

KONTRIBUSI BIDANG SOSIAL HUMANIORA, PERTANIAN DAN TEKNOLOGI DALAM PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN



Sunarya Rahardja, dkk

Editor:

Dr. Untoro Budi Surono, S.T., M.Eng.

Bayu Megaprastio, S.T.



KONTRIBUSI BIDANG SOSIAL HUMANIORA, PERTANIAN DAN TEKNOLOGI DALAM PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN

Penulis

Sunarya Rahardja, dkk



**Kontribusi bidang Sosial Humaniora, Pertanian dan Teknologi dalam
Pembangunan Berkelanjutan**

Penulis:

**Kontribusi bidang Sosial Humaniora, Pertanian dan Teknologi dalam
Pembangunan Berkelanjutan**

Penulis:

Sunarya Rahardja , Ayu Nurjanah, Andreas Ronald Setianan, Handoko Arwi Hasthoro,
Gatot Sasongko, Aldi Herindra Lasso, Titi Susilowati Prabawa
Dyah Rosiana Puspitasari, Andika Pratama
Eko Nurharyanto, Naufal Ibnu Shofwan
Endang Sulistyaningsih, Anggy Anggraini, Sri Suwartiningsih
Hartanti, Margareta Nadea Natalia, Armeylissa M Manopoo
J.S. Murdomo R. Wahyu Pratomo Hadianto
Paryadi, Wahyu Satria N., Pudja Pramana Kusuma Adi, Ronaldus Budi Talino
Puji Puryani, Fedrik Hayon, R. Triyuli Purwono, Juan Benget Purba
Renius Suma Gaina, Agnes Ratih Ari Indriyani
Sri Handayani Retna Wardani, Katharina Anungsiata Junianse
Sri Hendarto Kunto Hermawan, Sri Suwarni
Danang Wahyudi, Erni Ummi Hasanah, Lisna Safitri, , Fara Rinanti
Suswoto, Eksy Puji Rahayu, Savira Alfi Syahrin, Ilham Andriyanto
Takariadinda Diana Ethika, Lia Lestiani
Wiwin Budi Pratiwi
Yumarlin MZ, Jemmy Edwin B, Sri Rahayu

Editor:

Dr. Untoro Budi Surono, S.T., M.Eng.

Bayu Megaprastio, S.T.

Desain Sampul: team NT; Desain Isi: Bhudi

Cetakan Pertama, 1 Januari 2024

Hlm. 220 + vi

ISBN : 978-623-8553-00-6 (EPUB)

Diterbitkan oleh NUTA MEDIA

Alamat penerbit

Jl. Nyiwijiadhisoro 23 B prenggan Kotagede Yogyakarta

Anggota IKAPI 135/DIY/2021

Hak cipta dilindungi Undang-Undang

Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku, tanpa izin
tertulis dari penulis dan penerbit.

Percetakan Nuta Media

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas kuasa-Nya sehingga kami dapat menyusun dan menerbitkan buku dengan judul “Kontribusi bidang Sosial Humaniora, Pertanian dan Perkembangan teknologi dalam konteks Pembangunan Berkelanjutan kini menitikberatkan pada aspek ekonomi, sosial, dan pelestarian lingkungan demi keberlanjutan bagi generasi yang akan datang. Prinsip utama dari Pembangunan Berkelanjutan adalah memenuhi kebutuhan manusia dengan memanfaatkan sumber daya alam tanpa menyebabkan kerusakan pada lingkungan sekitar..

Buku ini merupakan kompilasi berbagai tulisan dari para penulis yang ahli dalam Bidang Sosial Humaniora, Pertanian dan Teknologi yang tersusun dalam 20 bab. Buku ini diterbitkan dengan tujuan untuk menyebarluaskan ilmu pengetahuan. Isi dalam buku ini diharapkan dapat menambah sumber referensi dan pemahaman mengenai kontribusi terhadap pencapaian tujuan pembangunan berkelanjutan.

Dalam proses penulisan dan penyusunan buku ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, kami mengucapkan terima kasih kepada semua yang terlibat. Kami menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penyusunan bab ini, sehingga kami bersedia menerima masukan dan saran yang konstruktif sebagai langkah untuk memperbaiki dan menyempurnakan isi bab ini.

