

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Eksistensi hukum perjanjian (*overeenkomst-contract law*), keberadaannya sudah ada sejak zaman Romawi menempati peran penting dan bahkan sampai hari inipun tetap sangat penting. Oleh karena itu dalam perjanjian, para pihak saling mengikatkan diri, sedemikian sehingga dalam pergaulan diantara mereka wajib memperhatikan kepentingan pihak lainnya secara bertimbang balik. Berlakunya perjanjian memunculkan ragam persolan hukum lebih terfokus pada terbentuknya perjanjian. Kesepakatan dalam perjanjian menjadi dasar utama berlaku sebagai undang-undang yang mengikat kedua belah pihak, untuk itu sebelum melakukan kesepakatan, kedua pihak perlu memperhatikan unsur – unsur dan isi perjanjian dengan teliti dan saling terbuka untuk menghindari adanya masalah di kemudian hari. Perjanjian biasa dilakukan guna kepentingan masing-masing pihak yang saling menguntungkan satu sama lain.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji dengan seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbul lah suatu hubungan hukum antara kedua pihak tersebut yang disebut perikatan. Perjanjian melahirkan suatu perikatan antara dua pihak yang membuatnya. Bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji – janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Sistem hukum perdata dalam pranata hukum berfungsi sebagai alat pengikat hubungan hukum atau subjek hukum dengan subjek hukum yang lain dalam melakukan berbagai perbuatan hukum. Perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain hanya berhak menuntut pelaksanaan janji.

Pasal 1338 ayat (1) yang menjelaskan bahwa Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang – undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Berasaskan konsesualisme, hukum perjanjian juga menganut sistem terbuka dalam memberikan kebebasan yang seluas-luasnya untuk mengadakan perjanjian dengan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini sesuai Pasal 1313 KUHPperdata yang menyatakan bahwa, Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih sedangkan pasal 1320 KUH Perdata memberikan arahan untuk melakukan perjanjian harus memenuhi syarat – syarat.

Hukum perjanjian dalam praktik bisnis hadir menjadi salah satu aspek yang berkembang sangat pesat, untuk memenuhi kebutuhan bertransaksi. Akan tetapi perkembangan hukum perjanjian dalam praktik bisnis, membuat para pelaku terkadang tidak dapat bertindak hanya dengan berdasar kepada

ketentuan-ketentuan dalam Buku III KUH Perdata. Perkembangan ini terjadi antara lain karena Pasal 1338 KUH Perdata mengatur tentang prinsip atau asas kebebasan untuk membuat janji. Seperti diketahui bahwa Buku III KUH Perdata menganut paham terbuka atau para pihak bebas untuk menentukan isi perjanjian, namun demikian kebebasan yang diberikan tersebut, tentu tidak boleh bertentangan dengan norma serta undang-undang, sehingga meniadakan prinsip-prinsip kejujuran, kepastian, keadilan, dan kepastian hukum.

Perjanjian yang erat kaitannya dengan kegiatan bisnis, memiliki tingkat kompleksitas yang tinggi, antara lain seperti perjanjian-perjanjian bisnis yang dibuat oleh para pihak atas dasar kebebasan berkontrak. Perkembangan dan pertumbuhan ekonomi pada era globalisasi ini mengalami perubahan yang sangat pesat. Hal ini ditandai dengan banyaknya sektor usaha yang berdiri di berbagai bidang, khususnya pada bidang bisnis. Berbagai macam bisnis yang mulai berkembang di Indonesia, salah satunya adalah bisnis makanan (*culinary*). Bisnis kuliner ini banyak ditemukan di berbagai tempat, antara lain di tepi jalan (PKL, Warung Makan) dan restoran – restoran yang biasa disebut *food court*. *Food court* adalah sebuah tempat usaha makan yang terdiri dari gerai-gerai (*counters*) makanan yang menawarkan aneka menu yang variatif. *Food court* merupakan area makan yang terbuka dan bersifat informal, dan biasanya berada di mall, pusat perbelanjaan, perkantoran, universitas ataupun sekolah modern.

