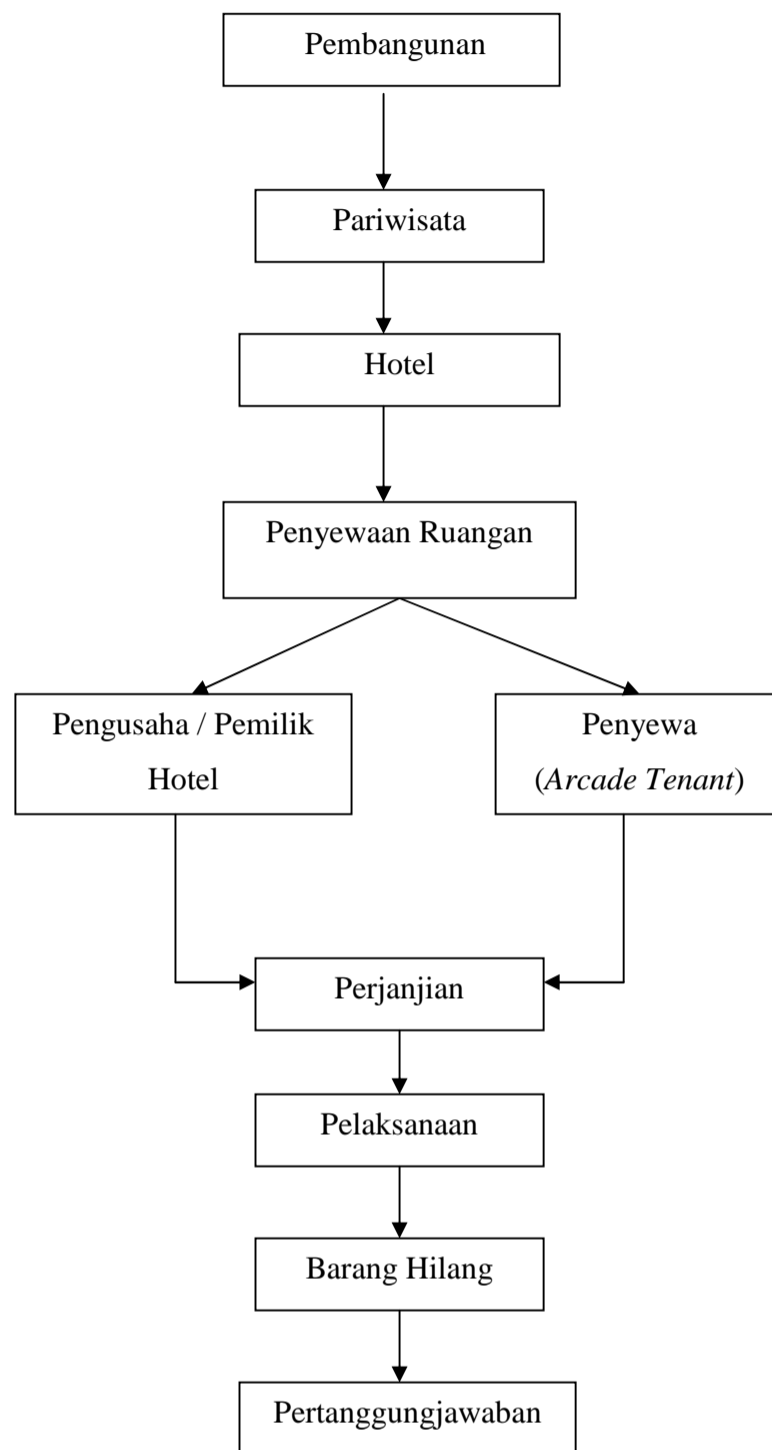
#### d. Jasa dan Usaha Hotel

Dalam perkembangannya sektor perhotelan saat ini melakukan banyak terobosan dalam melakukan usaha untuk meningkatkan keuntungan



dan juga penyediaan fasilitas bagi para tamunya. Usaha tersebut tidak hanya terbatas pada penyediaan fasilitas berupa kamar dan juga adanya restoran, tetapi pihak hotel juga menyediakan berbagai jasa antara lain:

- 1) Jasa telekomunikasi.
- 2) Jasa sewa ruangan / *arcade*.
- 3) Jasa laundry.

**B. Kerangka Pemikiran****Gambar 2 : Bagan Kerangka Pemikiran**

Untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sesuai dengan tujuan negara yang tercantum dalam pembukaan UUD 1945, Indonesia telah berusaha dengan melakukan pembangunan di segala bidang. Salah satunya adalah bidang kepariwisataan, sebagai penopang industri pariwisata, hotel merupakan salah satu sarana dan prasarana yang paling utama. Dalam perkembangannya jasa usaha perhotelan saat ini juga bergerak dalam sewa ruangan atau *arcade tenant*.

Dari adanya sewa ruangan tersebut timbul para pihak yaitu pengusaha hotel dan penyewa ruangan yang mengikatkan diri dalam perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa tersebut berisi klausul mengenai hal-hal yang berhubungan dengan obyek yang disewakan, dan dalam klausul perjanjian tersebut tentunya harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak yang menandatangani perjanjian tersebut dengan itikad baik.

Dalam setiap perjanjian tersebut diuraikan secara jelas mengenai pokok perjanjian yang disepakati agar bila timbul suatu permasalahan dapat diselesaikan sesuai dengan isi kesepakatan dalam perjanjian, karena ada kalanya timbul suatu persengketaan yang dapat merugikan salah satu pihak. Salah satu permasalahan yang dapat timbul dalam perjanjian sewa *arcade* adalah hilangnya barang milik penyewa sehingga pihak penyewa mengalami kerugian. Citra suatu hotel tentunya akan turun jika hal itu terjadi, jadi disini diperlukan suatu bentuk tanggung jawab yang jelas sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. DESKRIPSI MENGENAI HOTEL SAHID KUSUMA SURAKARTA**

###### **1. Sejarah Tentang Hotel Sahid Kusuma Surakarta**

Hotel modern dan megah dengan fasilitas bintang empat bernama Sahid Kusuma Raya yang berada di Jl Sugiyopranoto no 20 Solo ini, memiliki latar belakang sejarah yang panjang dan penting bagi masyarakat Surakarta, karenanya manajemen senantiasa berusaha untuk memelihara nilai-nilai budaya dan tradisi Jawa yang ada di dalam hotel ini bersamaan dengan laju arus globalisasi yang menuntut modernisasi di segala bidang. Berawal dari kediaman seorang pangeran, bangunan yang telah dirombak di beberapa bagian namun tetap mempertahankan estetika dan nilai-nilai filosofi bangunan khas Jawa, kini telah berkembang menjadi salah satu hotel terkemuka di Kota Solo atau secara administratif disebut sebagai Kota Surakarta. Jauh sebelum berkembang menjadi kota modern seperti sekarang ini telah menjadi kota modern seperti sekarang ini, Surakarta sudah terkenal sebagai wilayah pusat kebudayaan Jawa yang adiluhung.

