AMPUS AKADEMIK PUBLISING
Jurnal Sains Student Research
Vol.1, No.2 Desember 2023
e-ISSN: 3025-9851; p-ISSN: 3025-986X, Hal 871-880
DOI: https://doi.org/10.61722/jssr.v1i2.324

ASAS KESEIMBANGAN DALAM HUKUM PERJANJIAN

Safira Meisya Salsa Bina
Universitas Trunojoyo Madura
Korespondensi Penulis: salsabinasafira01@gmail.com.

Abstract. *The development of contract law has given birth to a new principle, namely the principle of balance which states that an agreement is binding as long as it is based on a balance of interests between the parties. In general, assessing the binding force of an agreement is based on the conditions for the validity of the agreement. The emergence of the principle of balance then gave rise to problems which became the main focus in writing this law. Even though there are no provisions regulating the application of the principle of balance in Indonesian contract law, the indirect application of the principle of balance is contained in Article 1320 of the Civil Code. The emphasis on "agreement", "implementation in good faith" and binding the agreement to "decency, custom and law" shows that in an agreement there should be a balance between the parties so as to create a sense of justice. An unbalanced agreement has no binding force because it is contrary to good faith, a sense of justice and propriety. As a result, an unbalanced agreement can be requested to cancel the agreement.*

Keywords: *Principle of Balance, Contract Law, Civil Law*

Abstrak. *Perkembangan hukum perjanjian melahirkan asas baru yaitu asas keseimbangan yang menyatakan bahwa suatu perjanjian mengikat sepanjang dilandasi keseimbangan kepentingan di antara para pihak. Pada umumnya untuk menilai kekuatan mengikat perjanjian didasarkan atas syarat sahnya perjanjian. Munculnya asas keseimbangan kemudian menimbulkan permasalahan yang menjadi fokus utama dalam penulisan hukum ini. Meskipun tidak terdapat ketentuan yang mengatur berlakunya asas keseimbangan dalam hukum perjanjian Indonesia, namun penerapan asas keseimbangan secara tidak langsung terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Ditekankannya "kesepakatan", "pelaksanaan dengan itikad baik" serta terikatnya perjanjian dengan "kepatutan, kebiasaan dan undang-undang" menunjukkan bahwa dalam suatu perjanjian sebaiknya ada keseimbangan di antara para pihak sehingga menciptakan rasa keadilan. Suatu perjanjian yang tidak seimbang tidak mempunyai kekuatan mengikat sebab bertentangan dengan itikad baik, rasa keadilan, dan kepatutan. Sebagai akibatnya perjanjian yang tidak seimbang dapat dimintakan pembatalan perjanjian.*

Kata Kunci: *Asas Keseimbangan, Hukum Perjanjian, Perdata*

PENDAHULUAN

Manusia dalam memenuhi berbagai kepentingannya melakukan berbagai macam cara, salah satu diantaranya dengan membuat perjanjian. Dalam KUH Perdata perjanjian diatur dalam Buku III (Pasal 1233-1864) tentang Perikatan. Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan: "*Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*". Sebuah perjanjian memiliki unsur-unsur, yaitu pihak-pihak yang kompeten, pokok yang disetujui, pertimbangan hukum, perjanjian timbal balik, serta hak dan kewajiban timbal balik. Berdasarkan

Received Oktober 30, 2023; Revised November 2, 2023; Desember 01 2023
* *Nurinawati Kurnianigsih, nurinakurnianingsih@gmail.com*

pengertian diatas, perjanjian terdiri atas: Para pihak; Ada persetujuan antara para pihak; Terdapat prestasi yang akan di laksanakan; Berbentuk lisan atau tulisan; Terdapat syarat-syarat tertentu sebagai isi dalam perjanjian; Ada tujuan yang hendak di capai.[2]

Pada hakikatnya orang bebas mengadakan perjanjian apapun bentuknya, apapun isinya, asal tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Meskipun para pihak diberikan kebebasan dalam membuat perjanjian, namun kebebasan itu tidak secara mutlak. Karena ternyata kebebasan dalam membuat suatu perjanjian tidak dirasakan dalam suatu perjanjian baku. Dalam perkembangannya, ternyata kebebasan perjanjian dapat menimbulkan ketidakadilan, karena untuk mencapai asas kebebasan perjanjian harus didasarkan pada posisi tawar (*bargaining position*) para pihak yang seimbang. Dalam kenyataannya hal tersebut sulit (jika dikatakan tidak mungkin) dijumpai adanya kedudukan posisi tawar yang betul-betul seimbang atau sejajar.