Pelaksanaan perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yakni pihak *Food Court* dengan pihak *tenants* yaitu Perjanjian kerjasama bagi hasil, di mana Perjanjian kerjasama bagi hasil merupakan perjanjian kerja sama yang dilakukan oleh pihak yang satu dengan pihak yang lain, yaitu salah satu pihak menyediakan fasilitas atau sarana prasarana berupa tempat dalam bentuk *counter* sedangkan pihak yang lain menempati *counter* tersebut dengan sistem pembagian hasil usaha. Perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh pihak *Food court* dengan pihak *tenants* merupakan perjanjian tertulis dengan bentuk akta dibawah tangan. Sebelum memilih tempat usaha yang akan disewakan, hendaklah sudah mempertimbangkan lokasi yang baik dan berpotensi meningkatkan omset penjualan. Pemilihan lokasi atau tempat usaha sangat penting demi kelangsungan usaha.

Pada umumnya masalah yang kerap dihadapi adalah tempat usaha makanan atau pihak *Tenants* tidak berjualan pada hari dan jam yang telah ditentukan oleh pihak *Food court* dan pembagian bagi hasil yang dilakukan oleh *Food court* kepada pihak *tenants* sering mengalami keterlambatan. Keterlambatan tersebut biasanya berkisar seminggu dari tanggal kesepakatan pembagian. Apabila pihak *tenants* tidak berjualan sesuai dengan waktu dan jam yang telah disepakati, maka dikenakan denda sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari, sedangkan apabila pihak *Food Court* mengalami keterlambatan dalam pemberian bagi hasil maka tindakan yang dilakukan ialah jika keterlambatan hanya sekali atau dua kali saja, pihak *Tenants* masih bisa memaklumi dan menunggu haknya diberikan. Jika keterlambatan sudah melebihi dari 2 (dua)

kali, maka tindakan yang dilakukan oleh pihaknya ialah menagih dengan cara berkomunikasi melalui *email*, atau berkomunikasi melalui telepon.

Fasilitas *food court* banyak diincar oleh para pembisnis kuliner di Indonesia. *Food court* merupakan tempat usaha makanan yang disediakan untuk *Tenants*, salah satunya yaitu *Food court* Jatiland Mall Kota Ternate. Saat ini di Kota Ternate juga menyediakan fasilitas *food court* yang banyak diincar oleh para pembisnis kuliner. Satu subjek hukum dengan subjek hukum yang lain dalam melakukan berbagai perbuatan hukum. Perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain hanya berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Pihak Jatiland Mall menyerahkan semua kepada manajemen *food court* untuk mengelola dan mengurus *food court* tersebut dengan menyediakan unit-unit/*counter-counter* bagi para *tenants* untuk melaksanakan bisnis kulinernya. Pada pengelolaannya, *Food court* menggunakan sistem kerjasama bagi hasil di mana menawarkan tempat disertai dengan prosentase-prosentase bagi hasil keuntungan kepada para *tenants*. Setelah itu apabila kedua belah pihak sudah menyetujui dan menyanggupi, maka mereka akan melakukan kesepakatan. Kesepakatan tersebut dituang dalam bentuk tertulis.

Kenyataannya dihadapi oleh para pengusaha pada proses berlangsungnya usaha sering terjadi keterlambatan pembagian hasil, adanya ketidak terbukaannya dari pihak *foodcourt* mengenai selisih pendapatan, serta tuntutan kepada pihak pengusaha untuk mencapai target penjualan yang ditentukan sementara banyak

ketentuan foodcourt yang membatasi ruang gerak pengusaha untuk mencapai target penjualan.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis mengambil judul penelitian Analisis Yuridis Perjanjian Pengguna Tempat Usaha (Studi *Food court* Jatiland Ternate dengan *Tenants*)

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana pelaksanaan Perjanjian bagi hasil tempat usaha antara pihak *food court* dengan *Tenant* di Jatiland Mall Ternate?
2. Bagaimana akibat hukum yang terjadi antara *Tenant* dan *Food court* di Jatiland Mall Kota Ternate?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

1. Untuk mengetahui dengan jelas bagaimana pelaksanaan sistem bagi hasil sewa *tenant* yang ditetapkan oleh pihak *food court*.
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dalam perjanjian bagi hasil usaha antara pihak *food court* dengan tenant.

## **D. MANFAAT PENELITIAN**

1. Untuk menambah wawasan penulis mengenai pelaksanaan perjanjian bagi hasil penggunaan tempat usaha kuliner di *food court*.
2. Hasil penelitian menjadi tambahan pengetahuan bagi penulis mengenai pelaksanaan perjanjian penggunaan tempat usaha antara *food court* dengan pihak *tenants* dan sebagai tugas akhir yang dijadikan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Khairun Ternate.

