

IMPLEMENTASI ASAS KESEIMBANGAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH

Oleh :

Windi Arista

Arista.windi@yahoo.co.id

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah pemuda Palembang

ABSTRAK

Perjanjian merupakan suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Dalam hal perjanjian jual beli tanah seringkali terjadi permasalahan yang salah satunya di sebabkan ketidakadaan keseimbangan para pihak dalam kontrak perjanjian tersebut. Asas keseimbangan tercermin ketika para pihak yang akan membuat perjanjian di beri kebebasan berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta. Kebebasan yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerduta tersebut tidaklah mutlak, melainkan harus diimbangi dengan aturan yang menyatakan bahwa kebebasan tersebut diperbolehkan sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang, kepatutan, dan kebiasaan, kesusilaan dan ketertiban umum dalam pembuatan mau pelaksanaannya. Permasalahan dalam tulisan ini mengenai bagaimana penerapan asas keseimbangan dalam kontrak jual beli tanah Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian hukum normatif yaitu sebuah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli tanah tercermin dalam Pasal 1320 KUHPerduta ayat (1). Selain itu penerapan asas keseimbangan dijabarkan dalam perumusan hak dan kewajiban para pihak, sebagai indikator penentu penjabarannya tampak pada posisi seimbang antara hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian jual beli tanah.

Kata Kunci : Azas Keseimbangan, Kontrak, Jual beli Tanah

ABSTRACT

An agreement is an agreement in which two or more people bind themselves to carry out something in the field of property. In the case of a land sale and purchase agreement, problems often occur, one of which is caused by the imbalance of the parties in the contract agreement. The principle of balance is reflected when the parties who will make the agreement are given freedom based on Article 1338 of the Civil Code. The freedoms referred to in Article 1338 of the Civil Code are not absolute, but must be balanced with rules stating that these freedoms are allowed as long as they do not conflict with the law, propriety and custom, decency and public order in their

implementation and implementation. The problem in this paper is about how to apply the principle of balance in a land sale and purchase contract. The type of research that the author uses is normative legal research, which is a legal research method carried out by examining library materials or secondary data. The application of the principle of balance in the land sale and purchase agreement is reflected in Article 1320 of the Civil Code paragraph (1). In addition, the application of the principle of balance is described in the formulation of the rights and obligations of the parties, as a determining indicator the translation appears to be in a balanced position between the rights and obligations of each party in the land sale and purchase agreement.

Keywords: Principle of Balance, Contract, Land sale and purchase

A.Pengantar

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹ Pengertian tanah menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah “permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”. Pasal 4 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa tanah- tanah yang dimaksud pada ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah alam batas-batas menurut UUPA dan peraturan yang lebih tinggi.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), mengisyaratkan bahwa tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat. Berdasarkan jalan pemikiran tersebut dan agar tanah digunakan sebesar-besar kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Secara konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Adapun arti dikuasai atau dalam penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik maupun juga dalam arti

¹ Effendi Perangin. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo. Jakarta, 1994. hlm 17.

yuridis serta beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan tanah miliknya untuk mengambil manfaat dari tanah tersebut, pemilik tanah menjual tanah dengan tanda bukti segel sebagai pernyataan perjanjian jual beli tanah antara pemilik (penjual) dengan pembeli.

Perjanjian merupakan suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.² Dalam hal perjanjian jual beli tanah seringkali terjadi permasalahan yang salah satunya di sebabkan ketidakadaan keseimbangan para pihak dalam kontrak perjanjian tersebut.

Asas keseimbangan atau dalam bahasa Belanda disebut *evenwicht* atau *evenwichting*, dan dalam bahasa Inggris disebut *equality*, *equal*, atau *equilibrium* bermakna leksikal “sama, sebanding” menunjuk pada suatu keadaan, posisi, derajat, berat dan lain-lain.³

Asas keseimbangan tercermin ketika para pihak yang akan membuat perjanjian di beri kebebasan berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdota. Kebebasan yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdota tersebut tidaklah mutlak, melainkan harus diimbangi dengan aturan yang menyatakan bahwa kebebasan tersebut diperbolehkan sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang, kepatutan, dan kebiasaan, kesusilaan dan ketertiban umum dalam pembuatan mau pelaksanaannya.

Sebagai suatu proses, kontrak yang ideal seharusnya mampu mewartakan kepentingan para pihak secara fair dan seimbang, serta saling menguntungkan. Bukan sebaliknya merugikan salah satu pihak, atau bahkan pada akhirnya justru merugikan para pihak dalam perjanjian.⁴ Perlu adanya keseimbangan, sehingga akan tercapai pembagian hak dan kewajiban diantara para pihak yang berlangsung secara layak dan patut (*fair and reasonable*).⁵

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2002, hlm. 7

³ Agus Yudho Hernoko, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 26.