Secara umum perjanjian adalah kesepakatan para pihak tentang sesuatu hal yang melahirkan perikatan/hubungan hukum, menimbulkan hak dan kewajiban, apabila tidak dijalankan sebagai mana yang diperjanjikan akan ada sanksi. Suatu kesepakatan berupa perjanjian pada intinya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pembuatan suatu perjanjian hendaklah memperhatikan hal-hal penting, antara lain syarat-syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, struktur dan anatomi pembuatan perjanjian, penyelesaian perselisihan dan berakhirnya perjanjian.[3]

Menurut Siti Malikhatun Badriyah, tujuan dari perjanjian adalah untuk mencapai keseimbangan kepentingan antara para pihak. Sehingga keseimbangan menjadi hal yang sangat penting, bahkan menjadi titik sentral sejak awal, yaitu sejak dimulai dari tahap pra kontraktual (tahap penawaran), kemudian pada saat muncul kesepakatan yang menimbulkan perikatan antara para pihak (tahap kontraktual), sampai kepada tahap pelaksanaan perjanjian yang mengikat para pihak.[4]

Keberadaan asas hukum tentunya perlu diperhatikan, dalam proses perjanjian demi menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak, sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat. Pengertian asas hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah:[5]

> "Pikiran dasar yang umum sifatnya, atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat dalam dan belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat dikemukakan dengan mencari sifat- sifat umum dalam peraturan konkrit tersebut".

[2] Niru Anita Sinaga dan Tiberius Zaluchu, "Peranan Asas Keseimbangan Dalam Menwujudkan Tujuan Perjanjian", *Jurnal Ilmiah Hukum*, Dirgantara Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 2017, hlm. 39.

[3] Huala Adolf, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional,* (Bandung: Refika Aditama, 2007), hlm. 15.

[4] Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prosmatik,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 139.

Perkembangan dalam hukum perjanjian juga melahirkan asas lain, yaitu asas keseimbangan sebagai landasan hukum perjanjian Indonesia. Asas keseimbangan adalah keadaan hening atau keselarasan karena dari pelbagai gaya yang bekerja tidak satupun mendominasi yang lainnya, atau karena tidak satu elemen menguasai lainnya. Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Keseimbangan juga dikatakan sebagai suatu tujuan dalam perjanjian, yaitu perjanjian yang tercapai dalam semangat atau jiwa keseimbangan. Asas keseimbangan ini mempunyai karakteristik, yaitu pengharapan yang objektif dan kesetaraan para pihak. Keseimbangan yang dimaksud, yaitu bahwa pada satu sisi, dibatasai oleh kehendak yang dimunculkan oleh pertimbangan atau keadaan yang menguntungkan dan pada sisi lain, oleh keyakinan akan kemampuan untuk mengejewantahkan hasil atau akibat yang dikehendaki dalam batasan kedua sisi ini tercapailah keseimbangan yang dapat umum atau adanya keseimbangan antara kedua belah pihak sebagaimana masing- masing pihak mengharapkannya. Asas keseimbangan dapat pula diartikan sebagai asas yang layak atau adil yang selanjutnya diterima sebagai landasan keterikatan yuridikal di dalam hukum perjanjian Indonesia.[6]

Berkaitan dengan pernyataan yang menyatakan bahwa asas keseimbangan merupakan landasan keterikatan yuridikal dalam hukum perjanjian di Indonesia, yang berarti bahwa setiap perjanjian yang dibuat harus dilandasi oleh asas keseimbangan. Apabila tidak dilandasi oleh asas keseimbangan atau dalam perjanjian tidak tercapai keseimbangan maka para pihak dalam suatu perjanjian dinyatakan tidak terikat bahkan suatu perjanjian dapat dilakukan pembatalannya, walaupun telah terbentuk kesepakatan diantara para pihak yang telah mengikatkan diri pada perjanjian.

Keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk membuat pranata- pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian menjadi selaras, yang mana dikenal dalam hukum perdata yang berdasarkan pemikiran dan latar belakang individualisme pada suatu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia pada lain pihak.[7] Keseimbangan juga diartikan sebagai suatu upaya untuk mencapai suatu keadaan seimbang, oleh karena itu harus memunculkan pengalihan kekayaan secara sah.[8] Maksud keseimbangan dari beberapa aturan yang telah dikemukakan yaitu terjadinya kesetaraan kedudukan antara hak dimaknai positif. Apabila dilihat dalam hal perjanjian dapat disimpulkan, bahwa janji antara para pihak hanya akan dianggap mengikat sepanjang dilandasai pada asas adanya keseimbangan hubungan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan dan kewajiban para pihak dalam sebuah perjanjian dengan syarat dan kondisi yang sama (*ceteris paribus),* serta tidak ada pihak yang mendominasi atau melakukan tekanan kepada pihak lainnya.

[6] Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis,* (Bandung: Alumni, 2014), hlm. 22.

[7] Herlien Boediono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan,* (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm. 33.

[5] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar,* edisi keempat, cetakan ke-1, Yogyakarta: Liberty, 1996), hlm. 33.

[8] Herlien Boediono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian.*

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini termasuk dalam bentuk penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang memberi pemahaman terhadap permasalahan norma yang dialami oleh ilmu hukum dogmatif dalam kegiatannya mendeskripsikan norma hukum, merumuskan norma hukum (membentuk peraturan perundang-undangan), dan menegakkan norma hukum (praktik yudisial).[9] Penelitian normatif menekankan pada penggunaan norma-norma hukum secara tertulis yang diharapkan mampu menjawab secara rinci dan sistematis dan menyeluruh mengenai asas keseimbangan dalam hukum perjanjian.

2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah dan ditarik kesimpulan, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus untuk menggambarkan mengenai asas keseimbangan dalam hukum perjanjian.

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Pada data sekunder, Penulis membagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

a. Sumber Hukum Primer, yaitu sumber hukum yang menjadi pengikat/landasan hukumnya seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
b. Sumber Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai sumber hukum primer seperti bahan yang berupa buku-buku, harian/majalah dan karya tulis ilmiah.
c. Sumber Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk terhadap sumber hukum primer dan sekunder seperti kamus-kamus hukum, ensiklopedia, dan bibliografi.

4. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh akan dianalisis secara analisis deskriptif kualitatif. Data yang diperoleh akan diolah, kemudian diuraikan dalam bentuk uraian yang logis dan sistematis untuk menggambarkan mengenai asas keseimbangan dalam hukm perjanjian.

IV. PEMBAHASAN

1. Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian

Asas keseimbangan merupakan suatu keadaan dimana para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memiliki kedudukan atau posisi yang seimbang, tidak ada yang mendominasi, dan juga para pihak memiliki posisi tawar yang seimbang, baik dari kedudukan para pihak, kepentingan maupun hak dan kewajiban para pihak. Dalam suatu perjanjian, kepentingan individu dan masyarakat akan bersamaan dijamin oleh hukum objektif. Asas keseimbangan dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan yang seimbang.

[9] I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2016), hlm. 84.

Tidak terpenuhinya keseimbangan, dalam konteks asas keseimbangan, bukan semata untuk menegaskan fakta dan keadaan, melainkan lebih daripada itu berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal perjanjian dimaksud. Dalam terciptanya atau terbentuknya suatu perjanjian, ketidakseimbangan bisa muncul sebagai akibat dari perilaku para pihak itu sendiri ataupun sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) kontrak atau pelaksanaan perjanjian.[10]

Perjanjian harus segera ditolak saat itu juga, apabila tampak bahwa kedudukan salah satu pihak terhadap pihak lainnya adalah lebih kuat atau dominan, dan kedudukan tidak seimbang ini dapat mempengaruhi cakupan muatan isi maupun maksud dan tujuan dibuatnya perjanjian. Akibat ketidaksetaraan prestasi dalam perjanjian adalah ketidakseimbangan. Jika kedudukan lebih kuat tersebut berpengaruh terhadap perhubungan prestasi satu dengan lainnya, dan hal mana mengacaukan keseimbangan dalam perjanjian, dalam hal ini terhadap perhubungan prestasi satu dengan lainnya, dan hal mana mengacaukan bagi pihak yang dirugikan akan merupakan alasan untuk mengajukan tuntutan ketidakabsahan perjanjian. Sepanjang prestasi perjanjian mengandaikan kesetaraan, maka bila terjadi ketidakseimbangan, perhatian akan diberikan terhadap kesetaraan yang terkait pada cara bagaimana perjanjian terbentuk, dan tidak pada hasil akhir dari prestasi yang diatur dalam perjanjian.[11]