Ketua LP3M Universitas Janabadra
Dr. Erni Ummi Hasanah, SE.,M.Si

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	iii
Daftar Isi	iv
Dampak Teknologi Informasi dan Kompetensi terhadap Kinerja Manajerial Pada Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) di Kabupaten Bantul	
<i>Danang Wahyudi, Erni Ummi Hasanah, Lisna Safitri</i>	<i>1</i>
Strategi Pengembangan Obyek Wisata pada Agrowisata Salak Pondoh di Bangunkerto Kabupaten Sleman, Yogyakarta	
<i>Renius Suma Gaina, Agnes Ratih Ari Indriyani</i>	<i>9</i>
Kinerja Keuangan, Penghindaran Pajak, dan Kapitalisasi Pasar	
<i>Ayu Nurjanah, Andreas Ronald Setianan, Handoko Arwi Hasthoro</i>	<i>21</i>
Model <i>Sustainable Development</i> Wisata Desa: Strategi Penghidupan Berkelanjutan Pada Masyarakat Berbasis Pariwisata	
<i>Agnes Ratih Ari Indriyani, Gatot Sasongko, Aldi Herindra Lasso, Titi Susilowati Prabawa</i>	<i>30</i>
Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial Melalui Proses Mediasi di Kabupaten Bantul	
<i>R. Triyuli Purwono, Juan Benget Purba</i>	<i>45</i>
Implementasi Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 dalam Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama Yogyakarta	
<i>Sunarya Rahardja, Fara Rinanti</i>	<i>53</i>
Analisis Perjanjian Baku Dalam Jual-Beli Rumah Cash Bertahap PT. Duta Bumi Adipratama di Kabupaten Sleman	
<i>Paryadi, Wahyu Satria N.</i>	<i>64</i>
Pelaksanaan Restorative Justice Dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia Pada Tingkat Kepolisian	
<i>Eko Nurharyanto, Naufal Ibnu Shofwan</i>	<i>73</i>
Gugatan Sederhana Sebagai Implementasi Asas Peradilan Sederhana, Cepat, Dan Biaya Ringan	
<i>Suswoto, Eksy Puji Rahayu, Savira Alfi Syahrin, Ilham Andriyanto</i>	<i>85</i>
Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Imigran Terhadap Tindak Pidana Perdagangan Orang	
<i>J.S Murdomo,S.H.,M.Hum, R. Wahyu Pratomo Hadiano</i>	<i>97</i>

Implementasi Kedaulatan Rakyat dalam Pembentukan Undang-undang Pasca Amandemen Undang-Undang Dasar Tahun 1945	
<i>Sri Handayani Retna Wardani, Katharina Anunsiata Junianse</i>	110
Implementasi Perjanjian TRIPS dan Dampaknya terhadap Perlindungan Hak Cipta Industri Kreatif Lokal di Indonesia	
<i>Dyah Rosiana Puspitasari, Andika Pratama</i>	121
Peran Kepala Desa Dalam Sistem Antikorupsi Menurut Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 di Desa Panggungharjo Bantul	
<i>Endang Sulistyaningsih, Anggy Anggraini, Sri Suwartiningsih</i>	130
Kajian Pencatatan Perkawinan Penghayat Kepercayaan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2019 di Bantul	
<i>Sri Hendarto Kunto Hermawan, Sri Suwarni</i>	138
Kajian Perlindungan Hukum Istri Akibat Perceraian Kasus Kekerasa Dalam Rumah Tangga Pengadilan Agama Sleman (Kajian Putusan Nomor: 1453/Pdt.G/2022/PA.Smn)	
<i>Puji Puryani, Fedrik Hayon</i>	152
Sebuah Tinjauan Yuridis Atas Polemik Pringgodigdo-Poerwokoesoemo (1950-1951) Perihal Masa Jabatan Presiden	
<i>Pudja Pramana Kusuma Adi, S.H., M.H., Ronaldus Budi Talino</i>	164
Efektifitas Pelaksanaan SE Wali Kota Yogyakarta No 660/6123/SE/2022 Terkait Gerakan Zero Sampah Anorganik Rumah Tangga	
<i>Takariadinda Diana Ethika, Lia Lestiani</i>	176
Perlindungan Hukum Terhadap Anak Sebagai Korban Kekerasan Seksual dan Upaya Pencegahannya (Studi Kasus di Gunung Kidul)	
<i>Hartanti, Margareta Nadea Natalia, Armeylissa M Manopoo</i>	186
Implementasi Metode Case Based Reasoning Pada Sistem Identifikasi Hama dan Penyakit Tanaman Kaktus	
<i>Yumarlin MZ, Jemmy Edwin B, Sri Rahayu</i>	198
Penyelesaian Permasalahan Pembayaran Tunjangan Hari Raya Keagamaan di Kabupaten Bantul Tahun 2023	
<i>Wiwini Budi Pratiwi, Lia Lestiani</i>	212

