

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM KASUS JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN: STUDI KASUS PUTUSAN PN
LAMONGAN NOMOR 6/PDT.G/2025/PN LMG**

**Maharani Husnul Khotimah Yusri Dewi¹, Dhillika Shalsabilla², Ajeng Prameswari
Salamah³, Dwi Desi Yai Tarina⁴**

2210611322@mahasiswa.upnvj.ac.id¹, 2310611121@mahasiswa.upnvj.ac.id²,
2310611130@mahasiswa.upnvj.ac.id³, dvidesiyayitarina@upnvj.ac.id⁴

UPN ‘Veteran’ Jakarta

Abstrak

Penelitian ini menganalisis fenomena perbuatan melawan hukum (PMH) dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, dengan fokus pada ketidakseimbangan posisi tawar (*bargaining position*) dan praktik penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Permasalahan utama yang dikaji adalah penerapan asas-asas perjanjian dalam kondisi ketimpangan posisi tawar serta peran asas keseimbangan dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang lemah, sebagaimana tercermin dalam Putusan PN Lamongan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Lmg. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidakseimbangan posisi tawar sering kali memicu cacat kehendak (*wilsgebrek*) dalam bentuk penyalahgunaan keadaan. Dalam perkara yang dikaji, hakim memutuskan bahwa para tergugat terbukti melakukan PMH karena memanfaatkan tekanan psikologis serta kondisi terdesak dari penggugat untuk mengalihkan hak milik atas tanah secara tidak adil. Melalui putusan ini, asas keseimbangan terbukti menjadi instrumen hukum yang krusial bagi hakim untuk membatasi absolutisme kebebasan berkontrak demi memberikan perlindungan hukum yang berkeadilan bagi pihak yang dieksploitasi oleh pihak yang lebih dominan.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Penyalahgunaan Keadaan, Asas Keseimbangan.

Abstract

This study analyzes the phenomenon of unlawful acts (Perbuatan Melawan Hukum) in land and building sale and purchase transactions, focusing on the imbalance of bargaining positions and the practice of undue influence (misbruik van omstandigheden). The primary issues examined are the application of contractual principles amid a disparity in bargaining power and the role of the principle of equilibrium in providing legal protection for the weaker party, as reflected in the District Court of Lamongan Decision Number 6/Pdt.G/2025/PN Lmg. This study employs a normative juridical research method with statutory, case, and conceptual approaches. The research findings indicate that an unequal bargaining position frequently triggers a defect of consent (wilsgebrek) in the form of undue influence. In the analyzed case, the judges ruled that the defendants were proven to have committed an unlawful act by exploiting the psychological pressure and pressing circumstances of the plaintiffs to transfer land ownership rights unfairly. Through this ruling, the principle of equilibrium is proven to be a crucial legal instrument for judges to restrict the absolutism of contractual freedom, thereby providing equitable legal protection for the party exploited by a more dominant entity.

Keywords: Unlawful Act, Undue Influence, Principle Of Equilibrium.

PENDAHULUAN

Tanah dan bangunan merupakan aset yang memiliki nilai filosofis dan ekonomis sangat tinggi dalam kehidupan masyarakat, sehingga pemindahan hak atas kepemilikannya memerlukan legalitas hukum yang kuat melalui akta otentik. Dalam lapangan hukum perdata, proses jual beli didefinisikan sebagai perjanjian bertimbang balik di mana pihak penjual

mengikatkan diri untuk menyerahkan kebendaan dan pihak pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Agar suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum yang mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak sebagaimana diatur dalam Asas Pacta Sunt Servanda pada Pasal 1338 KUHPerdara, maka kebebasan berkontrak tersebut harus lahir dari kehendak yang murni. Oleh karena itu, syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara terutama mengenai kesepakatan yang bebas dari paksaan, kekhilafan, maupun penipuan harus terpenuhi secara kumulatif.

Namun, dalam realitas praktik di dunia usaha yang berkembang pesat, sering kali terjadi ketidakseimbangan posisi tawar (*bargaining position*) antara pihak-pihak yang melakukan kontrak. Ketimpangan ini sering kali disebabkan oleh perbedaan kekuatan ekonomi, penguasaan informasi, maupun kondisi psikologis yang mendesak, yang pada akhirnya dapat memicu terjadinya cacat kehendak (*wilsgebrek*). Salah satu bentuk cacat kehendak yang menjadi perhatian dalam doktrin hukum modern adalah penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), di mana satu pihak memanfaatkan posisi kuatnya untuk menekan pihak yang lemah guna mendapatkan keuntungan yang tidak adil.