Di Surakarta ini terdapat dua buah istana, yaitu Karaton Kasunanan Surakarta Hadiningrat dan Istana Mangkunegaran. Karaton Surakarta Hadiningrat dibangun oleh Pakubuwono II, setelah pusat pemerintahan Kerajaan Mataram yang berada di Kartasura dihancurkan oleh pemberontakan pimpinan Mas Garendi, cucu Sunan Amangkurat III yang didukung oleh masyarakat etnis Cina pada tahun 1774 yang dikenal dengan sebutan Geger Pacinan. Setelah berhasil merebut kekuasaan, Pakubuwono II yang menyaksikan Karaton Kartasura rusak parah, akhirnya memutuskan untuk memindahkan Karaton dan pemerintahannya ke Desa Sala yang terletak di tepi Sungai Bengawan Solo. Di tanah yang subur inilah dinasti Mataram dengan rajanya yang bergelar Paku Buwono bertahta hingga PB XII yang wafat pada bulan Juni 2004 silam hingga PB XIII yang sekarang bertahta.

Salah satu raja terkemuka di Karaton Surakarta adalah Pakubuwono ke X yang bergelar Sampeyan Dalem Hengkang Sinuwun Kanjeng Susuhan Pakubuwana Ing Ngalaga Abdulrahman Sayidin Panata Gama Kalifatullah Inkgang Kaping Sadasa Ing Nagari Surakarta Hadiningrat. Beliau bertahta antar tahun 1893 hingga tahun 1933. PB X dikenal sebagai raja yang berhasil mencapai kejayaannya, karena kerajaan Surakarta menjadi makmur dan kehidupan ekonomi, sosial, budaya dan keseniannya terutama dalam kebudayaan Jawa serta perkembangan Agama Islam begitu pesat.

Pada era PB X ini pula sejarah tentang Hotel Sahid Kusuma Raya mulai terukir. Raja yang mempunyai dua permaisuri dan 30 orang garwa ampeyan (selir) dikaruniai 63 (enam puluh tiga) putera-puteri. Salah satunya adalah Pangeran Abimanyu yang lahir pada tahun 1907. Pangeran Abimanyu adalah putera ke 5 (lima) dari garwa ampeyan (selir) yang bernama K.B.R.AY. Retnopurnomo, setelah dewasa Pangeran Abimanyu bergelar Kanjeng Gusti Pangeran Kusumoyudo. Dari berbagai sumber sejarah yang ada, sebetulnya sang Pangeran Kusumoyudo inilah yang akan dijadikan raja untuk menggantikan ayahnya sebagai Raja Karaton Surakarta Hadiningrat, namun karena terlambat lahir walaupun sesungguhnya sang ibunda terlebih dahulu mengandung dibanding saudara laki-lakinya yang lahir dari ibu selir yang lain yaitu Pangeran Hangabehi, akhirnya Hangabehi-lah yang diangkat menjadi sebagai PB XI karena Dia memang lebih tua, lahir dari kandungan Ibunya yang lebih dulu. Pangeran Kusumoyudo oleh ayahnya diberi sebuah rumah tinggal yang cukup besar dan luas yang kemudian terkenal sebagai dalem Kusumoyudan. Dalem kusumoyudan tersebut dibeli oleh Pakubuwono X dari Istana Mangkunegaran sejak menjelang kelahiran puteranya. Pada tahun 1909 Dalem Kusumoyudan dibangun oleh Kanjeng Pangeran Hadiwijoyo, dengan arsitektur campuran Jawa dan Belanda.

Dalem Kusumoyudan dahulu memang banyak dimanfaatkan untuk pertemuan-pertemuan dan tempat keramaian karena Pangeran Kusumoyudo memang senang apabila kediamannya dipakai untuk berkumpul. Pangeran Kusumoyudo wafat pada tahun 1956, setelah beliau wafat Dalem

Kusumoyudan dipakai oleh putera-puteri beliau beserta keluarga yang lain. Pada tahun 1961 oleh ahli waris Dalem Kusumoyudan dijual kepada H. Mursidi Effendi pemilik PT IFCO, sebuah perusahaan dagang yang bergerak di bidang *assembling* sepeda dan mesin jahit. Gedung ini pernah pula dipakai sebagai Universitas Cokroaminoto, sebuah universitas swasta di Solo antara tahun 1964-1970. Menurut kisah Ibu Sukamdani selama memiliki Dalem Kusumoyudan Bapak H. Mursidi Effendi hidupnya merasa gelisah, selalu mendapat gangguan yang tak kunjung usai dan usahanya nyaris bangkrut.

Sewaktu Bapak H. Mursidi Effendi bertemu dengan Bapak Sukamdani Sahid Gitosardjono di kediaman Bapak Sarwoko (adik Mr. Sartono) di Jakarta beliau menawarkan Dalem Kusumoyudan tersebut kepada Bapak Sukamdani untuk berkenan menerima sebagai pusaka dengan imbalan mas kawin berapa saja terserah Bapak Sukamdani. Dalam pertemuan yang banyak orang tersebut Bapak Suakamdani belum bisa menanggapi tawaran tersebut, tetapi Bapak H. Mursidi Effendi terus mendesaknya hingga mengunjungi rumah Bapak Sukamdani di Jl. Radio Dalam Raya No.9 Jakarta Selatan, kemudian Bapak Sukamdani memberitahukan kepada istrinya yang kemudian menerima tawaran tersebut. Jual-beli Dalem Kusumoyudan tersebut akhirnya disepakati sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sedangkan biaya pembebasan para penghuni (magersari) ditanggung oleh pembeli pada tahun 1970. Pembelian Dalem Kusumoyudan tersebut oleh Bapak Sukamdani direncanakan untuk didirikan sebuah hotel, untuk mengantisipasi perkembangan Solo sebagai kota pariwisata.

Pada tanggal 26 Oktober 1974 dilakukan peletakan batu pertama pemangunan hotel oleh Gusti Kanjeng Putri Mangkunegoro VIII dan peletakan prasasti oleh Presiden Sahid Group yaitu Bapak Sukamdani Sahid Gitosardjono. Pembangunan hotel selesai pada tahun 1977, dan pada tanggal 8 Juli 1977 diresmikan pembukaannya oleh Bapak Ahmad Tahir, Sekretaris Jendral Departemen Perhubungan, mewakili Menteri Perhubungan RI. Hotel yang pada awalnya memiliki 28 (dua puluh delapan) *bungalow* itu, diberi nama *Kusuma Sahid Prince Hotel*. Bulan Oktober 1977, manajemen