Analisis Perjanjian Baku Dalam Jual-Beli Rumah Cash Bertahap PT. Duta Bumi Adipratama di Kabupaten Sleman

Paryadi¹, Wahyu Satria N¹

¹ Fakultas Hukum Universitas Janabadra Yogyakarta, pyddek@gmail.com

ABSTRACT

In the cash sale and purchase agreement for a house in stages at PT Duta Bumi Adipratama with the buyer, it cannot be implemented considering that the house is still under construction, the land rights are still in the process of being resolved and the buyer has not paid in full, so to guarantee legal certainty the relationship between the parties is made in the form of standard agreement in the form of a Sales and Purchase Agreement (PPJB). This research was conducted to answer the problem "Do the standard agreements made fulfill contractual fairness by considering the principle of proportionality?" This research was conducted with the aim of finding out the application of the principle of proportionality in determining standard provisions in making PPJBs which are only made in the form of private deeds, as well as knowing and analyzing the making of PPJBs that pay attention to contractual fairness. Method, this research is normative juridical research with a statutory approach and a conceptual approach. In collecting data, library research is used, which is a way of collecting data that supports writing research in the form of theories and principles. , doctrine and legal rules obtained through primary, secondary and tertiary legal materials. Data Analysis The data obtained was then analyzed using a qualitative descriptive analysis method, namely providing an overview of the research subjects and objects and not providing justification for the research. Legal norms are needed as major premises and then connected to facts that have a relationship with each other (legal facts) which are used as minor premises and through a syllogism process to obtain a picture of the answer to the problem. The results of the research, PPJB at PT. Duta Bumi Adipratama was created by private deed in the form of a standard agreement, in the pre-contract stage there was no opportunity for negotiation for the parties, in the formation of the contract there was no equality and no proportion regarding rights and obligations as well as in the implementation of the contract, the realization of exchange distribution was not guaranteed. rights and obligations according to proportion. As a recommendation, home buyers should be given a proper opportunity to study it in sufficient time and need to pay attention to the proportion of their rights and obligations in making it.

Key words: principle of proportionality 1; justice 2; ppjb 3

ABSTRAK

Di dalam perjanjian jual beli rumah secara cash bertahap pada PT Duta Bumi Adipratama dengan pembeli belum dapat dilakukan mengingat rumah masih dalam tahap pembangunan, hak atas tanah masih dalam proses pemecahan serta pembeli belum membayar lunas, maka untuk menjamin kepastian hukum hubungan para pihak dibuat dalam bentuk perjanjian baku yang berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Penelitian ini dilakukan untuk menjawab permasalahan "apakah perjanjian baku yang dibuat telah memenuhi keadilan berkontrak dengan mempertimbangkan asas proporsionalitas?" Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui penerapan asas proporsionalitas

dalam menentukan ketentuan-ketentuan baku dalam pembuatan PPJB yang hanya dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan, serta untuk mengetahui dan menganalisis pembuatan PPJB telah memperhatikan keadilan berkontrak. Metode, penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundangan-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach), Dalam melakukan pengumpulan data digunakan studi kepustakaan (library research), yaitu suatu cara mengumpulkan data yang mendukung penulisan penelitian berwujud teori, asas, doktrin, dan kaidah hukum yang diperoleh melalui bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Analisa Data-data yang diperoleh kemudian dianalisis, dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif yaitu memberikan gambaran atas subjek dan objek penelitian dan tidak memberikan justifikasi dalam penelitiannya. Norma hukum dibutuhkan sebagai premis mayor kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang memiliki hubungan satu dengan yang lain (legal facts) yang digunakan sebagai premis minor dan melalui proses silogisme sehingga didapatkan suatu gambaran atas jawaban permasalahan. Hasil penelitian, PPJB pada PT. Duta Bumi Adipratama dibuat dengan akta di bawah tangan dalam bentuk perjanjian baku, dalam tahap pra kontrak tidak membuka peluang untuk bernegosiasi bagi para pihak, dalam pembentukan kontrak tidak ada kesetaraan dan tidak proposi mengenai hak dan kewajiban demikian juga dalam pelaksanaan kontrak, tidak terjamin terwujudnya distribusi pertukaran hak dan kewajiban menurut proporsi. Sebagai rekomendasi hendaknya pembeli rumah diberi kesempatan yang patut untuk mempelajarinya dalam waktu yang cukup dan perlu memperhatikan proposi hak dan kewajibannya dalam pembuatannya.