Faktor-faktor yang dapat mengganggu keseimbangan dalam perjanjian ialah:[12]

a. cara terbentuk perjanjian yang melibatkan pihak-pihak yang kedudukannya tidak seimbang; dan/atau
b. ketidaksetaraan prestasi-prestasi dalam perjanjian.

Pada prinsipnya, dengan melandaskan diri pada asas-asas pokok hukum perjanjian, salah satunya adalah asas keseimbangan, faktor yang menentukan bukanlah kesetaraan prestasi yang ada dalam perjanjian, melainkan kesetaraan para pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian.[13]

Apabila dalam hal keseimbangan kontraktual terganggu, maka jalan keluar untuk melakukan pengujian daya kerja asas keseimbangan. Perbuatan para pihak atau perilaku individual. Perbuatan yang mengejawantahkan diri sebagai kehendak yang telah dinyatakan dalam bentuk penawaran dan penerimaan merujuk pada perbuatan individu yang setiap kali dapat dikenali karena cara pengungkapan yang sama, yakni baik secara tertulis maupun secara lisan. Perilaku individual di dalam khazanah ilmu hukum didefinisikan sebagai perbuatan yang ditujukan kepada suatu akibat hukum.[14]

---

[10] Subekti, *Hukum Perjanjian,* (Jakarta: Intermasa, 2010), hlm. 34.
[11] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak,* (Jakarta: Grafindo Persada, 2010), hlm. 61.
[12] Kartini Mujadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian,* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm.

13 Ibid.

14 Ibid.

Agar suatu perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik, maka perlu diperhatikan asas-asas yang menjiwai hukum perjanjian itu sendiri. Salah satunya adalah asas keseimbangan. Untuk menguji apakah asas keseimbangan itu telah diimplementasikan dengan baik atau belum, maka jalan keluar untuk melakukan pengujian daya kerja asas keseimbangan, adalah melalui tiga aspek penting yaitu perbuatan para pihak, isi perjanjian dan pelaksanaan dari apa yang telah disepakati.[15]

Pada umumnya, ketidakseimbangan terjadi apabila para pihak berada dalam kekuatan ekonomi yang berbeda. Untuk menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban dari para pihak dalam hal ini, sebuah perjanjian perlu memuat asas keseimbangan, keadilan, dan kewajaran yang merupakan pedoman serta menjadi rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat sehingga pada akhirnya akan menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya. Daya kerja asas keseimbangan yang optimal akan menyeimbangkan kepentingan- kepentingan para pihak, memberikan hukum yang ideal bagi para pihak dan memberikan keadilan dalam sebuah perjanjian. Keseimbangan suatu perjanjian tidak semata-mata mutlak ditentukan oleh kedudukan para pihak saja, tetapi juga ditentukan oleh aspek itikad baik. Terdapat tiga aspek agar keseimbangan dalam perjanjian bisa tercapai, yaitu perbuatan para pihak, isi perjanjian dan pelaksanaan perjanjian.16

2. **Hal-Hal Yang Harus Diperhatikan/ Dipenuhi Dalam Membuat Perjanjian**

Berikut merupakan hal-hal yang harus diperhatikan atau dipenuhi dalam membuat perjanjian, yaitu sebagai berikut:[17]

a. Sistem pengaturan hukum perjanjian. Sistem pengaturan hukum perjanjian adalah sistem terbuka (*open system*). Artinya, bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di dalam undang-undang. Disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat

   (1) KUH Perdata, yang berbunyi "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya". Dengan kata lain, memberi kebebasan kepada para pihak untuk:

   1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
   2) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
   3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya dan;
   4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

[15] M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian,* (Bandung: Alumni, Cetakan kedua, 1986), hlm. 83.

[16] Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law,* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hlm.

