Web Of Scientist: International Scientific Research Journal Vol: 2, No 4, 2023, Page: 1-7

# Ketiadaan Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Bisnis antara Virtual Hotel Operator dengan Penyedia Hunian

**Natario Okta Fahrezi[1], M. Tanzil Multazam[2]**

[1] Universitas Muhammadiyah Sidoarjo; natariofahrezi@gmail.com
[2] Universitas Muhammadiyah Sidoarjo; tanzilmultazam@umsida.ac.id

**Abstrak:** Penelitian ini menganalisis apakahi asas proporsionalitas dalam perjanjian bisnis antara VHO dan Penyedia Hunian telah terpenuhi, dengan menggunakan metode penelitian Normatif dan pendekatan Konseptual diperoleh hasil yakni dalam pejanjian yang dilakukan antara VHO dan Penyedia Hunian belum sepenuhnya mengamalkan asas proporsionalitas, hal ini dapat dilihat dari minimnya peran penyedia hunian dalam proses penentuan syarat dan ketentuan dalam perjanjian serta penggunakan perjanjian/kontrak baku yang dibutoleh VHO dimana didapati klausul didalamnya beberapa berpotensi merugikan Penyedia Hunian. Kesimpulan yang dapat dihasilkan adalam penerapan asas proporsionalitas dalam perjanjian antara VHO dam Penyedia Hunian belum sepenuhnya diamalkan sehingga berpotensi adanya ketidak-adilan dalam pertukaran hak dan kewajiban sehingga menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan.

***Keywords*:** asas proporsionalitas, perjanjian, VHO, penyedia hunian

DOI: https://doi.org/10.47134/webofscientist.v2i4.9
*Correspondent: M. Tanzil Multazam
Email: tanzilmultazam@umsida.ac.id

Received: 08-10-2023
Accepted: 09-11-2023
Published: 25-12-2023

**Copyright:** © 2023 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

***Abstract*:** *This study raises the issue of whether the principle of proportionality in the business agreement between the VHO and Residential Provider has been fulfilled, using normative research and conceptual approach. Based on that, it was found that the agreement made was found to have not fully implemented the principle of proportionality, such as the minimal role of the residential provider in the process of determining the terms and conditions applicable in the agreement and the use of agreement made unilaterally and the use of some clause also contain things that either harm the residential provider. The conclusion obtained is that the application of the principle of proportionality so that it allows for an imbalance in the exchange of right and obligations that have the potential for parties to feel disadvantaged.*

***Keywords*:** *principle of proportionality, agreement, VHO, residential providers*

## Pendahuluan

Perkembangan teknologi kini sudah bukan hal baru yang dihadapi manusia di peradaban dewasa ini, semua bidang berbondong bondong beradaptasi dengan segara pergeseran yang ada akibat perkembangan teknologi yang sangat cepat ini. Termasuk dintaranya yang kini sedang berusaha beradaptasi dengan perkembangan jaman diantaranya adalah Bisnis Penyedia Hunian yang di dalamnya menyangkut Bisnis Perhotelan, Penginapan dan lain lain. Beralihnya metode transaksi yang dilakukan oleh pelanggan dimana semula menggunakan metode konvensional menjadi serba digital, menyebabkan Penyedia Hunian harus mampu beradaptasi dengan hal tersebut. Hal ini mungkin bukan masalah besar bagi Penyedia Hunian berskala besar yang memiliki sumberdaya mumpuni yang mampu mengelola administrasi transaksi perhotelan secara online, namun akan menjadi tantangan baru untuk Penyedia Hunian dengan skala menengah kebawah dimana tidak memiliki Sumber Daya yang mampu menyediakan platform pengelolaan administrasi perhotelan secara virtual. Melihat peluang ini mulai banyak bermunculan perusahaan perusahaan yang menawarkan jasa pengelolaan hotel secara virtual yang mempu menyediakan platform yang dapat menjangkau pelanggan yang menggunakan transaksi perhotelan secara virtual yang disebut Virtual Hotel Operator (VHO). Hal ini disambut baik karena dianggap mampu mengatasi permasalahan yang dimiliki Penyedia Hunian terutama pada skala menengah ke bawah(Ferasso et al., 2020).