Kata kunci: asas proporsionalitas 1; keadilan 2; ppjb 3

PENDAHULUAN

Salah satu tujuan yang ingin dicapai oleh bangsa Indonesia adalah mewujudkan kesejahteraan umum bagi rakyat Indonesia, sebagai mana tertuang dalam Alenia IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Unsur pokok terwujudnya kesejahteraan rakyat adalah dengan terpenuhinya kebutuhan pokok bagi setiap manusia yaitu kebutuhan sandang, pangan dan papan. Rumah merupakan tempat tinggal, juga sebagai, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya.

Guna mewujudkan kemakmuran masyarakat merupakan tugas dari Pemerintah, sehingga dalam hal pemenuhan kebutuhan perumahan juga menjadi tugas Pemerintah, sebagaimana tertuang dalam Konsideran huruf b Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sebagai tindak lanjut Pemerintah telah membuat program untuk pembangunan perumahan bagi masyarakat, terutama ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah sampai menengah, namun seiring dengan penambahan penduduk yang terjadi baik secara alamiah ataupun melalui proses urbanisasi, menyebabkan peningkatan pada permintaan akan kebutuhan rumah tinggal jauh melebihi kemampuan Pemerintah dalam menyediakan perumahan bagi masyarakat.

Kondisi tersebut dipergunakan sebaik-baiknya oleh pihak swasta dengan mendirikan perusahaan pembangunan perumahan/Developer bermunculan dengan melihat bahwa usaha ini sebagai pasar potensial untuk meraih keuntungan, dengan berlomba-lomba menyediakan perumahan untuk memenuhi

kebutuhan masyarakat, baik dari tingkat bawah sampai menengah, hingga saat ini ada 6.000 (enam ribu) anggota Perusahaan yang tergabung dalam Perusahaan Real estat Indonesia (REI) [1]. Salah satunya pengembang/devoloper tersebut adalah PT. Duta Bumi Adipratama yang merupakan satu dari sepuluh usaha dari PT Damai Putra Group yang bergerak dalam bidang penyediaan pembangunan perumahan yang didirikan di Jakarta.

Untuk memenuhi kebutuhan konsumen dalam hal pembayaran perumahan yang akan dibelinya, PT. Duta Bumi Adipratama menawarkan 2 (dua) sistem pembayaran, yaitu dengan sistem Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan sistem Cash Bertahap (tunai bertahap). Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), konsumen membayar rumah dengan cara kredit dari bank yang memberikan pinjaman, yang pembayaran antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun, sedangkan pembayaran dengan sistem cash bertahap, konsumen membayar rumah secara tunai tetapi dicicil secara berkala dalam waktu tertentu, tidak harus membayar seluruhnya, tetapi atas dasar kesepakatan dengan pengembang, tidak dikenakan bunga serta jangka waktu lebih singkat dibanding pembayaran secara kredit yakni mulai berkisar antara 6 hingga 15 bulan sesuai kesepakatan.

Di dalam sistem pemilihan rumah secara cash bertahap calon pembeli diwajibkan untuk membayar uang tanda jadi/Booking Fee dan demi kepastian hukum pengembang dan konsumen membuat kesepakatan yang dituangkan dalam pra perjanjian jual beli ke dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (yang kemudian disebut PPJB) yang di dalamnya disebutkan pula skema pembayarannya beserta tanggal jatuh tempo pembayaran, sisa pembayaran yang harus dibayar yang dibagi sesuai jangka waktu yang disepakati, oleh karena itu sistem pembelian rumah secara cash bertahap ini banyak memberikan keuntungan dan membawa manfaat bagi konsumen.

Di dalam pembuatan PPJB berupa perjanjian standar/baku di dalamnya memuat klasula baku yang merupakan aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha Pembuatan PPJB ke dalam perjanjian standar/baku tersebut di dalamnya memuat klasula baku yang merupakan aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha, merupakan pihak yang memiliki daya tawarnya lebih kuat dari pada pihak lawan (pihak konsumen) yang pada umumnya merupakan masyarakat biasa, oleh karena itu condong berat sebelah tanpa adanya negosiasi bagi pihak lawan [2].

Pada umumnya di dalam pembentukan kontrak didasarkan pada asas-asas hukum kontrak yang melingkupi di dalamnya, asas hukum atau prinsip hukum tersebut di samping sebagai dasar dalam pembentukan aturan hukum dan sekaligus sebagai dasar dalam pemecahan persoalan hukum manakala aturan hukum yang tersedia tidak memadai, oleh karena itu pembentukannya tidak hanya mendasarkan pada asas kebebasan berkontrak semata tetapi juga kebebasan tersebut harus memperhatikan asas proporsionalitas demi tercapainya keadilan dan keseimbangan dalam berkontrak, yang harus dimaknai sebagai pembagian hak dan kewajiban menurut proporsi yang meliputi segenap aspek kontraktual secara keseluruhan.