Untuk mewujudkan keadilan kontraktual, hukum perdata Indonesia mengenal asas keseimbangan sebagai asas yang melandasi setiap perjanjian. Asas ini menuntut adanya keselarasan hak dan kewajiban serta berfungsi sebagai perlindungan yuridikal bagi pihak yang lemah agar tidak terjebak dalam klausul-klausul yang merugikan. Dalam perkembangannya, tindakan penyalahgunaan keadaan yang secara nyata mencederai asas keseimbangan dan iktikad baik ini tidak hanya dipandang sebagai cacat kehendak semata, melainkan dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Gugatan PMH ini semakin menguat ketika penyalahgunaan posisi tawar tersebut berkelindan dengan tindakan sewenang-wenang seperti pengosongan objek secara sepihak dan dualisme subjek hukum yang membingungkan serta merugikan pihak yang lemah.

Fenomena hukum mengenai ketidakseimbangan posisi tawar, penyalahgunaan keadaan, dan kualifikasi PMH ini tercermin secara nyata dalam perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Lamongan. Dalam konteks Putusan PN Lamongan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Lmg, terdapat urgensi fakta di mana para penggugat berada dalam kondisi psikologis terdesak utang sehingga terpaksa melepas tanah objek sengketa, namun tergugat memanfaatkan kedudukan ekonominya untuk menguasai objek dengan nilai pembayaran yang jauh di bawah kesepakatan murni para pihak. Berdasarkan latar belakang tersebut, terdapat urgensi untuk menelaah bagaimana hakim menggali nilai keadilan, membatasi absolutisme kebebasan berkontrak Pasal 1338 KUHPerdara melalui Pasal 1320 KUHPerdara, serta menerapkan asas keseimbangan guna melindungi pihak yang dirugikan akibat praktik penyalahgunaan keadaan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka atau data sekunder sebagai sumber utama. Pendekatan ini dipilih karena penelitian berfokus pada analisis norma hukum yang mengatur mengenai perbuatan melawan hukum dalam konteks perjanjian jual beli tanah dan bangunan, serta penerapannya dalam Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Lmg.

Dalam penelitian ini digunakan beberapa pendekatan, yaitu Pendekatan Perundang-undangan, Pendekatan Kasus, dan Pendekatan Konseptual. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan hukum positif yang relevan, khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terutama Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum serta pasal-pasal terkait perjanjian. Pendekatan kasus digunakan dengan mengkaji secara mendalam Putusan PN Lamongan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Lmg sebagai objek utama penelitian guna memahami pertimbangan hakim dalam mengkualifikasikan suatu perbuatan

sebagai perbuatan melawan hukum. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji doktrin dan konsep hukum, seperti asas keseimbangan dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yang berkembang dalam ilmu hukum perdata.

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta putusan pengadilan yang menjadi objek kajian. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku literatur hukum, jurnal ilmiah, serta pendapat para ahli yang relevan dengan topik penelitian. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia yang digunakan untuk mendukung pemahaman konsep-konsep hukum.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan menelusuri, mengidentifikasi, dan mengkaji berbagai bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Seluruh bahan hukum yang diperoleh kemudian diklasifikasikan dan disusun secara sistematis sesuai dengan kebutuhan analisis.

Selanjutnya, teknik analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan menguraikan dan menafsirkan bahan hukum yang telah dikumpulkan untuk kemudian dianalisis secara sistematis dan komprehensif. Analisis dilakukan dengan cara mengaitkan antara norma hukum yang berlaku, doktrin hukum, serta fakta hukum dalam putusan pengadilan, sehingga diperoleh kesimpulan yang dapat menjawab permasalahan penelitian secara tepat dan argumentatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Asas-Asas Perjanjian dalam Proses Terbentuknya Kesepakatan antara Para Pihak yang Memiliki Ketidakseimbangan Posisi Tawar