Namun apakah adanya VHO sudah memastikan bahwa pihak pihak yang kemudian bekerjasama yakni Penyedia Hunian dan VHO keduanya mendapatkan keutungan seperti yang dikehendaki, hal tersrbut dapat dilihat diberbagai situs media yang menyatakan bahwa bekerjasama dengan VHO tidak selamnya menimbulkan keuntungan, seperti dilansir pada ekonomi.bisnis.com yakni VHO OYO kerap melakukan perubahan biaya bagi hasil secara mendadak dan tanpa konfirmasi kepada Penyedia Hunian (Pemilik Sarana) hal ini dilakukan terutama pada saat saat sulit (Fogarassy & Finger, 2020). Selain itu Wakil Ketua Umum bidang Organisasi Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI) Maulana Yusran (2019) menyatakan banyak yang harus dipertimbangan dalam kerjasama dengan VHO mengenai dampak yang mungkin saja ditimbulkan sehingga memininalisir timbulnya kerugian yang dialami oleh Penyedian Hunian (Pemilik Sarana) dikarenakn di Indonesia sendiri belum ada regulasi yang secara khusus mengatur kerjasama antara penyedia hunian dengan VHO (Nußholz et al., 2020).

Kemudian penelitian mulai dilakukan setelah melihat mulainya muncul permasalahan sebagaimana disebutkan sebelumnya, penelitian yang dilakukan diantaranya oleh Henroko (2016) yang menganalisis mengenai asas proporsionalitas sebagai landasan pertukaran Hak dan Kewajiban para Pihak dalam Kontrak Komersil (Tam et al., 2021), namun dalam penelitian terebut menganalisis pada kontrak komersil secara umum, bukan terkhusus terhadap kontrak yang dilakukan oleh Penyedia Hunian dan VHO, lalu penelitian lain dilakukan oleh Yogyawi (2020) yang menganalisis mengenai Hubungan Hukum para Pihak yang Terdapat dalam Layanan VHO (studi kasus OYO sebagai salah satu VHO), penelitian yang dilakukan hanya menganalisis bagaimana

hubungan hukum antar pihak tanpa ada pengkajian lebih lanjut terhadap perjanjian yang dilakukan oleh Penyedia Hunian dengan VHO (Makridis & Hartley, 2020).

Akibat adanya permasalahan yang timbul sebagaimana disebutkan diatas maka diperlukan analisis apakah dalam kerjasama yang dilakukan antara Penyedia Hunian dan VHO telah memiliki keseimbangan/proporsionalitas pertukaran hak dan kewajiban antar para pihak sehingga tidak ada pihak yang merasa mendapat kerugian akibat melakukan kerjasama yang seharusnya bernilai positif (menguntungkan). Analisis yang dilakukan tersebut adalah analisis terhadap asas proporsionalitas dalam kerjasama yang dilakukan oleh penyedia hunian dan VHO.

## Metode

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian normative dimana menempatkan Norma atau Kaidah sebagai acuan hidup semua orang sehingga berfokus terhadap inventarisasi hukum positif, asas asas, dan doktrin hukum, sistematika hukum, penemuan hukum dalam sebuah perkara, perbandingan hukum, dan sejarah hukum. Dalam penelitian ini secara normative menempatkan kedudukan asas proporsionalitas sebagai asas dasar dalam perjanjian kerjasama yang dilakukan antara Penyedia Hunian dan VHO. Oleh karena itu pendekatan yang diambil dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual dimana menganalisis apakah kerjasama yang dilakukan oleh Penyedia Hunian dan VHO telah memenuhi kesesuaian konsep yang ada pada asas proporsionalitas.

Analisis kemudian dilakukan terhadap segala aspek yang berhubungan dengan kerjasama antara Penyedia Hunian dan VHO diantaranya;

a. Bagaimana Penerapan Syarat dan Ketentuan yang ada dalam kerjasama
b. Bagaimana Alur terciptanya kerjasama antara Penyedia Hunian dan VHO
c. Kesesuaian isi kontrak/perjanjian baku dengan asas proporsionalitas.

Hasil yang diperoleh kemudian akan menjadi sumber data primer dalam penelitian ini, dari data tersebut kemudian dikaitkan dengan sumber data lain seperti teori, norma, serta aturan aturan lain yang berkaitan yang kemudian disebut sebagai sumber data sekunder. Pengumpulan kedua sumber data tersebut menggunkaan metode yang sama yakni Studi Pustaka (Statuta Approach) (Chasanah & Maksum, 2022; Darabi & Omrani, 2021; Ordonez, 2022; Paul et al., 2022), yang kemudian dianalisis secara deduktif untuk menghasilkan kesimpulan yang bersifat umum.

## Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan UU No 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah pasal 12 angka 13, perjanjian yang dilakukan oleh Penyedia Hunian dan VHO merupakan Perjanjian berjenis kemitraan dengan pola sub kontrak, dimana kerjasama yang dilakukan harus dituangkan dalam sebuah perjanjian tertulis yang setidaknya mencangkup;

a. Kegiatan Usaha yang dilakukan
b. Hak dan Kewajiban Para Pihak
c. Jangka waktu perjanjian
d. Upaya yang dipilih apabila terjadi sengketa

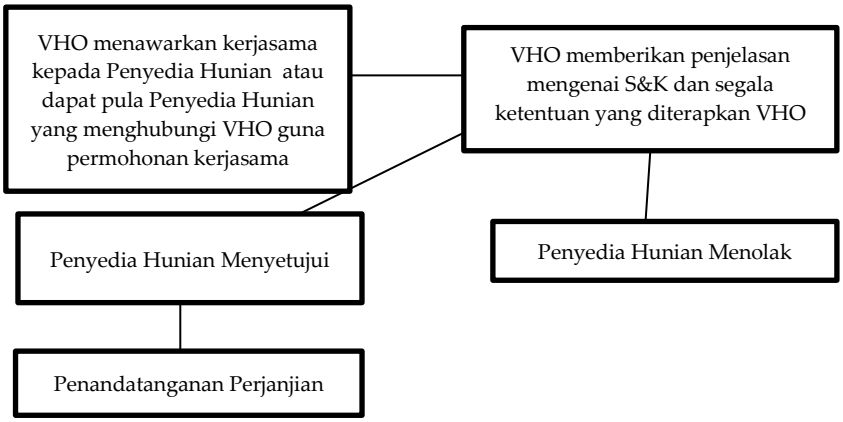
Dalam melakukan perjanjian harus didasari oleh asas sebagaimana telah diatur di Undang Undang Kitab Hukum Perdata Indonesia diantaranyanya asas kebebasan berkontrak,obligator, dan asas lain yang memastikan bahwa perjanjian dilakukan dengan adil dan tanpa merugikan salahsatu pihak (de La Feria, 2020; Macchiavello & Siri, 2022; Wierczyńska, 2022) oleh karena sebuah perjanjian berdasarkan prinsip keadilan asas lain yang harus diamalkan ialah asas proporsionalitas, dimana penerapan asas ini dilambangkan dengan adanya proses negosiasi yang dilakukan oleh para pihak untuk mencapai keseimbangan antar pertukaran hak dan kewajiban, hal ini bertujuan untuk menghindari adanya pihak yang merasa dirugikan dan monopoli (Ali & Anwar, 2021; Boliboev & Mirzaeva, 2022; Menne et al., 2022; Newlands et al., 2020).

Setelah mengetahui jenis perjanjian apa antara penyedia hunian dengan VHO maka analisis selanjutnya dilakukan pada VHO yang ada dan beroperasi di Indonesia serta bagaimana penerapan syarat dan ketentuan (S&K) yang diterapkan ole masing masing VHO. Di Indonesia terdapat beberapa VHO yang beroperasi yakni RedDoorz (milik Singapura) dan OYO (milik India), diantara keduanya memiliki S&K yang hamper sama diantaranya:

a. Penyedia Hunian terikat dan harus mematuhi segala syarat dan ketentuan yang ditetapkan
b. VHO berhak untuk mengubah/mengakhiri syarat ketentuan yang berlaku dengan atau tanpa referensi lebih lanjut kepada mitra/penyedia hunian termasuk berhak untuk mengubah biaya layanan kapan saja tanpa pemberitahuan terhadap mitra.
c. Penyedia Hunia berkewajiban meninjau Syarat dan Ketentuan secara berkala, penggunaan platform yang secara berkelanjutan setelah amandemen tersebut dianggap sebagai persetujuan mitra baik mitra telah melihat ataupun tidak terhadap amandemen yang ada.
d. VHO tidak bertanggungjawab atas kesalahan dan kelalaian apapun, terkait dengan informasi yang diberikan kepada mitranya dari Platform VHO
e. VHO tidak bertanggungjawab atas segala kemungkinan kerusakan computer, kehilangan data atau segala yang diakibatkan pengunduhan materi saat pemeliharaan berkala platform.
f. Penyedia Hunian setuju untuk tidak membebankan bentuk ganti rugi apapun kepada VHO dan segala yang berhubungan dengan VHO atas klaim apapun sejauh diperbolehkan undang undang. Serta ketentuan ini berlaku terlepas dari penonaktifan dan pembatalan akun VHO oleh mitra [9]