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat dikemukakan permasalahan sebagai berikut Apakah asas proporsionalitas telah diperhatikan dalam pembuatan PPJB antara PT. Duta Bumi Adipratama selaku pengembang dengan konsumen sehingga akan tercipta keadilan berkontrak?.

Dari permasalahan yang dikemukakan tersebut, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan, untuk mengetahui penerapan asas proporsionalitas dalam pembuatan PPJB pada Jual-Beli Rumah Cash Bertahap PT. Duta Bumi Adipratama di Kabupaten Sleman serta untuk mengetahui dan menganalisis PPJB yang dibuat PT. Duta Bumi Adipratama di Kabupaten Sleman telah memenuhi rasa keadilan berkontrak

Berdasarkan penelusuran, telah dilakukan penelitian oleh Naufal Afrian Noormansyah, Taupiqqurrahman Taupiqqurrahman dengan judul Penerapan Asas Keseimbangan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Sebagai Perlindungan Hukum, dengan mengemukakan permasalahan konsepsi penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan developer dan juga mengkaji asas keseimbangan dapat melindungi pembeli atas perbuatan wanprestasi developer. Kemudian Arivan Halim dengan judul Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling dengan permasalahan kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang memiliki klausul-klausul baku yang hanya dibuat oleh satu pihak.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundangan-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach), Dalam melakukan pengumpulan data digunakan studi kepustakaan (library research), yaitu suatu cara mengumpulkan data yang mendukung penulisan penelitian berwujud teori, asas, doktrin, dan kaidah hukum yang diperoleh melalui bahan hukum primer perundang-undangan yang terkait dengan perjanjian, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang tentang Perumahan beserta peraturan pelaksanaannya dan bahan hukum sekunder yang meliputi semua buku-buku hukum yang terkait dengan perjanjian maupun perumahan. Analisa data-data yang diperoleh kemudian dianalisis, dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif yaitu memberikan gambaran atas subjek dan objek penelitian dan tidak memberikan justifikasi dalam penelitiannya. Norma hukum dibutuhkan sebagai premis mayor kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang memiliki hubungan satu dengan yang lain (legal facts) yang digunakan sebagai premis minor dan melalui proses silogisme sehingga didapatkan suatu gambaran atas jawaban permasalahan.

HASIL

Kontrak yang dibangun oleh kontraktan harus berdasarkan suatu pemahaman keadilan yang dilandasi atas pengakuan hak oleh para kontraktan yang termanifestasi dalam pemberian peluang dan kesempatan yang sama dalam pertukaran kepentingan mengenai hak dan kewajiban dengan tetap dalam koridor yang mempertimbangkan asas/prinsip proporsionalitas yang didasarkan pada nilai

kesetaraan, kecermatan, kelayakan serta kepatutan. Pada asas proporsionalitas ini tidak diartikan akan diperoleh hasil temuan angka matematis.

PEMBAHASAN

Hubungan hukum antara pengembang/developer dengan Calon Pembeli/konsumen yang dituangkan dalam PPJB merupakan sebuah perjanjian tak bernama (innominaat) yang tumbuh, dan berkembang dalam masyarakat dan belum dikenal pada saat Kitab Undang-Undang ukum Perdata (KUH Perdata) diundangkan. PPJB tersebut karena digunakan untuk bertransaksi dengan banyak pihak lain yang berkepentingan dengan pokok yang sama, dengan alasan demi efisiensi dibuat dalam perjanjian baku/perjanjian standar/contract of adhesion [3]. Latar belakang timbulnya perjanjian baku, menurut Salim karena keadaan sosial dan ekonomi [4] yaitu untuk mencapai efisiensi, kepastian, dan lebih bersifat praktis dan digunakan secara luas terutama masyarakat bisnis. Dengan penggunaan perjanjian baku ini, para pihak akan memperoleh efisiensi dalam penggunaan biaya, tenaga, waktu dan juga untuk dibuat akte jual beli belum memungkinkan mengingat obyek perjanjian masih dalam pembangunan bahkan belum dimulai Pembangunan/ masih dalam perencanaan, sehingga baru berupa gambar serta spesifikasinya.