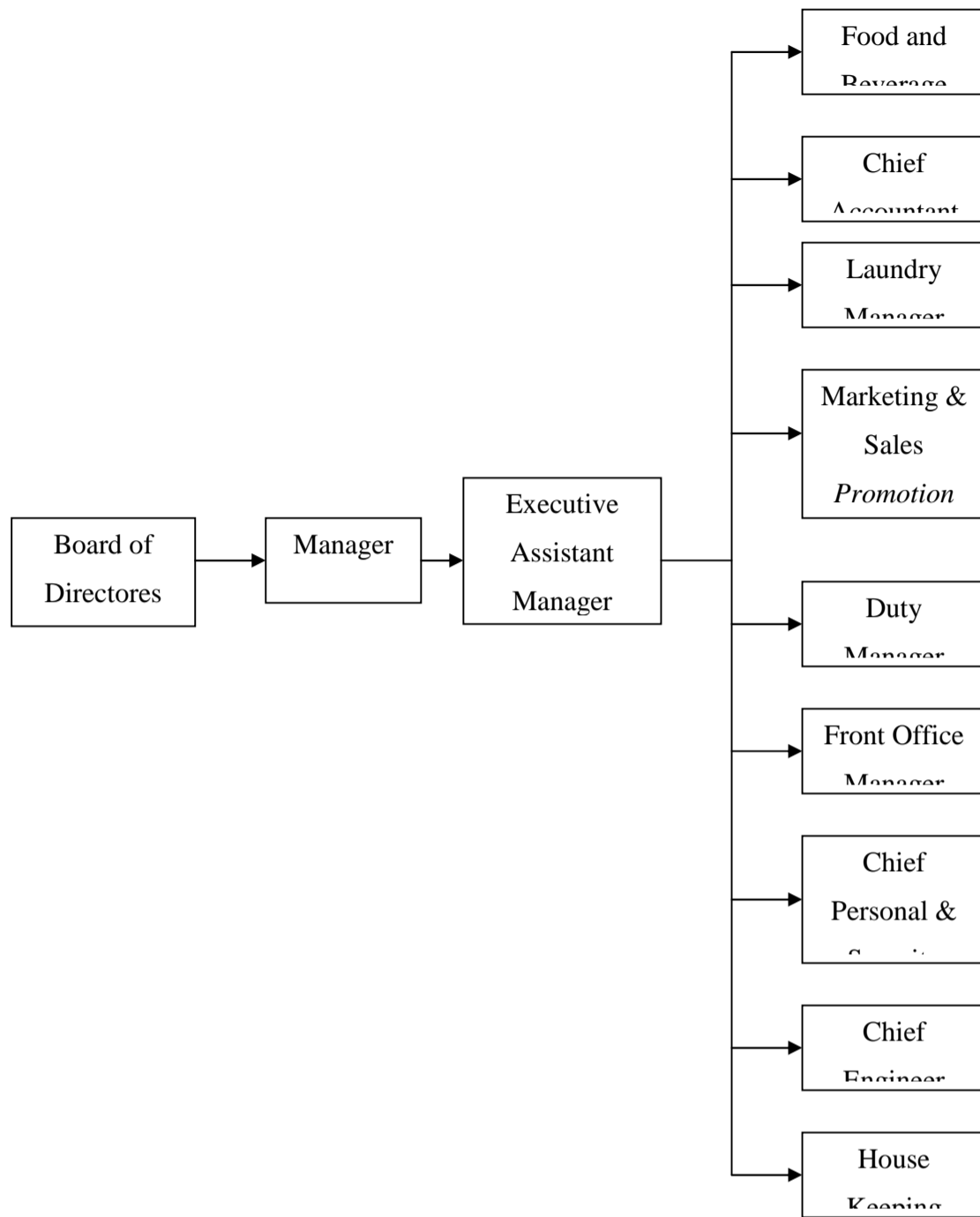
menambah 18 (delapan belas) kamar *cabanas*, dan pada tanggal 8 Juli 1980 ada penambahan 36 (tiga puluh enam) kamar di *moderate*, sehingga total kamar mencapai 82 (delapan puluh dua) kamar dengan kategori hotel berbintang tiga. Pada tahun 1981, hotel terus berkembang dengan menambah 12 (dua belas) kamar dan sebuah *royal suite* untuk melestarikan bekas kamar tidur Pangeran kusumoyudo di bangunan utama. *Kusuma Sahid Prince Hotel* diresmikan sebagai hotel berbintang empat pada tahun 1985, dengan penambahan berbagai fasilitas dan menjadi hotel pilihan utama di Kota Solo yang memiliki keunikan dan sejarah yang ada di dalamnya.

Pada tahun 8 Juli 1995 bertepatan dengan ulang tahun hotel yang ke 18 (delapan belas) seiring dengan program Pemerintah Indonesia untuk menggunakan bahasa Indonesia dengan baik dan benar, *Kusuma Sahid Prince Hotel* diganti namanya menjadi Hotel Sahid Kusuma dan diresmikan pula penambahan 18 (delapan belas) kamar *extention* yang terdiri dari kamar *suite* serta *griyadi sahid kusuma*, unit kamar baru dengan 20 (dua puluh) kamar, sehingga total kamar hotel sampai saat ini menjadi 121 (seratus dua puluh satu) kamar.

## **2. Struktur Organisasi**

Organisasi merupakan suatu alat untuk mencapai tujuan. Struktur organisasi secara keseluruhan mencerminkan pola hubungan yang tetap, mempunyai pola interaksi tertentu dan mencerminkan cara kordinasinya. Dalam struktur organisasi masing-masing bertanggung jawab sendiri-sendiri. Pembagian kerja ini dimaksudkan untuk menyederhanakan keanekaragaman dari kegiatannya.

Adapun bagan atau gambar struktur organisasi dari Hotel Sahid Kusuma adalah sebagai berikut :



Gambar 3 : Struktur Organisasi

### 3. Tugas dan Tanggung Jawab Bagian Operasional Hotel Sahid Kusuma



Adapun tugas dan tanggung jawab General Manager adalah sebagai pimpinan tertinggi dalam struktur organisasi Hotel Sahid Kusuma Surakarta. General Manager harus mempertanggungjawabkan semua kegiatan operasional hotel kepada *Board of Directors Sahid Group* yang berkedudukan di Jakarta. Dalam kegiatan operasional General Manager tersebut dibantu oleh beberapa kepala bagian operasional, antara lain:

a. *Executive Assistant Manager*

Tugas:

- 1) Menerima usulan dari *head department*/kepala bagian untuk dievaluasi kemudian diampaikan kepada General Manager.
- 2) Memberikan pengarahan kepada tiap kepala bagian tentang tugas dan partisipasinya terhadap hotel.
- 3) Menjalankan tugas coaching dan conseling pada kepala bagian atau *first line supervisor* terutama room, laundry, engineering dan personal untuk mencapai target yang diharapkan.

b. *Chief Accountant*

Bertugas dan bertanggung jawab atas kegiatan operasional di bagian *accounting department* yang menyangkut administrasi kantor dan membuat laporan keuangan atau anggaran yang dibutuhkan untuk membiayai operasional hotel.

c. *Food and Beverage Manager*

Bertugas dan melakukan pengawasan langsung terhadap *head waiter* dan *chief cook*, yang bertanggung jawab atas kegiatan operasional hotel dalam bidang produksi makanan, minuman, serta kualitas ataupun mutu pelayanan.

d. *Laundry Manager*

Bertugas dan bertanggung jawab atas kelancaran kerja di *laundry department* yang memberikan pelayanan dalam bidang cucian, baik cucian dari tamu hotel maupun yang bukan merupakan tamu hotel.

e. *Marketing and Sales Promotion Manager*

Tugas:

- 1) Mengadakan penelitian tentang masukan atau saran-saran yang diberikan para tamu untuk menjadikan hotel lebih maju dan mengerti tentang kebutuhan yang diperlukan oleh tamu hotel.
- 2) Memberikan *entertainment* yang bermutu untuk memberikan kenyamanan bagi tamu hotel.
- 3) Mempromosikan hotel.