[17] Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah: Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, dan Hukum Publik*, (Bandung: Keni Media, 2013), hlm. 97

b. Syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:
   1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
   2) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
   3) Adanya objek perjanjian; dan
   4) Adanya causa yang halal. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek dari perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Jika syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, dari semula perjanjian dianggap tidak pernah terjadi.
c. Asas hukum perjanjian. Selain syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dalam pelaksanaannya perjanjian juga harus memperhatikan dan menerapkan asas-asas dalam hukum perjanjian.15 Di dalam hukum perjanjian dikenal asas-asas hukum perjanjian, yaitu:
   1) Asas Konsensualisme,
   2) Asas Kebebasan Berkontrak,
   3) Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian (*pacta sunt servanda*),
   4) Asas Itikad Baik (*good faith*),
   5) Asas Kepercayaan,
   6) Asas Personalitas,
   7) Asas Persamaan Hukum,
   8) Asas Keseimbangan,
   9) Asas Kepastian Hukum,
   10) Asas Moral,
   11) Asas Kepatutan,
   12) Asas Kebiasaan dan
   13) Asas Perlindungan.

   Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan bagi para pihak dalam menentukan dan membuat suatu perjanjian dalam kegiatan hukum sehari-hari. Dengan demikian, keseluruhan asas tersebut di atas merupakan hal yang penting dan mutlak harus diperhatikan bagi para pembuat perjanjian sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana diinginkan oleh para pihak.
d. Bentuk dan jenis-jenis perjanjian. Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan.
e. Istilah dan ketentuan yang harus diperhatikan dalam pembuatan perjanjian:
   1) Prestasi merupakan hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan. Pemenuhan prestasi merupakan hakikat dari suatu perikatan;
   2) Wanprestasi artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak- pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang; dan
   3) Somasi diatur dalam Pasal 1238 dan 1243 KUH Perdata. Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditor) kepada si berutang (debitor) agar dapat

memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya.

Ada tiga cara terjadinya somasi itu, yaitu:

a) Debitor melaksanakan prestasi yang keliru, misalnya kreditor menerima sekeranjang jambu seharusnya sekeranjang apel;
b) Debitor tidak memenuhi prestasi pada hari yang telah dijanjikan; dan
c) Prestasi yang dilakukan oleh debitor tidak lagi lain:[18]

Penyusunan perjanjian, antara berguna bagi kreditor setelah lewat waktu yang diperjanjikan;

4) Ganti rugi. Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam buku
III KUH Perdata. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
5) Keadaan memaksa. Keadaan memaksa adalah suatu keadaan dimana debitor tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditor, yang disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya. Misalnya, karena adanya gempa bumi, banjir bandang, lahar, dan lain- lain; dan
6) Risiko.

f. Hal-hal yang diperhatikan oleh para pihak yang akan mengadakan dan membuat perjanjian:
1) kewenangan hukum para pihak;
2) perpajakan;
3) alas hak yang sah;
4) masalah keagrariaan;
5) pilihan hukum;
6) penyelesaian sengketa;
7) pengakhiran perjanjian, dan
8) bentuk perjanjian standar.

1) Pra penyusunan perjanjian. Sebelum perjanjian disusun, ada empat hal yang harus diperhatikan oleh para pihak, antara lain: identifikasi para pihak, penelitian awal aspek terkait, pembuatan *memorandum of understanding* (MOU), Negosiasi;
2) Tahap penyusunan. pembuatan draf pertama, yang meliputi: judul perjanjian, pembukaan (biasanya berisi tanggal pembuatan perjanjian), pihak-pihak dalam perjanjian, *recital* (penjelasan resmi/latar belakang terjadinya suatu perjanjian), isi perjanjian (inti perjanjian yang dikehendaki, hak, dan kewajiban), penutup (tata cara pengesahan suatu perjanjian). Di sini perlu: saling menukar draf perjanjian, jika perlu diadakan revisi, dilakukan penyelesaian akhir, penutup dengan penandatanganan perjanjian oleh masing-masing pihak. Dalam membuat perjanjian perlu diperhatikan bagaimana membuat struktur yang baik: bagian pendahuluan: subbagian pembuka, subbagian pencantuman identitas para pihak (*caption*), subbagian penjelasan; bagian isi: klausula

definisi, klausula transaksi, klausula spesifik, dan klausula ketentuan umum; dan bagian penutup; sub bagian kata penutup dan sub bagian ruang penempatan tanda tangan; dan