Pengembang dalam membuat PPJB berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang memberi kebebasan mengenai isi kontrak, dan sudah tahu betul apa yang hendak dia tawarkan, maupun apa yang hendak dia dapatkan sebagai contra-prestasi dari konsumen, tidaklah demikian halnya dengan konsumen akan memerlukan usaha ganda untuk memahami rumusan dari ketentuan mengenai hak dan kewajiban timbal-balik dalam perjanjian baku tersebut. Di samping itu pada umumnya para penyusun perjanjian baku/pengembang adalah orang-orang profesional yang membuat dalam bahasa yang tidak mudah untuk dipahami oleh Calon Konsumen, mereka kurang mengerti bahasa hukum dan mengingat akan kebutuhan, maka akan cenderung pasrah dan tidak memperpanjang urusan dengan orang-orang yang berbicara dalam bahasa yang terdengar asing untuk baginya. Pada saat ini dikenal teori baru mengenai perjanjian sebagaimana dikemukakan oleh van Dunne, yang mengartikan bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum [5]. Menurut teori ini ada tiga tahap dalam membuat perjanjian yaitu tahap pertama pre contractual dalam hal ini ada penawaran dan penerimaan, tahap kedua apa yang disebut tahap contractual yaitu persesuaian pernyataan kehendak para pihak dan tahap ketiga adalah tahap post kontraktual yaitu pelaksanaan perjanjian. Tujuan dibentuknya suatu kontrak yang pada dasarnya merupakan pertukaran mengenai hak dan kewajiban, maka kontrak tersebut yang telah disepakati memberikan perlindungan terhadap suatu harapan yang wajar, untuk mencegah terjadinya penambahan kekayaan secara tidak adil, serta untuk mencegah terjadinya kerugian tertentu dalam hubungan kontraktual.

Pembentukan kontrak yang didasarkan pada asas-asas yang melingkupi di dalamnya yang sekaligus sebagai dasar dalam pemecahan persoalan hukum manakala aturan hukum yang tersedia tidak memadai, maka pembahasan tentang asas hukum pada umumnya disandingkan dengan kaidah hukum atau aturan

hukum. Aturan hukum diperlukan untuk menjawab persoalan hukum yang timbul dalam masyarakat, akan tetapi di dalam realitanya tidak setiap persoalan hukum dapat dipecahkan dengan aturan hukum yang ada, ada persoalan hukum yang harus ditemukan pemecahannya dengan asas hukum, oleh karena itu ada kemungkinan besar bahwa aturan hukum atau hukum kongkrit yang terbentuk memperoleh dasarnya dari asas hukum [6]. Oleh karena itu tepatlah pendapat yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo bahwa asas hukum bukan merupakan hukum kongkrit, melainkan pikiran dasar yang umum dan abstrak, atau merupakan latar belakang aturan hukum kongkrit yang terdapat dalam atau di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim.

Selain hal itu asas hukum juga berfungsi sebagai pedoman atau patokan serta rambu-rambu, batas dalam mengatur dan membentuk kontrak yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi suatu perjanjian yang berlaku bagi para pihak dan dapat dipaksakan pelaksanaannya dan pemenuhannya [7].

Asas/prinsip hukum yang abstrak memiliki fungsi yang krusial bagi pembentukan hukum kongkrit serta bagi pengaturan dan pembentukan perjanjian, demikian pula untuk mengetahui apakah hukum yang berlaku juga telah sesuai dengan cita hukum/nilai etis/kehendak masyarakat, maka asas perwujudan kehendak masyarakat juga berperan sebagai dasar interpretasi atas hukum yang berlaku tersebut. Di samping itu asas hukum juga memiliki fungsi sebagaimana dikemukakan oleh Smith, yaitu: untuk menjaga keterjalinan atas aturan-aturan hukum yang tersebar. sebagai dasar pemecahan atas masalah-masalah yang timbul dan baru. serta sebagai dasar pembentukan ajaran hukum baru yang dapat dijadikan dasar penyelesaian atas masalah yang baru [8].

Berdasarkan atas fungsi tersebut, maka dapat dikatakan bahwa asas hukum bertujuan untuk memberikan arahan yang layak/pantas menurut hukum dalam hal menggunakan atau menerapkan aturan-aturan hukum. Dengan asas tersebut dapat pula diketahui mana-mana aturan yang layak dan tidak layak dijalankan.