Tanggung jawab:

Bertanggung jawab secara langsung kepada *general manager*.

f. *Duty Manager*

Tugas:

- 1) Mewakili *general manager* dalam berhubungan dengan tamu dan berperan sebagai *acting public relation*.
- 2) Memeriksa dan menjalankan operasional hotel pada malam hari ataupun pada hari-hari tertentu sesuai dengan penugasan sehingga kegiatan operasional hotel dapat berjalan dengan lancar.

g. *Front Office Manager*

Bertugas untuk memimpin tentang kelancaran operasional menyangkut *reservation, check in dan check out procedure*, penitipan barang, informasi, operator telepon, serta transportasi.

h. *Chief Personal and Security*

Bertugas dalam menjaga ketertiban dan keamanan baik untuk tamu hotel maupun karyawan hotel serta mengawasi pergantian atau pembebanan tugas. *chief personal and security* bertanggung jawab atas kondisi kerja ataupun prestasi kerja karyawan hotel.

i. *Chief Engineer*

Bertugas dalam perawatan dan perbaikan sistem tata cahaya, kelistrikan, power, semua mesin dan kendaraan milik hotel sebagai pendukung kegiatan operasional.

j. *House Keeping Manager*

Tugas:

Menjaga kebersihan hotel, baik dalam hotel ataupun di halaman hotel.

Penataan ruangan yang disesuaikan dengan model yang berkembang.

Mengawasi kesopanan dan kerapian pakaian seragam karyawan yang termasuk dalam pengawasannya.

#### 4. Kegiatan Usaha

Macam usaha yang dilakukan dalam Hotel Sahid Kusuma Surakarta, antara lain:

a. Room Sales sebanyak 121 (seratus dua puluh satu) kamar, yaitu:

- 1) *Moderate Room*
- 2) *Suite Room*
- 3) *Bungalows*
- 4) *Royal suite*

b. Food and Beverage

Pelayanan makanan dan minuman dari pihak hotel untuk memberikan kenyamanan para tamu, yang terdiri dari beberapa *cafeteria*:

1) Gambir Seketi Shop

Kedai makanan dan minuman dengan menu dari berbagai negara, antara lain: Indonesia, Jepang, Eropa, dan berbagai masakan oriental.

2) Madugondo Bar

Kedai minuman dengan menu berbagai macam soft drink, cocktail, snack, yang diiringi dengan hiburan live music.

3) Coffe Shop

Kedai minuman kopi dengan berbagai macam selera.

4) Room Service

Jasa pelayanan makanan dan minuman yang dapat diantar ke kamar selama 24 (dua puluh empat) jam nonstop.

c. Convention Hall

Beberapa ruangan yang disewakan untuk umum dengan berbagai ukuran sesuai dengan kebutuhan penyewa, antara lain:

- 1) Tirta Sari Room, Ruangan dengan kapasitas 400 (empat ratus) tempat duduk. Dapat digunakan untuk pesta perkawinan, perjamuan makan, pameran, atau dapat digunakan untuk keperluan lainnya.
- 2) Panti Arjo Room, dengan kapasitas 100 (seratus) hingga 300 (tiga ratus) tempat duduk yang dilengkapi dengan peralatan *delegate mic*, *wireless mic*, podium, proyektor, bendera-bendera negara, dan meja yang dapat disesuaikan sesuai dengan keperluan.
- 3) Sriwedari Room, dengan kapasitas sekitar 100 (seratus) tempat duduk yang dapat digunakan untuk tempat pertemuan, rapat, ataupun acara seminar.

d. Telephone dan Facsimile

Untuk mempermudah tamu untuk berkomunikasi. Fasilitas telepon dan faksimili disediakan dan dapat digunakan untuk berkomunikasi yang dilayani oleh operator.

e. Laundry

Jasa layanan dari hotel dalam bidang pencucian baik untuk tamu hotel maupun yang bukan merupakan tamu hotel.

f. Sport, Healthy, and Fitness

- 1) *Swimming Pool*
- 2) *Fitness Program*
- 3) *Beauty and Spa*
- 4) *Billiard*
- 5) *Massage Service*

g. Arcade Sales

Ruangan yang disewakan kepada pihak yang menjalin kerjasama dengan pihak hotel sebagai sarana pendukung hotel, untuk memberikan kemudahan fasilitas bagi para tamu.

**B. PROSEDUR TERJADINYA PERJANJIAN ANTARA PEMILIK HOTEL DENGAN PENYEWA ARCADE**

Dalam penelitian ini yang menjadi responden untuk memperoleh data mengenai Tanggung Jawab Pengusaha Hotel terhadap Barang Milik Penyewa *Arcade* di Hotel Sahid Kusuma Surakarta adalah :

1. Bapak Aris selaku *Promotion and Sales Manager*.
2. Bapak Yudi selaku *Staf Human Resource and Development*.
3. Bapak Bahrin selaku penyewa *arcade*.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Aris selaku *Promotion and Sales Manager* pada tanggal 10 November 2007 Diperoleh ahasil sebagai berikut :

Untuk menyikapi persaingan usaha perhotelan, dalam hal ini Hotel Sahid Kusuma Surakarta. Hotel sebagai sarana pendukung pariwisata harus dapat memberikan kenyamanan bagi para tamu, agar dapat menarik tamu untuk singgah dan menginap dalam hotel, tentunya pihak hotel harus memberikan layanan yang memuaskan sehingga tamu tertarik untuk beristirahat dalam hotel tersebut. Pemberian layanan dan fasilitas bagi para tamu merupakan hal terpenting dalam usaha perhotelan, oleh karena itu pihak hotel bekerjasama dengan pihak kedua untuk memenuhi kebutuhan para tamu. Kerjasama tersebut dalam hal sewa *arcade*.