⁴ *Ibid*, hlm.2.

⁵ *Ibid*, hlm.10

Para pihak dalam kontrak senantiasa berharap perjanjiannya berakhir “happy ending”, namun apabila kontrak tersebut berpotensi merugikan salah satu pihak, seperti halnya kontrak baku yang memuat klausula eksonerasi, maka tidak menutup kemungkinan sarat akan konsekuensi hukum yang menimbulkan banyak kerugian seperti halnya timbul akibat hukum yang ekstrem yaitu terbuka peluang penyalahgunaan keadaan atau akibat hukum lainnya, baik terhadap para pihak yang membuat kontrak maupun pada kontrak baku itu sendiri yang dikategorikan melanggar asas keseimbangan, yang berujung pada pembatalan atau pengakhiran kontrak manakala terjadi kegagalan pelaksanaan kontrak.

B. Permasalahan :

Dari latar belakang di atas penulis akan mengambil permasalahan mengenai bagaimana penerapan asas keseimbangan dalam kontrak jual beli tanah ?

C. Metodologi

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian hukum normatif yaitu sebuah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder.

Penulis menggunakan sumber data sekunder yaitu berupa dokumen-dokumen tertulis, peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan objek penelitian ini. data sekunder digolongkan dari sudut kekuatan mengikatnya dikelompokkan menjadi 3 bahan hukum yaitu :bahan hukum primer atau bahan-bahan hukum yang mengikat , bahan hukum sekunder yang menunjang bahan hukum primer sebagai pelengkap yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder .

Dalam penelitian ini penulis melakukan pengumpulan data yang dilakukan dengan cara Studi kepustakaan data-data primer dan sekunder dikumpulkan dengan melakukan

studi kepustakaan yaitu dengan mencari dan mengumpulkan serta mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan dan buku-buku yang berhubungan dengan penelitian.

D. Pembahasan

Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan. Sedangkan pengertian perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian yang dibentuk karena pihak yang satu telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak kebendaan dan pihak yang lain bersedia untuk membayar harga yang diperjanjikan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa: “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Perjanjian jual beli yang dimaksud dalam Pasal 1457 KUHPerdara tersebut diatas adalah salah satu perjanjian *obligatoir* dan perjanjian kebendaan sebagai pelaksanaan dari perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian dengan mana hak milik dari seseorang atas sesuatu, beralih kepada pihak lain.

Dalam perjanjian jual beli tanah merupakan hubungan antara seorang dengan orang lain nrenimbulkan perhitungan hukum, perhubungan hukum, yang mana mempunyai kriteria-kriteria masing-masing dan itu akan menimbulkan persetujuan dan perjanjian-perjanjian diantara mereka. Apabila hubungan hukum itu terjadi karena adanya persetujuan antara seorang dengan orang lain mengenai tanah, selalu dikaitkan dengan Peraturan Jabatan Notaris, bila tanah tersebut belum mempunyai status tanah berupa sertifikat, tetapi bila tanah yang menjadi objek dari perjanjian itu telah mempunyai status yang jelas dan pasti, seperti Sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan sebagainya, maka perjanjian ini harus dibuat dihadapan Notaris yang juga selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti Akta Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemberian Hak Bangunan atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama dan Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.

Pada dasarnya perjanjian berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak, perumusan hubungan perjanjian pada awalnya diawali dengan proses negoisasi diantara para pihak. Melalui negoisasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan suatu kepentingan yang diinginkan melalui proses tawar menawar. Dengan kata lain, pada umumnya perjanjian berawal dari perbedaan kepentingan yang dicoba dipertemukan. Melalui perjanjian perbedaan tersebut diakomodasi dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat para pihak. Di dalam perjanjian sisi kepastian dan keadilan akan tercapai apabila perbedaan yang ada diantara pihak terakomodasi melalui hubungan perjanjian yang bekerja secara seimbang.⁶

Asas keseimbangan dimaknai memberikan posisi yang sederajat, sama tinggi, horizontal terhadap mereka yang mengadakan kontrak. Asas tersebut juga mengandung makna yang tidak membedakan derajat orang karena faktor pendidikan, ekonomi, jabatan, agama, budaya atau semacamnya itu, yang dapat berakibat memperburuk hubungan dengan pihak-pihak yang sedang dalam melakukan hubungan hukum melalui pranata hukum kontrak. Dalam suatu perjanjian, kenikmatan dan beban tanggungjawab harus dibagi secara merata.⁷

Menurut Salim HS asas keseimbangan mengandung pengertian bahwa penyelenggaraan perjanjian harus berlandaskan pada prinsip yang menjamin terwujudnya keseimbangan antara kemampuan penyedia jasa dan beban kerjanya.⁸

⁶ Reza Khaulani Kharima. *Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Akta Perjanjian Kredit Bentuk Notariil Pasca Dikeluarkannya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/Pojk.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Nagari Law Review*, Volume 1 Number 2, April 2018, hlm 200.

⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, PT.Citra Aditya. Bakti, Bandung, 2009, hlm. 470

⁸ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, PT.Raja Grafindo Persada Jakarta, 2008, hlm 8.

Interpretasi terhadap daya kerja asas keseimbangan meliputi :

- a. Kesamaan pembagian hak dan kewajiban dalam hubungan kontraktual seolah-olah tanpa memperhatikan proses yang berlangsung dalam penentuan hasil akhir pembagian tersebut
- b. Keseimbangan seolah menjadi sekedar merupakan hasil akhir dari sebuah proses
- c. Lebih mengarah pada keseimbangan posisi para pihak artinya dalam hal hubungan kontraktual tersebut posisi para pihak bermuatan keseimbangan
- d. Pada dasarnya keseimbangan posisi para pihak hanya dapat dicapai pada syarat dan kondisi yang sama⁹

Penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli tanah tercermin dalam Pasal 1320 KUHPerdara ayat (1). Klausul sepakat dimaksudkan bahwa kedua subyek yang menyatakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan oleh para pihak, maka dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara tersebut secara tidak langsung mengehendaki dalam suatu hubungan yang dibuat oleh para pihak terdapat keseimbangan kehendak.

Selain itu penerapan asas keseimbangan dijabarkan dalam perumusan hak dan kewajiban para pihak, sebagai indikator penentu penjabarannya tampak pada posisi seimbang antara hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian jual beli tanah. Keseimbangan dalam perjanjian jual beli tanah dapat dicapai dengan meningkatkan perlindungan terhadap konsumen dalam hal ini pembeli karena posisi produsen atau penjual lebih kuat dibandingkan dengan konsumen yaitu dengan cara menegakkan hak-hak konsumen.¹⁰

Keseimbangan para pihak hanya akan terwujud apabila para pihak berada pada posisi yang seimbang, namun kreditur sebagai pihak yang dominan sedangkan debitur sebagai pihak yang lemah keseimbangan sulit terwujud.

9

pository.umsida.ac.id/bitstream/handle/123456789/21013/BAB%20IV.pdf?sequence=5&isAllowed=y , diakses tanggal 14 Februari 2022

¹⁰ Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2011, hlm 102

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

Penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli tanah tercermin dalam Pasal 1320 KUHPerdara ayat (1). Klausul sepakat dimaksudkan bahwa kedua subyek yang menyatakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan oleh para pihak, maka dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara tersebut secara tidak langsung mengehendaki dalam suatu hubungan yang dibuat oleh para pihak terdapat keseimbangan kehendak.

Selain itu penerapan asas keseimbangan dijabarkan dalam perumusan hak dan kewajiban para pihak, sebagai indikator penentu penjabarannya tampak pada posisi seimbang antara hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian jual beli tanah. Keseimbangan dalam perjanjian jual beli tanah dapat dicapai dengan meningkatkan perlindungan terhadap konsumen dalam hal ini pembeli karena posisi produsen atau penjual lebih kuat dibandingkan dengan konsumen yaitu dengan cara menegakkan hak-hak konsumen.

2. Saran-saran

- a. Supaya kedudukan hukum antara kreditur dan debitur tidak berketerbalikan dan bingung menentukannya, kita sebagai masyarakat harus mengetahui tentang perjanjian apa yang mereka lakukan antara itu perjanjian jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya.
- b. Supaya tidak terjadi wanprestasi antara debitur dan kreditur, si debitur harus memenuhi prestasinya tersebut agar tidak terjadi kerugian dan dapat mengakibatkan perjanjian tersebut harus batal.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku:

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung: 2010
- Achmad Sodikin, *Politik Hukum Agraria*, Konstitusi Press, Jakarta, 2013
- Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2011
- Agus Yudho Hernoko, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010
- Effendi Perangin. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo. Jakarta, 1994
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, PT.Citra Aditya. Bakti, Bandung, 2009
- Reza Khaulan Kharima. *Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Akta Perjanjian Kredit Bentuk Notariil Pasca Dikeluarkannya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/Pojk.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Nagari* *Law Review*, Volume 1 Number 2, April 2018, hlm 200
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, PT.RajaGrafindo Persada Jakarta, 2008