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan yang paling utama dalam hukum perdata Indonesia sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Sebagai sebuah konstruksi hukum, perjanjian tidak dapat terbentuk secara sembarangan, melainkan harus berpijak pada asas-asas yang menjadi fondasi keabsahan dan keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat. Asas-asas tersebut pada hakikatnya merupakan pikiran dasar yang bersifat umum dan menjadi latar belakang peraturan konkret dalam hukum perjanjian.¹ Dalam hukum perdata, terbentuknya suatu perjanjian tidak dapat dilepaskan dari berlakunya asas-asas fundamental yang menjadi landasan sah dan mengikatnya suatu kesepakatan. Asas-asas tersebut, antara lain asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, serta asas keseimbangan, pada dasarnya dirancang untuk menjamin bahwa hubungan hukum yang tercipta antara para pihak berlangsung secara adil dan proporsional. Namun demikian, dalam praktiknya, tidak jarang terjadi ketidakseimbangan posisi tawar (*inequality of bargaining power*) yang berpotensi mengganggu kemurnian kesepakatan sebagaimana dipersyaratkan dalam hukum perdata. Dengan demikian, pemahaman terhadap asas-asas perjanjian menjadi kebutuhan yang tidak dapat diabaikan dalam menganalisis setiap hubungan kontraktual, termasuk dalam kasus jual beli tanah dan bangunan sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Lmg.

Asas pertama yang menjadi pilar utama dalam hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), yang bersumber dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini memberikan keleluasaan kepada setiap orang untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, memilih pihak yang akan diajak membuat perjanjian, menentukan isi perjanjian, dan menentukan bentuk perjanjian.² Akan tetapi,

¹ Mertokusumo, Sudikno, Mengenal Hukum: Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta, 2003, hlm. 97

² Hernoko, Agus Yudha, Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 109.

kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan tanpa batas. KUHPperdata sendiri dalam Pasal 1337 menegaskan bahwa suatu sebab yang terlarang adalah apabila dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan baik, atau bertentangan dengan ketertiban umum. Dalam konteks ketidakseimbangan posisi tawar, asas ini justru dapat menjadi alat legitimasi bagi pihak yang lebih kuat untuk mendikte isi perjanjian, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakadilan substantif. Oleh karena itu, pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak menjadi penting guna mencegah terjadinya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Persoalan yang kerap muncul dalam praktik perjanjian adalah adanya ketidakseimbangan posisi tawar (*bargaining position*) antara para pihak. Ketidakseimbangan ini terjadi manakala salah satu pihak memiliki kedudukan ekonomi, pengetahuan, atau kekuatan sosial yang lebih kuat dibandingkan pihak lainnya, sehingga pihak yang lebih lemah seringkali tidak memiliki pilihan selain menerima syarat-syarat yang ditentukan secara sepihak oleh pihak yang lebih kuat. Satrio mengidentifikasi bahwa dalam kondisi demikian, konsep kesepakatan yang bebas dan sukarela sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1320 KUHPperdata menjadi dipertanyakan validitasnya.³ Dalam konteks perjanjian jual beli tanah dan bangunan, ketidakseimbangan posisi tawar ini sering terjadi antara penjual yang menguasai objek perjanjian beserta seluruh informasi terkait di satu sisi, dengan pembeli yang keterbatasan akses informasi maupun pengetahuan hukumnya menempatkan dirinya dalam posisi yang rentan.⁴

Asas konsensualisme merupakan asas berikutnya yang menentukan saat lahirnya perjanjian. Asas konsensualisme menegaskan bahwa suatu perjanjian dianggap sah sejak tercapainya kesepakatan para pihak, sebagaimana tercermin dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan asas ini, perjanjian dianggap telah terbentuk pada saat tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa memerlukan formalitas tertentu, kecuali undang-undang menentukan lain. Akan tetapi, dalam kondisi di mana terdapat ketimpangan posisi tawar, kesepakatan yang tercapai tidak selalu mencerminkan kehendak bebas yang sesungguhnya. Pihak yang berada dalam posisi lebih lemah sering kali tidak memiliki pilihan lain selain menyetujui syarat-syarat yang ditentukan oleh pihak yang lebih kuat. Dalam situasi demikian, asas konsensualisme berpotensi mengalami distorsi, karena kesepakatan yang lahir tidak sepenuhnya didasarkan pada kehendak bebas, melainkan akibat tekanan keadaan. Namun demikian, kesepakatan yang lahir dalam kondisi ketidakseimbangan posisi tawar harus diteliti secara cermat apakah kesepakatan tersebut merupakan persetujuan yang bebas dan murni ataukah mengandung cacat kehendak. KUHPperdata dalam Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 mengenal beberapa bentuk cacat kehendak, yaitu kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*). Miru dan Yodo menegaskan bahwa perlindungan terhadap pihak yang lebih lemah sangat bergantung pada kemampuan sistem hukum untuk mendeteksi dan memberikan sanksi terhadap berbagai bentuk cacat kehendak ini.⁵