Kerjasama tersebut dilakukan dengan pertimbangan bahwa pihak hotel selain menerima keuntungan dari *arcade* yang disewa, tetapi juga dari *arcade* yang disewa tersebut memberikan kemudahan dan fasilitas bagi para tamu yang menginap dalam hotel, adapun prosedur dari perjanjian antara pemilik hotel dengan penyewa *arcade* yaitu :

1. Dari pihak hotel menyediakan tempat/*arcade* untuk disewakan, adanya ruangan yang disewakan tersebut kemudian pihak hotel melakukan promosi melalui beberapa editorial atau media kepada pihak luar, yang tertarik untuk melakukan kegiatan usaha ataupun pihak yang ingin berinvestasi dengan menjalankan usaha sebagai sarana pendukung fasilitas hotel.
2. Para pihak yang berminat untuk menyewa *arcade* kemudian mengajukan permohonan untuk menyewa *arcade* kepada pihak hotel disertai dengan data

diri ataupun data perusahaan baik perorangan maupun suatu badan hukum dengan jelas, misalnya :

- a. KTP / Identitas lainnya
- b. Akta Perusahaan
- c. SIUP
- d. NPWP

Dalam permohonan tersebut selain disertai profil perusahaan disertakan pula jenis kegiatan/usaha yang akan dilaksanakan dalam *arcade*. Bagi para pihak yang berminat untuk menyewa *arcade* dapat datang langsung ke hotel Sahid dan bertemu langsung dengan *Promotion and Sales Manager* hotel untuk membicarakan mengenai permohonan sewa *arcade*, setelah bertemu langsung dengan *Promotion and Sales Manager*, maka pihak hotel akan membuat surat permohonan sewa *arcade*. Tahap permohonan sewa *arcade* ini pihak hotel juga menerima permohonan sewa *arcade* melalui telepon, faximile maupun email. Hal ini bertujuan untuk mempermudah calon penyewa dalam mengajukan permohonan sewa *arcade*..

Untuk jenis usaha/kegiatan yang boleh dilaksanakan dalam *arcade* adalah jenis usaha dagang/jasa yang tidak bertentangan dengan hukum dan sesuai dengan visi dan misi hotel Sahid. Jenis usaha/kegiatan yang boleh dilaksanakan dalam *arcade* antara lain penjualan aneka makanan, penjualan aneka souvenir, jasa spa, salon, internet dll. Pada dasarnya semua jenis kegiatan/usaha yang dilaksanakan di dalam hotel adalah sebagai penunjang fasilitas hotel dan tidak melanggar ketentuan hukum.

3. Setelah surat permohonan diterima / masuk kepada pihak hotel, kemudian pihak hotel akan melakukan seleksi bagi pemohon sewa *arcade*. Seleksi bagi pemohon sewa *arcade* ini dilakukan agar kegiatan usaha dalam *arcade* tersebut saling menguntungkan / tidak saling merugikan bagi para pihak dan kegiatan / usaha tersebut sesuai dengan visi hotel untuk memberikan fasilitas penunjang dan kenyamanan bagi para tamunya.

Seleksi pemohon sewa arcade ini meliputi seleksi kelengkapan administrasi dan jenis usaha/kegiatan yang dilaksanakan dalam *arcade*. Kelengkapan permohonan tersebut berupa kejelasan maksud sewa *arcade*, data diri dari pemohon sewa *arcade* dan tingkat keseriusan pemohon sewa *arcade*. Maksud dari tingkat keseriusan pemohon sewa arcade misalnya ada kalanya pemohon tidak benar-benar serius untuk menyewa arcade, pemohon hanya sekedar bertanya mengenai sewa *arcade* saja. Biasanya pemohon yang kurang serius ini hanya mengajukan permohonan tanpa melampirkan data diri yang jelas, jadi pemohon sewa *arcade* yang telah mengajukan permohonan sewa *arcade* yang disertai dengan melampirkan data identitas diri mendapat prioritas lebih dibandingkan pemohon yang belum melampirkan data identitas diri secara lengkap.

Selain kelengkapan administrasi yang menjadi pertimbangan lain dalam proses seleksi pemohon sewa *arcade* adalah jenis usaha/kegiatan yang akan dijalankan dalam *arcade*. Pihak hotel akan memberikan prioritas lebih kepada pemohon sewa *arcade* yang jenis kegiatan/usaha yang akan dilaksanakan dalam *arcade* dinilai lebih menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Contoh : Pihak hotel akan lebih memilih pemohon sewa *arcade* untuk usaha souvenir batik/handycraft daripada pemohon sewa *arcade* untuk gerai makanan karena usaha souvenir batik/handycraft dinilai lebih menguntungkan karena dengan adanya arcade souvenir batik /handycraft memudahkan wisatawan/tamu jika ingin memberi cinderamata khas solo, dengan begitu secara tidak langsung dapat mengangkat citra hotel Sehingga dapat lebih menarik wisatawan/tamu untuk menginap di hotel Sahid

Pihak hotel juga tentunya akan lebih memilih pemohon sewa *arcade* untuk usaha salon/spa atau usaha internet daripada pemohon sewa *arcade* untuk usaha game center karena usaha salon/spa dan internet tentunya menjadi fasilitas penunjang dan memberikan nilai kenyamanan lebih kepada para tamu.

4. Pemohon sewa *arcade* yang telah terseleksi dan telah memenuhi persyaratan serta disetujui oleh pihak hotel yang diwakili oleh *Marketing and Sales Promotion Manager* dan *Chief Accounting Manager* akan diberi penawaran oleh pihak hotel mengenai isi/klausula perjanjian sewa arcade tersebut. Isi / klausul yang ditawarkan tersebut antara lain mengenai luas/ukuran, fasilitas, perlengkapan dan poerabotan penunjang, harga sewa dan lama/waktu sewa. Setelah timbul kesepakatan bersama mengenai ukuran, fasilitas, harga sewa dan lamanya sewa kemudian kedua belah pihak menandatangani perjanjian kontrak sewa arcade. Dalam perjanjian sewa arcade tersebut segala ketentuannya ditetapkan oleh pihak hotel, tetapi walaupun demikian pihak hotel juga bersedia merevisi apabila ada ketentuan yang memberatkan pihak kedua. Sehingga perjanjian sewa arcade tersebut dapat menguntungkan kedua belah pihak.

### **C. PELAKSANAAN PERJANJIAN ANTARA PEMILIK HOTEL DENGAN PENYEWA ARCADE**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bp Bahrun, selaku penyewa *arcade* Hotel Sahid Surakarta bahwa pelaksanaan perjanjian antara pemilik hotel dengan penyewa arcade adalah sebagai berikut :

1. Pihak hotel memang menyewakan satu ruangan yang terletak di sebelah barat. Luas ruangan yang disewakan tersebut memang 7m X 3m
2. Jangka waktu penyewaan arcade tersebut adalah satu tahun dan dimulai pada tanggal 15 juni 2007 dan akan berakhir pada 14 Juni 2008. *Arcade* yang disewa tersebut baru bisa digunakan usaha oleh pihak kedua pada tanggal 17 juni 2007 karena 2 hari sebelumnya pihak kedua sibuk mempersiapkan dan mengatur semua barang dagangannya, jadi arcade tersebut baru benar-benar berfungsi sebagai usaha dari pihak kedua pada tanggal 17 juni 2007.
3. Dalam Pasal 3 perjanjian antara pihak hotel dengan penyewa *arcade* diatur mengenai pihak kedua yang tidak boleh menyewakan ulang *arcade* yang disewa tersebut. Selama masa berlakunya perjanjian *arcade* tersebut pihak



kedua sampai saat ini belum pernah menyewakan ulang arcade yang disewanya dan masih dipakai sendiri oleh pihak penyewa.