3) Pasca penyusunan perjanjian. Apabila perjanjian telah dibuat dan ditandatangani oleh para pihak.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan analisis di atas maka kesimpulannya adalah:

Asas keseimbangan merupakan suatu asas yang melandasi kesepakatan para pihak yang memunculkan keterikatan yuridis yang layak atau adil dalam hukum perjanjian. Asas keseimbangan yang dimaksud tidak hanya dilihat dari adanya kesetaraan prestasi di antara para pihak yang mengingatkan diri dalam perjanjian, namun dengan adanya kesepakatan dari para pihak yang membuat perjanjian. Adanya asas keseimbangan sebagai landasan kekuatan mengikat perjanjian terlihat dari tujuan keempat dari perjanjian, yaitu mencapai keseimbangan antara kepentingan para pihak. Pada umumnya, ketidakseimbangan terjadi apabila para pihak berada dalam kekuatan ekonomi yang berbeda. Untuk menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban dari para pihak dalam hal ini, sebuah perjanjian perlu memuat asas keseimbangan, keadilan, dan kewajaran yang merupakan pedoman serta menjadi rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat sehingga pada akhirnya akan menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya. Daya kerja asas keseimbangan yang optimal akan menyeimbangkan kepentingan-kepentingan para pihak, memberikan hukum yang ideal bagi para pihak dan memberikan keadilan dalam sebuah perjanjian.

Keseimbangan suatu perjanjian tidak semata-mata mutlak ditentukan oleh kedudukan para pihak saja, tetapi juga ditentukan oleh aspek itikad baik. Terdapat tiga aspek agar keseimbangan dalam perjanjian bisa tercapai, yaitu perbuatan para pihak, isi perjanjian dan pelaksanaan perjanjian.

Hal-hal yang harus diperhatikan atau dipenuhi dalam membuat suatu perjanjian, antara lain: apa itu perjanjian; tujuan pembuatan perjanjian; syarat sahnya suatu perjanjian; asas-asas hukum perjanjian; bentuk dan jenisjenis perjanjian; istilah dan ketentuan dalam pembuatan perjanjian; sistem pengaturan hukum perjanjian; struktur dan anatomi perjanjian; bentuk-bentuk penyelesaian sengketa; berakhirnya perjanjian.

Berdasarkan hasil pembahasan dan kesimpulan di atas, maka sarannya adalah:

1. Apabila timbul masalah yang berhubungan dengan perjanjian, diharapkan hakim yang menangani dalam putusannya tidak hanya berdasarkan pada apa yang tertulis dalam perjanjian tetapi harus memperhatikan dan mempertimbangkan keselarasan dengan menerapkan asas keseimbangan.
2. Diperlukan adanya suatu pembaharuan di dalam hukum perjanjian Indonesia dengan menyempurnakan ketentuan- ketentuan yang mengatur perjanjian dalam KUHPerdata Indonesia, yaitu menambah ketentuan yang mengatur mengenai penerapan asas keseimbangan. Asas keseimbangan juga diperlukan bagi hakim untuk dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam memutus perkara yang terkait dengan perjanjian yang berlangsung keadaan tidak seimbang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak,* (Jakarta: Grafindo Persada, 2010).

Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata,* (Jakarta: Gitama Jaya, Cetakan I, 2008).

Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah: Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, dan Hukum Publik*, (Bandung: Keni Media, 2013). Herlien Boediono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan,* (Bandung: Citra Aditya, 2010).

_____, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Jakarta: Citra Aditya, 2015).

Huala Adolf, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional,* (Bandung: Refika Aditama, 2007).

I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2016).

Kartini Mujadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian,* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010).

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian,* (Bandung: Alumni, Cetakan kedua, 1986).

Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis,* (Bandung: Alumni, 2014).

Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law,* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996).

Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prosmatik,* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).

Subekti, *Hukum Perjanjian,* (Jakarta: Intermasa, 2010).

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar,* edisi keempat, cetakan ke-1, Yogyakarta: Liberty, 1996).

Jurnal:

Niru Anita Sinaga dan Tiberius Zaluchu, "Peranan Asas Keseimbangan Dalam Menwujudkan Tujuan Perjanjian", *Jurnal Ilmiah Hukum*, Dirgantara Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 2017.

Undang-Undang:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)