Asas itikad baik (*goede trouw*) sebagaimana termaktub dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata menjadi instrumen hukum yang paling strategis untuk menjembatani ketidakseimbangan posisi tawar antara para pihak. Asas ini mengharuskan perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik, yang dalam perkembangannya bukan hanya menyangkut pelaksanaan perjanjian tetapi juga proses pembentukannya. Hernoko menjelaskan bahwa itikad baik dalam fase pra-kontrak (*precontractual good faith*) menghendaki agar setiap

³ Satrio, J., Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 183.

⁴ Fuady, Munir, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 30.

⁵ Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo, Hukum Perlindungan Konsumen, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 40.

pihak bersikap jujur, terbuka, dan tidak menyembunyikan fakta-fakta material yang dapat mempengaruhi keputusan pihak lain untuk masuk ke dalam perjanjian.⁶ Dalam perkara jual beli tanah sebagaimana diputus oleh Pengadilan Negeri Lamongan, itikad baik ini menjadi tolok ukur penting untuk menilai apakah proses terbentuknya kesepakatan telah berlangsung secara adil dan transparan, atau justru diwarnai oleh praktik yang menyimpang dari kehendak bebas salah satu pihak. Pada situasi ketidakseimbangan posisi tawar, asas itikad baik berfungsi sebagai instrumen normatif untuk menilai apakah suatu kesepakatan diperoleh melalui cara-cara yang wajar atau justru melalui eksploitasi terhadap kelemahan pihak lain.

Selain asas-asas tersebut di atas, dalam konteks ketidakseimbangan posisi tawar, hukum perjanjian modern juga mengembangkan asas keseimbangan (*evenwichtigheid*) yang menghendaki bahwa hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian berada dalam keadaan seimbang dan tidak memberatkan salah satu pihak secara tidak wajar. Asas keseimbangan menjadi elemen penting dalam menjamin bahwa distribusi hak dan kewajiban dalam perjanjian berlangsung secara proporsional. Asas ini menuntut adanya kesetaraan posisi para pihak, baik dalam tahap negosiasi maupun dalam pelaksanaan perjanjian. Badruzaman menegaskan bahwa asas keseimbangan ini berkaitan erat dengan asas kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*) yang menjadi parameter bagi hakim dalam menilai apakah suatu klausula perjanjian dapat diterapkan atau justru harus dikesampingkan karena bertentangan dengan rasa keadilan.⁷ Dalam kasus yang melibatkan ketimpangan posisi tawar, penerapan asas keseimbangan menjadi krusial untuk mencegah dominasi satu pihak yang dapat merugikan pihak lainnya.

Ketidakseimbangan posisi tawar secara langsung berpengaruh terhadap terpenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang. Syarat pertama, yakni kesepakatan, menjadi paling rentan terdistorsi dalam kondisi ketidakseimbangan posisi tawar. Subekti menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan sepakat adalah persesuaian kehendak antara dua pihak, di mana kehendak tersebut harus bebas dari tekanan atau manipulasi.⁸ Apabila kesepakatan terbentuk karena keterpaksaan ekonomi atau karena satu pihak menyembunyikan informasi material, maka kesepakatan tersebut secara hukum mengandung cacat yang dapat dijadikan alasan untuk pembatalan perjanjian.⁹

Dalam konteks perjanjian jual beli tanah dan bangunan, ketidakseimbangan posisi tawar seringkali tampak dalam penggunaan perjanjian baku (*standaard contract*) yang seluruh klausulanya telah disiapkan oleh pihak yang lebih kuat, sehingga pihak yang lebih lemah hanya dihadapkan pada pilihan untuk menerima atau menolak (*take it or leave it*). Meliala menegaskan bahwa dalam perjanjian baku, asas kebebasan berkontrak mengalami distorsi yang fundamental karena tidak ada proses negosiasi yang sesungguhnya antara para pihak.¹⁰ Di samping itu, doktrin hukum juga mengenal konsep penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai salah satu bentuk cacat kehendak yang tidak secara eksplisit diatur dalam KUHPerdata, namun diakui dalam yurisprudensi dan doktrin sebagai alasan pembatalan perjanjian. Fuady menjelaskan bahwa penyalahgunaan keadaan terjadi ketika satu pihak memanfaatkan keunggulannya baik ekonomis, psikologis, maupun kecakapan untuk memaksakan klausula-klausula yang tidak menguntungkan pihak lain.¹¹

⁶ Hernoko, Agus Yudha, op.cit., hlm. 135.

