

**PEMUTUSAN PERJANJIAN KERJASAMA SECARA SEPIHAK OLEH
PEMILIK PROPERTI DENGAN PT OYO ROOMS INDONESIA SELAKU
VIRTUAL HOTEL OPERATOR**

Nama : Emanuel Enrico Dwiputra

Jurusan : Hukum

Pembimbing : Prof. Dr. Lanny Kusumawati Dra., S.H., M.Hum.
Irta Windra Syahrial, S.H., M.S.

ABSTRAK

Penelitian ini membahas pemutusan perjanjian kerjasama secara sepihak oleh pemilik properti dengan PT OYO Rooms Indonesia selaku virtual hotel operator karena pemilik properti mengalami kerugian akibat OYO yang menurunkan harga penginapan pemilik properti secara sepihak. Oleh karena hal tersebut pemilik properti mengajukan pemutusan kerjasama namun OYO mengabaikan pemutusan kerjasama tersebut dan OYO tidak melaksanakan kewajibannya untuk menghapus properti dari platform atau aplikasi OYO sehingga para pemilik properti mengalami kerugian yang semakin besar karena harus tetap menerima tamu dengan tarif yang telah ditetapkan secara sepihak oleh OYO. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis apakah pemilik properti dapat melakukan pemutusan kerjasama dengan PT OYO Rooms Indonesia secara sepihak berdasarkan KUH Perdata. Metode penelitian menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif yaitu penelitian hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagai sumber utama hukum, dikaji menggunakan pendekatan konseptual (*conseptual approach*) berdasarkan dari teori-teori yang ditetapkan oleh ilmu hukum. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa tindakan pemilik properti melakukan pemutusan kerjasama secara sepihak dengan PT OYO Rooms Indonesia dapat dibenarkan karena isi perjanjian bertentangan dengan asas keseimbangan. Meskipun sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, salah satu pihak mengingkari isi perjanjian dan menyebabkan kerugian bagi pihak lain, maka perjanjian yang awalnya bersifat mengikat dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak, dapat dibatalkan secara sepihak melalui pengadilan. Selain itu OYO tidak melaksanakan kewajiban dalam perjanjian sehingga berdasarkan Pasal 14 huruf a, b dan c angka 3 ketentuan layanan OYO dapat dikualifikasikan melakukan wanprestasi karena OYO tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan sesuai dengan ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Oleh karena itu OYO diwajibkan untuk memberikan ganti kerugian kepada para pemilik properti berdasarkan Pasal 1246, Pasal 1247, dan Pasal 1248 KUH Perdata.

Kata kunci: Pemutusan kerjasama sepihak, Perjanjian, Wanprestasi, Kerugian

**THE UNILATERAL TERMINATION OF THE COOPERATION
AGREEMENT BY THE PROPERTY OWNERS WITH PT OYO ROOMS
INDONESIA AS THE VIRTUAL HOTEL OPERATOR**

Name : Emanuel Enrico Dwiputra

Major : Law

Contributor : Prof. Dr. Lanny Kusumawati Dra., S.H., M.Hum.
Irta Windra Syahrial, S.H., M.S.

ABSTRACT

This research discusses the unilateral termination of a cooperation agreement by property owners with PT OYO Rooms Indonesia as a virtual hotel operator because the property owners suffered losses due to OYO unilaterally lowering their lodging prices. Consequently, the property owners proposed termination of the cooperation, but OYO ignored the termination and failed to fulfill its obligation to remove the properties from the OYO platform or application. This resulted in increasingly significant losses for the property owners, as they were compelled to continue accommodating guests at rates unilaterally determined by OYO. This research aims to analyze whether property owners can unilaterally terminate the cooperation agreement with PT OYO Rooms Indonesia based on the Indonesian Civil Code. The research method employs a normative juridical legal research method, which bases legal research on statutory regulations as the primary source of law, examined using a conceptual approach based on theories established by legal science. The results of this research indicate that the property owners' action of unilaterally terminating the cooperation with PT OYO Rooms Indonesia is justifiable because the content of the agreement contradicts the principle of balance. Although according to Article 1320 of the Civil Code, one party breaches the contents of the agreement and causes losses to the other party, the agreement, which was initially binding and could not be unilaterally canceled, can be unilaterally canceled through the court. Furthermore, OYO's failure to fulfill its obligations under the agreement, based on Article 14 letters a, b, and c number 3 of OYO's terms of service, can be qualified as a breach of contract because OYO did not have good faith to carry out what had been agreed upon, in accordance with the provisions of Article 1338 paragraph (3) of the Civil Code. Therefore, OYO is obligated to provide compensation for losses to the property owners based on Articles 1246, 1247, and 1248 of the Civil Code.

Keywords: Unilateral termination of a cooperation agreement, Agreement, Breach of contract, Damages