Asas Kebebasan berkontrak dan Asas Proposionalisme, ada beberapa asas hukum atau prinsip hukum penting dalam kontrak baku kontrak terutama yang sangat relevan, yang berkaitan langsung dengan kontrak baku antara lain asas kebebasan berkontrak, asas ini merupakan asas yang selalu menjadi kajian terpenting dalam setiap kajian yang berhubungan dengan perjanjian, yang dalam perkembangannya selalu mengalami pasang surut yang pada saat ini mengalami penurunan secara fungsional, karena kuatnya intervensi negara dengan membatasi individu dalam mengatur serta menciptakan hubungan kontraktual oleh karena itu perjanjian secara klasik telah mengalami kemerosotan dengan adanya desakan adanya kontrak regulasi atau regulating contracts.

Dalam perkembangannya para filosofi kebebasan sedemikian rupa dominan, maka kebebasan untuk mengejar kebahagiaan dan mengejar kebebasan untuk mengejar hubungan yang dengan yang dikehendaki, maka campur tangan pemerintah ditolak, oleh karena itu konsep klasik kebebasan berkontrak meliputi dua hal yaitu perjanjian didasarkan persetujuan dan perjanjian merupakan hasil dari pilihan kebebasan.

Asas kebebasan berkontrak ini dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang dinyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari kata "semua" terkandung maksud bahwa setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, bebas menentukan bentuknya yaitu dapat dilakukan secara lisan atau tertulis, bebas menentukan isinya atau ketentuannya dan kepada siapa perjanjian itu diadakan serta kebebasan menentukan hukum mana yang digunakan. Perkembangan selanjutnya dengan adanya perubahan sosial ekonomi, dengan pemahaman bahwa kebebasan berkontrak hanya dapat diterima dalam situasi di mana para pihak yang mengadakan perjanjian mempunyai persamaan dalam posisi tawar.

Selain asas kebebasan berkontrak tidak kalah penting dalam kontrak baku adalah Asas Proporsionalitas yang menurut Peter Mahmud Marzuki menyebutnya dengan istilah *equitability contract*, di dalam *equitability* menunjukkan satu hubungan yang setara, sehingga dalam asas ini ada unsur *justice* dan *fairness* sehingga berarti hubungan kontraktual tersebut pada dasarnya berlangsung secara proposional dan wajar [9].

Asas proporsionalitas merupakan perwujudan doktrin keadilan berkontrak yang mengoreksi dominasi asas kebebasan berkontrak yang dalam beberapa hal menimbulkan ketidakadilan. Perwujudan hal keadilan berkontrak ditentukan melalui dua pendekatan. Pertama, pendekatan prosedural, dalam pendekatan ini menitik beratkan pada persoalan kebebasan berkontrak dalam suatu kontrak. Pendekatan kedua, pendekatan substantif, pendekatan ini menekankan pada kandungan atau substansi serta pelaksanaan kontrak [10]. Dari apa yang dikemukakan di atas, maka asas proporsionalitas merupakan asas yang melandasi pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya. Asas proporsionalitas tidak mempermasalahkan keseimbangan dalam arti kesamaan hasil yang diperoleh tetapi lebih menekankan proporsi pembagian hak dan kewajiban para pihak yang berlangsung secara layak dan patut.

Asas proporsionalitas sebagai salah satu asas yang dikenal dalam hukum kontrak memiliki peran kontrol dalam satu sistem, yang secara bersamaan diberlakukan bersama dengan asas-asas kontrak yang lain yang terkadang tidak sepenuhnya memberikan keadilan. Asas ini menegaskan bahwa hakikat asas proporsionalitas adalah orientasi hubungan hukum yang bersifat "sama rasa, sama bahagia" yang tidak hanya sekadar hubungan hukum matematis dan juga diharapkan dapat menjadi titik tolak dalam pembentukan peraturan perundang-undangan dan diharapkan pula dapat menjadi salah satu instrumen bagi interpretasi peraturan perundang-undangan tersebut, agar dengannya segala peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan nilai etis dan kehendak masyarakat, khususnya dalam kontrak.

Dalam hubungannya dengan kegiatan bisnis, kontrak berfungsi untuk mengamankan transaksi, karena dalam perjanjian/kontrak terkandung suatu tujuan akan adanya keuntungan yang diperoleh para pihak. Fungsi asas proporsionalitas menunjukkan pada karakter kegunaan yang operasional dan implementatif dengan tujuan mewujudkan apa yang akan dibutuhkan para pihak, maka dengan demikian fungsi asas proporsionalitas akan terlihat pada setiap tahapan dalam pembentukan

kontrak yaitu dalam tahap pra perjanjian/kontrak, asas proporsionalitas membuka peluang negosiasi bagi para pihak untuk melakukan pertukaran hak dan kewajiban secara adil. Oleh karena itu adalah tidak proporsional dan harus ditolak proses negosiasi dengan itikad buruk. Dalam pembentukan perjanjian/kontrak, asas proporsionalitas menjamin kesetaraan hak serta kebebasan dalam menentukan/mengatur proporsi hak dan kewajiban para pihak berlangsung secara fair serta dalam pelaksanaan perjanjian/kontrak, asas proporsionalitas menjamin terwujudnya distribusi pertukaran hak dan kewajiban menurut proporsi yang disepakati/dibebankan pada para pihak.