⁷ Badruzaman, Mariam Darus, op.cit., hlm. 117.

⁸ Subekti, R., Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 2014, hlm. 17.

⁹ Satrio, J., op.cit., hlm. 201.

¹⁰ Meliala, A. Qirom Syamsudin, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian beserta Perkembangannya, Liberty, Yogyakarta, 2012, hlm. 56.

¹¹ Fuady, Munir, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 82.

Dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki relevansi yang signifikan dalam rangka menjaga terpenuhinya asas-asas perjanjian dan mencegah terjadinya eksploitasi terhadap pihak yang berposisi tawar lemah. Sjaifurrachman dan Adjie menekankan bahwa salah satu kewajiban moral dan profesional seorang Notaris adalah memastikan bahwa para pihak yang menghadap benar-benar memahami isi dan konsekuensi dari akta yang akan ditandatangani, serta bahwa kesepakatan yang dituangkan dalam akta tersebut mencerminkan kehendak bebas kedua belah pihak.¹² Dengan demikian, apabila dalam proses pembuatan akta jual beli ditemukan indikasi bahwa salah satu pihak tidak memahami isi akta atau kesepakatan diperoleh melalui cara-cara yang tidak patut, maka hal tersebut dapat mempengaruhi keabsahan akta tersebut dan membuka ruang bagi tuntutan hukum berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Penerapan asas-asas perjanjian dalam kondisi ketidakseimbangan posisi tawar juga bersinggungan erat dengan konsep Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Widjaja menguraikan bahwa tindakan yang menyebabkan terbentuknya perjanjian dengan cara memanipulasi, menyembunyikan fakta material, atau memanfaatkan ketidaktahuan pihak lain dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila tindakan tersebut menimbulkan kerugian.¹³ Dalam Putusan PN Lamongan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Lmg, persoalan ini menjadi relevan karena terdapat dugaan bahwa proses terbentuknya kesepakatan dalam jual beli tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dikehendaki oleh asas konsensualisme dan itikad baik. Majelis hakim dalam perkara tersebut mempertimbangkan bahwa ketidakseimbangan informasi antara para pihak merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap keabsahan kesepakatan yang dicapai.

Hukum perdata Indonesia sesungguhnya telah menyediakan beberapa mekanisme perlindungan bagi pihak yang berposisi tawar lemah dalam suatu perjanjian. Pertama, ketentuan mengenai cacat kehendak dalam Pasal 1321 sampai Pasal 1328 KUHPerdata memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pembatalan perjanjian. Kedua, doktrin penyalahgunaan keadaan yang telah diakui oleh yurisprudensi memberikan landasan hukum tambahan bagi hakim untuk membatalkan atau menyesuaikan isi perjanjian yang tidak adil. Ketiga, penerapan asas itikad baik secara proaktif dalam fase pra-kontrak dapat menjadi instrumen preventif yang mencegah terjadinya eksploitasi sejak awal. Hernoko menegaskan bahwa perlindungan yang efektif terhadap pihak yang berposisi lemah hanya dapat dicapai apabila asas-asas perjanjian tidak hanya dipahami sebagai norma formal, tetapi juga sebagai nilai-nilai substantif yang harus diwujudkan dalam setiap tahapan hubungan kontraktual.¹⁴

Bertolak dari analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa penerapan asas-asas perjanjian dalam kondisi ketidakseimbangan posisi tawar merupakan persoalan hukum yang kompleks dan multidimensional. Asas kebebasan berkontrak, konsensualisme, itikad baik, dan keseimbangan tidak dapat diterapkan secara mekanis tanpa memperhatikan konteks dan relasi kekuasaan yang melatarbelakangi terbentuknya suatu kesepakatan. Dalam perkara jual beli tanah dan bangunan sebagaimana yang menjadi objek kajian dalam artikel ini, ketidakseimbangan posisi tawar antara para pihak menjadi faktor kunci yang harus dievaluasi secara cermat untuk menentukan apakah kesepakatan yang terbentuk telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian dan apakah terdapat unsur-unsur yang dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Dalam konteks Putusan PN Lamongan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Lmg,

¹² Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 94.