4. Pada kurun waktu tahun 2007 sampai sekarang di Hotel Sahid Kusuma belum pernah direnovasi atau diperbaiki, baik ruangan hotel maupun ruangan *arcade* yang disewakan pada pihak kedua., jadi ruangan *arcade* yang disewakan oleh pihak kedua belum pernah dipindahkan ke ruangan lain.
5. Fasilitas yang diberikan oleh pihak hotel terhadap ruangan *arcade* yang disewa adalah :
  - a. 1 almari dan 2 kursi tamu
  - b. Almari kerja
  - c. AC Windows 1 PK
  - d. Toilet

Selain barang-barang yang dipersiapkan oleh pihak hotel tersebut pihak penyewa menambah sendiri barang-barangnya seperti :

- a. 2 buah rak
- b. 1 buah almari
- c. 1 buah meja dan 2 kursi tamu

Penambahan fasilitas dan barang-barang di dalam ruangan *arcade* tersebut tentunya sudah mendapat persetujuan dari pihak hotel, karena apabila pihak hotel tidak mengizinkan / menolak penambahan barang-barang tersebut tentunya pihak penyewa tidak menambah barang-barang tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Perjanjian sewa *arcade* antara pihak hotel dengan penyewa yang berbunyi : perubahan atau penambahan di dalam

ruangan oleh ruangan oleh pihak kedua hanya diijinkan berdasarkan syarat-syarat dan persetujuan pihak pertama.

6. Untuk pembayaran rekening listrik dan telepon telah ditentukan oleh pihak hotel sesuai dengan penggunaan oleh pihak penyewa, jadi apabila penyewa sering menggunakan telepon dan boros menggunakan listrik, maka tentu biaya yang dikeluarkan untuk membayar rekening listrik dan telepon menjadi mahal. Begitu juga sebaliknya apabila penyewa arcade menggunakan telepon dengan bijak dan menggunakan listrik dengan tidak boros, tentunya dapat menekan biaya rekening listrik dan rekening telepon yang akan dibayarkan.
7. Untuk perpanjangan kontrak sewa menyewa batas waktunya adalah tiga bulan sebelum waktu sewa habis. Sampai saat ini pihak kedua sudah 3 (tiga) kali memperpanjang kontrak sewa *arcade*. Pertimbangan penyewa memperpanjang kontrak sewanya adalah karena lokasi tempat arcade merupakan tempat yang strategis untuk berdagang, selain itu pihak hotel juga mau memperpanjang atau melanjutkan penyewaan karena pada masa kontrak pihak penyewa *arcade* memberikan keuntungan kepada pihak hotel, jadi apabila pada saat masa kontrak dipandang penyewa berbuat tidak baik yang dirasa merugikan pihak hotel, maka pihak hotel akan menolak untuk melakukan perpanjangan kontrak sewa arcade. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 9 tentang Perjanjian kontrak *arcade* antara pihak hotel dengan pihak kedua. Dimana dalam pasal tersebut berbunyi : pihak hotel berhak menolak dan tidak melanjutkan perjanjian kontrak apabila dipandang selama masa kontrak yang telah berjalan tadi terjadi hal-hal yang merugikan pihak hotel.
8. Pihak hotel tidak bertanggung jawab atas semua barang-barang dari pihak penyewa yang berada di ruangan *arcade*, jadi pihak penyewa wajib menjaga barang-barangnya sendiri. Selain itu semua kunci almari dan rak disimpan oleh pihak penyewa. Pihak hotel hanya mempunyai kunci dari ruang *arcade* saja, jadi semua tanggung jawab atas barang-barang yang berada di ruang *arcade* adalah menjadi tanggung jawab dari pihak penyewa.
9. Sampai saat ini di Hotel Sahid Kusuma belum pernah terjadi perselisihan antara pihak hotel dan pihak penyewa, namun jika terjadi perselisihan antara pihak

hotel dengan pihak penyewa, maka para pihak akan berusaha menyelesaikannya secara kekeluargaan.

Berdasarkan hasil pembahasan di atas, disini penulis berpendapat bahwa pada dasarnya pelaksanaan perjanjian antara pemilik hotel dengan penyewa *arcade* telah sesuai dengan perjanjian yang berlaku. Ruangan yang disewakan oleh pihak hotel sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian, begitu juga dengan waktu perjanjian. Masalah usaha dari pihak penyewa yang baru melaksanakan usahanya 2 hari setelah tanggal yang ditetapkan dalam perjanjian adalah karena pada hari pertama dan kedua ruangan tersebut baru dipersiapkan dan baru diisi dengan barang-barang yang diperlukan, jadi menurut penulis adalah hal yang wajar jika ada penyewa baru memulai usahanya dua hari setelah tanggal persetujuan sewa *arcade*.

Mengenai ketentuan larangan pemindahan hak pakai atau disewakan ulang untuk orang lain, selama ini pihak penyewa juga telah mematuhi ketentuan tersebut. Hal ini dapat dilihat dari lokasi ruangan *arcade* yang digunakan sendiri oleh pihak kedua untuk berdagang. Fasilitas yang disediakan oleh pihak hotel juga sudah sesuai dengan yang diperjanjikan. Pihak penyewa juga menambah barang-barang di *arcade* setelah mendapat persetujuan dari pihak hotel.

Biasanya yang membedakan mengenai isi perjanjian sewa *arcade* di Hotel Sahid hanya mengenai luas ruangan dan harga sewa *arcade* tersebut. Tentunya apabila ruangan yang disewa lebih besar tentunya biaya sewa *arcade* tersebut juga lebih mahal. Selain itu letak *arcade* juga mempengaruhi harga sewa. Semakin strategis letaknya, maka semakin mahal pula harga sewa *arcade*.

Sampai saat ini di hotel Sahid Surakarta telah menyewakan ruangan *arcade* untuk kegiatan usaha sebanyak 4 (empat) ruangan. Pada penulisan hukum ini sebenarnya penulis ingin lebih banyak mengetahui dan membahas semua penyewa *arcade* di Hotel Sahid Surakarta, namun demi menjaga privasi, kerahasiaan dan kenyamanan para penyewa *arcade* di Hotel Sahid Surakarta, maka penulis hanya diperbolehkan bertemu dengan salah satu penyewa *arcade* di Hotel Sahid Surakarta yang bernama Bapak Bahrun.