Selain persamaan tersebut RedDoorz dan OYO memiliki perbedaan dalam pengklasifikasian kelas mitranya (penyedia hunian), klasifikasi tersebut didasarkan pada penilaian yang diberikan oleh konsumen dan VHO sesuai dengan kriteria dan prosentase perhitungan masing masing, selain itu berberdaan lain yang ada adalah RedDoorz menghimbau untuk mitranya memiliki Konsultan / Staf Legal yang dapat melakukan penilaian terhadap perjanjian yang dilakukan, sedangkan OYO tidak.[10]

Kemudian analisis dilakukan pada Alur terbentuknya Perjanjian Kerjasama Bisnis antara VHO dan Penyedia Hunian, yakni sebagai berikut:




**Gambar 1. Skema Proses Persetujuan Kerjasama Bisnis antara VHO dan Penyedia Hunian[11]**

Berdasarkan tabel diatas maka dapat disimpulkan bahwa Penyedia Hunian hanya memiliki 2 (dua) Opsi dalam alur terbentuknya perjanjian yakni hanya "menyetujui" atau "tidak menyetujui" segala ketentuan yang telah ada, apabila setuju maka perjanjian dapat dilakukan dan begitu pula sebaliknya. Dari sini dapat dilihat bahwa penerapan negosiasi sebagai bentuk pengamalan asas proporsionalitas tidak diterapkan.

Lebih dalam kemudian analisis dilakukan pada perjanjian/kontrak baku yang dibuat oleh VHO yang kemudian digunakan dalam kerjasama bisnis antara VHO dengan penyedia hunian, berdasarkan analisis yang dilakukan didapati bahwa berdasarkan tertera pada Pasal 3 poin 3.2 yang menyatakan bahwa biaya penggunaan lisensi perangkat lunak merupakan hasil kinerja yang didapatkan oleh penyedia hunian baik daring maupun luring (non-daring) yang kemudian dikalikan dengan presentase biaya RedDoorz. Hal ini dapat diasumsikan bahwa penyedia hunian tetap harus membayar biaya lisensi perangkat lunak walaupun kamar tidak dipesan melalui platform yang disediakan VHO atau bahkan tidak mengetahui bahwa penyedia hunian bekerjasama dengan VHO, selain itu pada Pasal 11 diatur bahwa apabila penyedia hunian mengakhiri perjnajian dengan alasan apapun kecuali pada hal yang diperbolehkan maka penyedia hunian wajib membayar kepada VHO senilai dengan performa (seluruh pendapatan kamar) selama 2 (dua) bulan (poin 11.4), namun dalam pasal tersebut tidak diatur apa upaya yang dapat dilakukan apabila yang melakukan pengakhiran diluar dari ketentuan perjanjian secara sepihak adalah VHO dalam hal ini adalah RedDoorz. Berdasarkan analisis diatas maka, dalam perjanjian bisnis yang dilakukan oleh RedDoorz dengan Penyedia Hunian memiliki penyimpangan dalam penerapan asas proporsionalitasnya hal ini dapat dilihat dari beberapa pasal yang dibuat untuk mengamankan keadaan RedDoorz tanpa mempertimbangan keadaan Penyedia Hunian, hal ini bertolak dengan prinsip asas proporsionalitas dinama setiap pengambilan kesepakatan dalam perjanjian harus mempertimbangkan keadaan para pihak sehingga

mencapai keadilan hak dan kewajiban yang diperoleh para pihak (Fauziah et al., 2020; Kriebitz & Lütge, 2020; Mhatre et al., 2021; Peers & Prechal, 2022).

## Simpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan diatas, maka dalam penelitian ini dapat ditarik kesimpulan bahwa penerapan asas proporsionalitas dalam perjanjian bisnis antara VHO dengan Penyedia Hunian belum secara keseluruhan menerapkan negosiasi sebagai pengamalan asas proporsionalitas, dapat dilihat dari proses terbentuknya perjanjian, pelaksanaan hingga pemakaian perjanjian/kontrak baku yang dibuat sepihak oleh VHO yang didalamnya masih didapati adanya ketidak-seimbangan pertukaran hak dan kewajiban antara para pihak yang dapat menimbulkan potensi kerugian bagi Penyedia Hunian.