Ukuran yang dapat dijadikan pedoman untuk menemukan asas proporsionalitas dalam kontrak yang bersubstansi asas proporsionalitas adalah adanya prinsip kesamaan hak/kesetaraan yang memberikan pengakuan terhadap hak, peluang dan kesempatan yang sama kepada para kontraktan untuk menentukan pertukaran yang adil bagi mereka. Di samping itu adanya asas/prinsip kebebasan yang dilandasi oleh kebebasan para pihak untuk menentukan substansi yang adil dan yang tidak adil bagi mereka serta asas perjanjian yang mampu menjamin pelaksanaan hak dan sekaligus mendistribusikan kewajiban secara proporsional bagi para pihak [11]. Oleh karena itu untuk tercapainya keadilan berkontrak tidak selalu berarti semua orang harus selalu mendapatkan sesuatu dalam jumlah yang sama, dalam konteks ini dimungkinkan adanya hasil akhir yang berbeda dan untuk tercapainya pertukaran hak dan kewajiban secara proporsional diperlukan nilai kesetaraan, kebebasan, distribusi proporsional tanpa meninggalkan nilai kecermatan, kelayakan serta kepatutan. Namun di dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah secara cash bertahap PT. Duta Bumi Adipratama di Kabupaten Sleman, dibuat dalam perjanjian baku yang memuat klausula baku dengan bentuk akta di bawah tangan, tidak mustahil pada setiap tahapan perjanjian kurang memperhatikan asas proporsionalitas, hal itu mengingat pada tahap pra kontrak tidak ada negosiasi, tidak diberi cukup waktu untuk mempelajarinya, diberi kewajiban lebih berat pada pihak konsumen tahap contractual serta persesuaian (tidak ada) pernyataan kehendak para pihak dan tahap tahap post kontraktual.

SIMPULAN

PPJB pada PT. Duta Bumi Adipratama dibuat dengan akta dibawah tangan dalam bentuk perjanjian baku, belum melakukan penerapan sepenuhnya asas proporsionalitas baik dalam tahap pra kontrak yaitu tidak membuka peluang untuk bernegosiasi bagi para pihak, dalam pembentukan kontrak tidak ada kesetaraan dan tidak proposi mengenai hak dan kewajiban demikian juga dalam pelaksanaan kontrak, tidak terjamin terwujudnya distribusi pertukaran hak dan kewajiban menurut proporsi, serta kurang menjamin adanya rasa keadilan berkontrak.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Acta Comitas, "Jurnal Acta Comitas : Jurnal Hukum kenotariatan," in *Universitas Udayana*, Bali, 2023.
- [2] N. Daniar Ramadhan, "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Pertanahan," *NOTARIUS, Volume 12 no 2*, vol. 12, 2019.

- [3] B. M. W. Johannes Gunawan, *Perjanjian Baku Masalah dan Solusi*, Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH, 2021.
- [4] H. Salim, "Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata," Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006, p. 149.
- [5] H. Salim, *Perancangan Kontrak & Memorandu of Understanding*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- [6] Y. S. G.W Paton, *Hukum Kontrak. Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*, Surabaya: Kantor Hukum "Wins&Partners", 2013.
- [7] G. W. Kartini Muljadi, "Perikatan yang Lahir dari Perjanjian," Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2006, p. 14.
- [8] B. K. Heriawanto, "Analisis Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Perwaliamanatan Yang Dibuat Berdasarkan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Dan Lembaga Keuangan Nomor KEP-412/BL/2010," *Brawijaya Law Student Journal*, vol. 1, no. Magister Ilmu Hukum dan Kenotariatan, 2014, 2014.
- [9] P. M. Marzuki, "Batas-Batas Kebebasan Berkontrak," *Yuridika*, vol. 18, p. 193, 2003.
- [10] Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposional dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- [11] I. Y. R. A. Yudha Harnoko, "Asas Propoporsional Dalam Perjanjian Waralaba (Franchise)," *Jurnal Hukum Bisnis*, vol. 1, 2015.