Bapak Bahrhun merupakan salah satu penyewa *arcade* di hotel Sahid Surakarta. Bapak Bahrhun menyewa *arcade* di Hotel Sahid Surakarta untuk menjalankan usahanya di bidang perdagangan souvenir dan batik. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka pada dasarnya bahwa pelaksanaan perjanjian sewa *arcade* antara pihak hotel dengan penyewa *arcade* sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam surat perjanjian sewa. Adapun ketentuan perjanjian tersebut antara lain:

- 1 Pihak hotel menyewakan satu ruangan kepada pihak kedua dengan luas ruangan tersebut adalah 7m X 3m, yang terletak di Arcade sebelah barat Hotel Sahid Kusuma.
2. Pihak hotel menyewakan kepada pihak kedua satu ruangan tersebut untuk jangka waktu 1 (satu) tahun mulai tanggal 15 Juni 2007 s/d 14 Juni 2008.
3. Pihak kedua tidak diperbolehkan menyewakan sebagian atau seluruh bangunan ini dari apa yang telah disewakan dalam surat perjanjian ini. Dalam hal ini apabila ketentuan tersebut tidak diindahkan oleh pihak kedua, maka pihak hotel akan mengakhiri sewa ini tanpa perantara instansi dan hukum yang berwenang.
4. Apabila sewaktu-waktu ruangan tersebut diperbaiki/ direnovasi, pihak kedua bersedia dipindahkan ke ruangan lain di Hotel Sahid Kusuma Surakarta yang disediakan oleh pihak hotel.
5. Harga yang disepakati oleh kedua belah pihak sebesar Rp 7.244.000 (tujuh juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) sudah termasuk 10% PPN. Pembayaran dilakukan dimuka.
6. Adapun fasilitas yang tersedia :
  - a. 1 meja dan 2 kursi tamu
  - b. Almari kerja
  - c. AC window 1 PK
  - d. Public toilet yang dipergunakan bersama-sama
7. Rekening listrik dibayar perbulan dengan perhitungan sesuai harga PLN untuk hotel, dengan meteran yang dipasang pihak hotel, demikian juga dengan

rekening telepon yang akan ditagihkan ke pihak kedua dengan perhitungan bulanan sesuai tagihan kantor telepon.

8. Apabila dalam jangka waktu sewa-menyewa akan berakhir dan pihak kedua masih berminat melanjutkan penyewaannya, maka pihak kedua harus memberitahukan kepada pihak hotel paling lambat 3 (tiga) bulan sebelumnya.
9. Pihak hotel berhak menolak tidak melanjutkan perjanjian kontrak apabila dipandang selama masa kontrak yang telah berjalan tadi, terjadi hal-hal yang merugikan pihak hotel.
10. Perubahan atau penambahan di dalam ruangan oleh pihak kedua hanya diijinkan berdasarkan syarat-syarat dan persetujuan pihak pertama.
11. Pihak kedua tidak dapat memindah-tangankan ruangan tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan pihak hotel.
12. Pihak hotel tidak bertanggung jawab atas segala sesuatu yang disimpan/dipasang dalam ruangan tersebut dengan alasan atau bentuk apapun
13. Pihak kedua harus menjaga kebersihan dan kerapian ruangan serta ketertiban dan sopan santun baik antar karyawan, para tamu maupun pelanggan.
14. Hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian ini akan diatur kemudian secara bersama-sama oleh kedua belah pihak. Bila kemudian terjadi perselisihan paham, maka akan dipilih musyawarah sebagai jalan keluar.

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian diatas, terlebih dahulu harus ditetapkan secara tegas dan cermat apa saja isi perjanjian tersebut, atau dengan kata lain apa saja kewajiban dan hak masing-masing pihak. Menurut Pasal 1339 KUHPerdara, suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan atau merupakan kewajiban, kepatutan, kebiasaan dan undang-undang, Walaupun dalam pelaksanaan perjanjian antara pihak Hotel Sahid Kusuma dengan penyewa *arcade* telah sesuai dengan perjanjian yang disepakati kedua belah pihak namun salah satu klausul perjanjian diatas bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu mengenai bentuk tanggung jawab masing-masing pihak yang tidak sesuai dengan

ketentuan dalam Pasal 1545 KUHPerdota. Dalam pasal mengenai sewa-menyewa tersebut secara tegas meletakkan risiko pada masing-masing pihak pemilik barang.

#### **D. TANGGUNG JAWAB PENGUSAHA HOTEL TERHADAP BARANG MILIK PENYEWA *ARCADE***

Sebagai dasar oleh pihak hotel mengenai tanggung jawab terhadap barang milik penyewa *arcade* adalah ketentuan mengenai tanggung jawab pengusaha hotel terhadap barang milik penyewa *arcade* tidak diatur dalam KUHPerdota, tetapi dalam KUHPerdota menjelaskan ketentuan mengenai tanggung jawab pengusaha hotel terhadap barang milik penyewa kamar atau tamu hotel. Berdasarkan penelitian dapat dilihat bahwa sebenarnya pihak hotel pada dasarnya tidak membedakan antara penyewa *arcade* dengan tamu penyewa kamar. Sebenarnya apabila dicermati penyewa *arcade* juga merupakan tamu hotel, hanya saja penyewa *arcade* menyewa dalam jangka waktu yang panjang, sedangkan penyewa kamar hanya menyewa untuk waktu yang relative pendek. Menurut penulis yang menjadi alasan pihak hotel memberlakukan peraturan yang sama antara penyewa *arcade* dengan penyewa kamar karena mereka sama-sama merupakan penyewa, yang membedakan hanya karena faktor ekonomi, dan juga penyewa kamar merupakan tamu hotel untuk menikmati fasilitas yang disediakan oleh pihak hotel, sedangkan penyewa *arcade* merupakan pihak yang bekerjasama dengan pihak hotel untuk memberikan sarana penunjang untuk tamu hotel. Maka berdasarkan ketentuan dalam KUHPerdota mengenai tanggung jawab pihak hotel terhadap barang milik penyewa dijelaskan sebagai berikut :

##### 1. Pasal 1709 KUHPerdota

“Orang-orang yang menyelenggarakan rumah penginapan dan penguasa-penguasa losmen adalah, sebagai orang-orang yang menerima titipan barang, bertanggung jawab untuk barang-barang yang dibawa oleh para tamu yang menginap pada mereka. Penitipan barang yang semacam itu dianggap sebagai suatu penitipan barang karena terpaksa”.

## 2. Pasal 1710 KUHPerdato

“Mereka adalah bertanggung jawab tentang pencurian atau kerusakan pada barang-barang kepunyaan para penginap, baik pencurian itu dilakukan atau kerusakan itu diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau lain-lain budak dari rumah penginapan, maupun oleh setiap orang lain”.

## 3. Pasal 1711 KUHPerdato

“Mereka tidak bertanggung jawab tentang pencurian-pencurian yang dilakukan oleh orang-orang yang telah dimasukkan sendiri oleh Si penginap”.

Berdasarkan Pasal 1709 KUHPerdato mengenai tanggung jawab pengusaha hotel atau losmen sebagai pihak yang menerima titipan dari penyewa bertanggung jawab terhadap barang milik penyewa, kemudian Pasal 1710 KUHPerdato disebutkan bahwa pihak hotel maupun pengelola losmen bertanggung jawab atas pencurian maupun kerusakan barang milik penyewa *arcade*, baik pencurian ataupun kerusakan tersebut dilakukan oleh para pelayan hotel maupun yang dilakukan oleh orang lain. Dalam Pasal 1711 KUHPerdato menerangkan bahwa pihak hotel ataupun pengelola losmen tidak bertanggung jawab dan terlepas dari tanggung jawab atas pencurian yang dilakukan oleh orang yang dimasukkan sendiri oleh penyewa.

