

ASAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK DALAM KONTRAK JUAL BELI TANAH

Eni Suarti

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang

Email: suarti.eni_ump@gmail.com

Abstrak

Tanah memiliki nilai yang dapat memberikan manfaat kepada manusia baik secara ekonomi, sosial dan politik. Bagi masyarakat Indonesia yang agraris, tanah adalah media utama untuk mencari sumber kehidupan. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga setiap orang akan selalu berusaha memilikinya dan menguasainya. Secara substansi dalam penelitian ini lebih menekankan pada penerapan asas keseimbangan terhadap para pihak dalam kontrak jual beli tanah, maka jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. 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 : Asas Keseimbangan, Kontrak, Jual Beli Tanah

Abstract

Land has value that can provide benefits to humans both economically, socially and politically. For Indonesian people who are agrarian, land is the main media to find the source of life. So important is the land for human life that everyone will always try to have it and master it. In substance, this study emphasizes more on the application of the principle of balance to the parties in the contract of sale and purchase of land, then the type of research used is normative legal research. The application of the principle of balance is elaborated in the formulation of the rights and obligations of the parties, as a determining indicator of the translation, seen in a balanced position between the rights and obligations of each party in the land sale and purchase agreement.

Keywords: Principle of Balance, Kontract, Buying and Selling Land

A. Pendahuluan

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat dibutuhkan manusia, di mana kebutuhan manusia akan tanah selalu bertambah, dan ketersediaan akan tanah terbatas. Kebutuhan tanah tersebut baik dari segi ekonomi, sosial maupun segi teknologi. Tanah juga merupakan tempat dimana manusia hidup dan berkembang, serta sumber bagi kepentingan hidup

manusia pada umumnya. Oleh karena terbatasnya tanah maka berdampak kepada nilai jual tanah yang semakin tinggi karena didasarkan pada semakin banyaknya permintaan atas tanah untuk pembuatan sarana umum, seperti : hotel, rumah sakit, dan rumah makan ataupun sarana pribadi seperti rumah, villa dan lain-lain.

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 yuridis serta ber aspek privat dan ber aspek 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. Membuat peneliti ingin mengkaji lebih dalam terutama tentang *asas*

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

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

keseimbangan para pihak dalam kontrak jual beli tanah.

B. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu "cara atau teknik yang dilakukan dalam proses penelitian. Penelitian merupakan suatu upaya yang dijalankan untuk memperoleh fakta-fakta dan prinsip-prinsip untuk mewujudkan kebenaran".³ Menurut Kartini Kartono, metode penelitian adalah "cara-cara berpikir dan berbuat, yang dipersiapkan dengan baik untuk mengadakan penelitian guna mencapai tujuan".⁴

Secara substansi dalam penelitian ini lebih menekankan pada penerapan asas keseimbangan terhadap para pihak dalam kontrak jual beli tanah, maka jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yaitu sebuah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder.

C. Pembahasan

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.⁵ 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 mewisdomahi 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.⁶ Perlu adanya keseimbangan, sehingga akan tercapai pembagian hak dan kewajiban diantara para pihak yang berlangsung

³ Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Proposal*, Bumi Aksara, Jakarta, 2002, hlm. 24.

⁴ Kartini Kartono, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, PT. Mandar Maju, Bandung, 1995, hlm. 58.

⁵ Agus Yudho Hernoko, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 26.

⁶ *Ibid*, hlm. 2.

secara layak dan patut (*fair and reasonable*).⁷

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.

Menurut Nieuwenhuis, sebagaimana dikutip oleh Syaifuddin:

“...dalam kontrak timbal balik, kualitas dari prestasi akan dijustifikasi oleh tertib hukum. Namun demikian, kontrak harus “ditolak” jika kedudukan faktual satu pihak terhadap pihak lainnya adalah lebih kuat, karena dapat mempengaruhi cakupan muatan isi maupun maksud dan tujuan kontrak. Akibat ketidaksetaraan prestasi dalam kontrak bertimbal balik ialah ketidakseimbangan, sehingga dapat menjadi alasan bagi pihak yang dirugikan

untuk mengajukan tuntutan ketidakabsahan kontrak...”⁸

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Agus Yudho Hernoko mengenai asas keseimbangan dalam kontrak komersial, secara singkat dapat disimpulkan bahwa keseimbangan berlaku sepanjang proses pembuatan kontrak sampai pelaksanaan kontrak. Hal ini dikarenakan agar terjamin proses negosiasi yang *fair*, kesetaraan hak, terjamin distribusi pertukaran hak dan kewajiban sesuai proporsinya, dan sebagai pengukur kadar berat ringannya beban pembuktian.⁹ Asas keseimbangan yaitu proses hukum yang ada haruslah menegakkan hak asasi manusia dan melindungi ketertiban umum. Sejalan dengan azas keseimbangan ini, KUHAP memperhatikan keseimbangan antara: perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia dengan perlindungan terhadap kepentingan dan ketertiban masyarakat. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul

⁸ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak : Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 98

⁹ Agus Yudho Hernoko, *Op. Cit.*, hlm. 323

⁷ *Ibid*, hlm. 10

beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

Badruzaman mengatakan asas ini sebagai asas persamaan hukum. Menurutnya, para pihak berada dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan dan mengharuskan kedua belah pihak untuk saling menghormati satu sama lain sebagai sesama ciptaan Tuhan YME.¹⁰

Keseimbangan berlaku sepanjang proses pembuatan kontrak sampai pelaksanaan kontrak. Hal ini dikarenakan agar terjamin proses negosiasi yang *fair*, kesetaraan hak, terjamin distribusi pertukaran hak dan kewajiban sesuai proporsinya, dan sebagai pengukur kadar berat ringannya beban pembuktian.¹¹ Perkembangan asas ini menunjukkan bahwa kebutuhan adanya keseimbangan dan kesetaraan kedudukan merupakan syarat utama terciptanya perjanjian. Perlu adanya pemahaman mengenai berlakunya asas tersebut oleh para pihak dalam perjanjian agar tidak terjadi ketidakabsahan dalam kontrak akibat tidak dipenuhinya kesetaraan dalam

membuat kontrak. Interpretasi terhadap daya kerja asas keseimbangan meliputi :

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

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.

Konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman. *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm 89

¹¹ Agus Yudha Hernoko. *Op.cit*, hlm. 32

barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Dan mengenai cacat tersembunyi maka penjual menanggung cacat-cacat yang tersembunyi itu pada barang yang dijualnya meskipun penjual tidak mengetahui ada cacat yang tersembunyi dalam objek jual beli kecuali telah diperjanjikan sebelumnya bahwa penjual tidak diwajibkan menanggung suatu apapun. Tersembunyi berarti bahwa cacat itu tidak mudah dilihat oleh pembeli yang normal.

Sedangkan kewajiban pokok pembeli itu menurut Abdulkadir Muhammad, ada dua yaitu menerima barang-barang dan membayar harganya sesuai dengan perjanjian diaman jumlah pembayaran biasanya ditetapkan dalam perjanjian.¹² Sedangkan menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut haruslah sejumlah uang meskipun hak ini tidak ditetapkan dalam undang-undang.¹³

Jual beli yang dianut di dalam hukum perdata ini hanya bersifat

obligator, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan kata lain, bahwa jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata, jual beli belum memindahkan hak milik.¹⁴

Beralihnya hak atas benda dari penjual kepada pembeli, maka harus dilakukan penyerahan secara yuridis (*juridisch levering*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 KUHPerdata. Pasal 1459 KUHPerdata menyatakan bahwa, "Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616".

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa menurut

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, hlm. 257-258.

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2002, hlm. 20

¹⁴ Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm 94.

hukum barat, agar hak atas benda beralih dari penjual kepada pembeli, maka harus dilakukan 2 (dua) perbuatan hukum yang berbeda, yaitu:

- a. Perjanjian jual beli (menurut hukum perjanjian).
- b. Penyerahan yuridis (menurut hukum benda atau hukum agraria dalam hal obyek perjanjian adalah tanah).

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 khususnya tanah adalah 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.¹⁵

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.

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.¹⁶

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 sama

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

¹⁵ 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.

¹⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, PT.Raja Grafindo Persada Jakarta, 2008 hlm 8.

langsung menghendaki 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.¹⁷

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.

Disisi lain pemenuhan prestasi adalah hakikat dari suatu perjanjian yang harus dipenuhi oleh debitur. Namun demikian, adakalanya prestasi tersebut kadangkala tidak ditunaikan secara penuh atau secara baik, sehingga menyebabkan

kekecewaan bagi pihak lain. Di dalam pemenuhan suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh pihak tidak jarang pula debitur lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, hal ini disebut wanprestasi. Istilah lain dari wanprestasi adalah cedera janji atau ingkar janji.

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya".¹⁸

Wanprestasi/ingkar janji merupakan suatu peristiwa atau keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban/prestasi dalam perikatannya dengan baik.¹⁹ Menurut Pasal 1883 KUHPerdata, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.

¹⁸ Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta 2008, hlm. 12

¹⁹ J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, Dan Yurisprudensi*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 2

¹⁷ Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2011, hlm 102

- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya (melaksanakan tetapi salah).
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.²⁰

Wanprestasi pada umumnya diatur dalam Pasal 1243 KUHPerduta. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1883 KUHPerduta, seseorang dikatakan telah wanprestasi, dalam hal ini tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya. Namun untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan wanprestasi, harus melalui Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Adapun sanksi hukum terhadap pihak yang wanprestasi ada empat macam, yaitu :

- a. membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
- b. pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. peralihan resiko;

- d. membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Sanksi terhadap wanprestasi tersebut berlandaskan Pasal 1243 dan Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut:

Pasal 1243 berbunyi :

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."

Pasal 1244 berbunyi :

"Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya."

Karena wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Kadang-kadang juga tidak

²⁰ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 45.

mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan²¹

Dengan demikian jika terjadi keadaan seperti yang dijelaskan diatas, maka pihak pembeli dapat menuntut kepada pihak penjual untuk segera menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang sudah dibelinya. Apabila hal tersebut tidak berhasil, maka selaku pihak yang dirugikan pihak pembeli dapat melakukan upaya penyelesaian sengketa tersebut dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat.

D. Penutup

Penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian jual beli tanah tercermin dalam Pasal 1320 KUHPerduta 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) KUHPerduta tersebut secara tidak langsung menghendaki 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.

E. Daftar Pustaka

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2002
- Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2011
- , Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta 2008
- 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.

²¹ *Ibid*, hlm. 45.

- J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdota, Doktrin, Dan Yurisprudensi*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012
- Kartini Kartono, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, PT. Mandar Maju, Bandung, 1995.
- Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Proposal*, Bumi Aksara, Jakarta, 2002.
- Mariam Darus Badruzaman. *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak : Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012
- 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.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, PT.RajaGrafindo Persada Jakarta, 2008.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2002
- Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.