## Daftar Pustaka

Ali, B. J., & Anwar, G. (2021). Intellectual capital: A modern model to measure the value creation in a business. … . *International Journal of Engineering, Business …*. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3837574

Boliboev, A. A., & Mirzaeva, S. N. (2022). METHODS OF PLANNING PRODUCTION PROCESSES. *Gospodarka i Innowacje.* https://www.gospodarkainnowacje.pl/index.php/poland/article/view/702

Chasanah, K. M., & Maksum, G. (2022). Regulasi Perwakafan Di Indonesia Dalam Perspektif Statute Approach. *Tasyri': Journal of Islamic …*. https://journal.stai-nuruliman.ac.id/index.php/tsyr/article/view/7

Darabi, S., & Omrani, M. (2021). The Approach of the Statute of the International Criminal Court to the Principle of Judicial Independence. *Turkish Online Journal of Qualitative …*. https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&profile=ehost&scope=site&authtype=crawler&jrnl=13096591&AN=161811527&h=AY4K3QFlTnLmArm3O5XmnORlgLF%2BG6VTx0HyGH1MlPz3vI4Edic%2Bcgx340Qjn2%2BnZCzb4sZk78dXv7yadF65gw%3D%3D&crl=c

de La Feria, R. (2020). Tax fraud and selective law enforcement. *Journal of Law and Society*. https://doi.org/10.1111/jols.12221

Fauziah, Z., Latifah, H., Omar, X., Khoirunisa, A., & ... (2020). Application of blockchain technology in smart contracts: A systematic literature review. *Aptisi Transactions on …*. https://att.aptisi.or.id/index.php/att/article/view/97

Ferasso, M., Beliaeva, T., Kraus, S., & ... (2020). Circular economy business models: The state of research and avenues ahead. *Business Strategy …*. https://doi.org/10.1002/bse.2554

Fogarassy, C., & Finger, D. (2020). Theoretical and practical approaches of circular economy for business models and technological solutions. *Resources*. https://www.mdpi.com/2079-9276/9/6/76

Kriebitz, A., & Lütge, C. (2020). Artificial intelligence and human rights: a business ethical assessment. *Business and Human Rights Journal*. https://www.cambridge.org/core/journals/business-and-human-rights-journal/article/artificial-intelligence-and-human-rights-a-business-ethical-assessment/33D07AB42FC76A4BA49B03F600186E1B

Macchiavello, E., & Siri, M. (2022). Sustainable finance and fintech: Can technology contribute to achieving environmental goals? A preliminary assessment of 'green fintech'and 'sustainable digital …. *European Company and Financial Law …*. https://doi.org/10.1515/ecfr-2022-0005

Makridis, C., & Hartley, J. (2020). The cost of COVID-19: A rough estimate of the 2020 US GDP impact. *Special Edition Policy Brief*. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3570731

Menne, F., Surya, B., Yusuf, M., Suriani, S., Ruslan, M., & ... (2022). Optimizing the financial performance of smes based on sharia economy: Perspective of economic business sustainability and open innovation. *Journal of Open …*. https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2199853122010277

Mhatre, P., Panchal, R., Singh, A., & Bibyan, S. (2021). A systematic literature review on the circular economy initiatives in the European Union. *Sustainable Production and …*. https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2352550920302232

Newlands, G., Lutz, C., Tamò-Larrieux, A., & ... (2020). Innovation under pressure: Implications for data privacy during the Covid-19 pandemic. *Big Data & …*. https://doi.org/10.1177/2053951720976680

Nußholz, J. L. K., Rasmussen, F. N., Whalen, K., & ... (2020). Material reuse in buildings: Implications of a circular business model for sustainable value creation. *Journal of Cleaner …*. https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S095965261933416X

Ordonez, V. (2022). Limiting the Use of the Categorical Approach and Setting a Statute of Limitations for Deportation. *Hastings LJ*. https://heinonline.org/hol-cgi-bin/get_pdf.cgi?handle=hein.journals/hastlj73&section=50

Paul, S., Goyal, P., & Ghosh, S. (2022). LeSICiN: A heterogeneous graph-based approach for automatic legal statute identification from Indian legal documents. *Proceedings of the AAAI Conference on …*. https://ojs.aaai.org/index.php/AAAI/article/view/21363

Peers, S., & Prechal, S. (2022). Article 52–scope and interpretation of rights and principles. *The EU Charter of Fundamental Rights*. https://doi.org/10.5771/9783748913245-1611

Tam, T., Rao, A., & Hall, J. (2021). The good, the bad and the missing: A Narrative review of cyber-security implications for australian small businesses. *Computers & Security*. https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0167404821002091

Wierczyńska, K. (2022). International Prosecutors Acting before National Courts?: The Rome Statute System and the Ultimate Approach to Positive Complementarity. *Chinese Journal of International Law*. https://academic.oup.com/chinesejil/article-abstract/21/2/259/6601404