Dari ketentuan KUHPerdato diatas mengenai tanggung jawab pengusaha hotel terhadap barang milik penyewa *arcade* dapat disimpulkan bahwa pihak hotel bertanggung jawab terhadap barang milik penyewa yang dibawa dalam hotel, namun dari ketentuan kontrak perjanjian yang diutarakan diatas disebutkan bahwa pihak hotel tidak bertanggung jawab atas segala hal yang terjadi terhadap barang milik penyewa, kecuali dalam perjanjian disebutkan sebaliknya.

Jika didasarkan pada Pasal 1237 KUHPerdato menjelaskan tentang pengaturan mengenai risiko yang juga dapat diartikan sama dengan tanggungan atau tanggung jawab. Menurut Pasal 1553 KUHPerdato dalam sewa-menyewa itu risiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Pengaturan risiko dalam sewa-menyewa tidak begitu

dijelaskan dalam Pasal 1553 KUHPerdara tersebut, seperti halnya dengan pengaturan risiko dalam jual beli yang dijelaskan dalam Pasal 1460 KUHPerdara, dimana dengan jelas dipakai kata “tanggungan” yang berarti risiko, sehingga pengaturan risiko yang paling tepat dan sebaiknya dipakai sebagai pedoman untuk segala macam perjanjian timbal balik yaitu pada Pasal 1545 KUHPerdara yang meletakkan risiko pada masing-masing pemilik barang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak aris selaku *Promotion and Sales manager* pada tanggal 27 Desember 2007 diperoleh hasil sebagai berikut : bahwa untuk tanggung jawab pengusaha hotel terhadap barang milik penyewa *arcade* adalah tergantung dengan kesepakatan yang tertuang dalam kontrak perjanjian diatas. Dalam kontrak perjanjian diatas dijelaskan bahwa pihak hotel tidak bertanggung jawab atas barang yang dibawa ataupun ditinggal dalam *arcade* kecuali barang tersebut secara tegas dititipkan kepada pihak hotel sesuai dengan prosedur yang berlaku, dengan kata lain apabila barang milik penyewa tersebut secara tegas dititipkan kepada pihak hotel, yang kemudian oleh pihak hotel barang tersebut akan *diinventarisir* keberadaannya ataupun keadaannya maka pihak hotel akan bertanggung jawab atas segala hal secara penuh atas barang milik penyewa *arcade*. Pihak hotel juga bersedia bila tanggung jawab atas barang milik penyewa *arcade* sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak hotel jika ada kesepakatan dengan pihak penyewa yang tertuang dalam kontrak perjanjian.

Alasan pihak hotel tidak bertanggung jawab atas barang milik penyewa adalah untuk menghindari adanya penyalahgunaan orang yang tidak bertanggung jawab, sebagai contoh misalnya penyewa tersebut mengatakan bahwa membawa kalung berlian dan kalung tersebut hilang padahal kenyataannya penyewa tersebut tidak membawa barang tersebut, sehingga pihak hotel tidak bertanggung jawab atas kejadian semacam itu. Pihak hotel hanya akan bertanggung jawab bila barang tersebut secara nyata dititipkan kepada pihak hotel sesuai dengan prosedur yang berlaku ataupun jika ada perjanjian yang mengatakan lain antara pihak penyewa dengan pihak hotel.



## BAB IV

### SIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Analisis Tanggung Jawab Pengusaha Hotel Terhadap Barang Milik Penyewa *Arcade* maka penulis menyimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Prosedur terjadinya perjanjian antara pemilik hotel dengan penyewa *arcade* di Hotel Sahid Surakarta adalah promosi dari pihak hotel, pengajuan permohonan sewa *arcade* dari pihak penyewa, penyeleksian surat permohonan sewa *arcade* oleh pihak hotel dan pembuatan perjanjian sewa *arcade*.
2. Pelaksanaan perjanjian sewa *arcade* antara pihak hotel dengan penyewa *arcade* di Hotel Sahid Surakarta telah sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam surat perjanjian sewa *arcade*. Hal ini ditandai dengan telah dilaksanakannya seluruh isi perjanjian oleh Pihak Hotel, namun dalam pelaksanaan perjanjian tersebut mengenai bentuk tanggung jawab pihak hotel terhadap barang milik penyewa *arcade* tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan Pasal 1545 KUHPerdara.
3. Tanggung jawab pihak hotel terhadap barang milik penyewa *arcade* didasarkan atas keputusan bersama yang dituangkan dalam klausul perjanjian, meskipun dalam klausul tersebut bertentangan dengan ketentuan yang berlaku sesuai dengan Pasal 1545 KUHPerdara yang tegas menyatakan bentuk tanggung jawab masing-masing pihak dalam segala perjanjian sewa-menyewa yang meletakkan tanggung jawab pada masing-masing pihak pemilik barang.

**B. Saran-Saran**

1. Pihak Hotel Sahid Kusuma harusnya mengacu pada ketentuan yang berlaku sesuai dengan Pasal 1545 KUHPerdara untuk bentuk tanggung jawab pemilik hotel terhadap barang milik penyewa *arcade* dalam perjanjian sewa-menyewa.
2. Pihak penyewa *arcade* seharusnya lebih selektif dalam mencermati isi perjanjian sewa *arcade* agar tidak terjadi kerugian pada salah satu pihak.
3. Dalam pembuatan kontrak perjanjian tidak hanya mengikat hal-hal yang tegas dituangkan dalam klausul perjanjian tetapi juga untuk segala hal yang merupakan kewajiban, kepatutan, dan kebiasaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- A. Bambang Sujatno, CHA. 2005. *Hotel Courtesy*. Yogyakarta : Andi.
- Bambang Sunggono. 2003. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- HB Sutopo. 2002. *Pengantar Penelitian Kualitatif (Dasar-Dasar Teoritis dan Praktis)*. Pusat Penelitian Surakarta.
- J Satrio. 1999. *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*. Bandung : PT Alumni.
- Komariah. 2005. *Hukum Perdata*. Malang : UMM Press.
- Lexi J Moleong. 2002. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
- Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- M Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung : PT Alumni.
- Richard Sihite, Ssos. 2000. *Hotel Management (Pengelolaan Hotel)*. Surabaya : SIC.
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press).
- \_\_\_\_\_. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Subekti. 1995. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : PT. Intermasa.
- \_\_\_\_\_, 2001. *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Intermasa.
- Sukamdani S. Gitosardjono. 2001. *Wira Usaha Mengabdikan Pembangunan, Otobiografi 1*, Jakarta : CV. Haji Masagung.
- Tim Penulis Sejarah Hotel Sahid Kusuma. 2004. *30 Tahun Hotel Sahid Kusuma Raya-Pelestari Tradisi di Era Globalisasi*. Surakarta.

- Wahab. 1998. Managemen Kepariwisataaan. Jakarta : PT Pradnya Paramita.
- Winarno Surachman. 1990. *Pengantar Penelitian Ilmiah*. Bandung : Tarsito.
- KUHPerdata.