¹³ Widjaja, Gunawan, *Seri Hukum Bisnis: Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 73.

¹⁴ Hernoko, Agus Yudha, *op.cit.*, hlm. 162.

ketidakseimbangan posisi tawar tercermin dari adanya tindakan penguasaan dan pengalihan hak atas tanah yang tidak didasarkan pada kesepakatan yang setara. Fakta ini menunjukkan bahwa proses terbentuknya kesepakatan tidak sepenuhnya memenuhi prinsip-prinsip dasar perjanjian, khususnya terkait dengan kebebasan kehendak dan keseimbangan para pihak. Dengan demikian, penerapan asas-asas perjanjian dalam perkara ini menjadi tidak optimal, sehingga berujung pada timbulnya sengketa dan dikualifikasikannya perbuatan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum.

B. Asas Keseimbangan dalam Melindungi Pihak Yang Lemah dari Praktik Penyalahgunaan Keadaan

Perjanjian merupakan kesepakatan atau perbuatan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang mengikatnya. Hal ini tertuang dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mendefinisikannya secara eksplisit sebagai “*Suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.*”¹⁵ Dalam kerangka hukum perdata Indonesia, perjanjian bersifat sukarela, konsensual, dan bersumber dari otonomi kehendak (prinsip kebebasan berkontrak), sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mensyaratkan syarat sah perjanjian, meliputi kesepakatan, kecakapan bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal.¹⁶ Oleh karena itu, perjanjian tidak hanya menjadi instrumen transaksional, akan tetapi juga fondasi stabilitas hubungan yuridis antarpihak.

Dalam suatu perjanjian, salah satu asas penting yang perlu diterapkan adalah asas keseimbangan. Asas ini menjelaskan bahwa hak dan kewajiban para pihak harus proporsional serta setara untuk menghindari ketidakadilan kontraktual. Asas keseimbangan mengedepankan pada kesetaraan posisi tawar (*equality of bargaining power*) dan proporsionalitas prestasi antarpihak, sehingga menghasilkan suatu perjanjian yang memiliki risiko, manfaat, dan beban yang adil tanpa dominasi salah satu pihak yang dapat menimbulkan ketidakadilan substantif.¹⁷

Keseimbangan dari para pihak merupakan hal yang perlu diperhatikan dalam perjanjian karena bersifat esensial untuk menjamin keadilan. Ketidakpatuhan terhadap asas keseimbangan dapat menimbulkan pelanggaran terhadap Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata, yang mengharuskan para pihak bertindak secara wajar dan jujur sepanjang pelaksanaan perjanjian.¹⁸ Pelanggaran ini sering kali terwujud dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), di mana pihak yang lebih kuat secara ekonomi maupun psikologis memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah. Akibatnya, sehingga kesepakatan yang terjadi bukan berdasarkan kehendak bebas (*free will*).¹⁹ Penyalahgunaan keadaan dalam suatu perjanjian merupakan tindakan yang melanggar asas keseimbangan karena menciptakan ketidaksetaraan substantif akibat eksploitasi kerentanan salah satu pihak. Tindakan ini bertentangan dengan syarat sah perjanjian yaitu kesepakatan, yang para idealnya harus diperoleh secara bebas tanpa adanya paksaan, penipuan, atau tekanan yang menyebabkan salah satu pihak berada dalam posisi yang tidak seimbang.²⁰

Salah satu kasus yang terjadi akibat dari ketidakpatuhan asas keseimbangan dalam perjanjian dan penyalahgunaan keadaan adalah kasus dengan Putusan Nomor

¹⁵ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁶ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁷ Safira Meisya Salsa Bina. (2023). Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian. *Journal Sains Student Research*, 1(2), 871-880.

¹⁸ Pasal 1338 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁹ Dwi Hartanti, Agus Pramono, & Ridho Sa'dillah. (2026). Implementasi Doktrin Undue Influence (Penyalahgunaan Keadaan) untuk Mewujudkan Keadilan dalam Perjanjian Kerja Sama. *Lex Journal: Kajian Hukum dan Keadilan*, 10(2), 262-282.

²⁰ Anastasia Regita Rintan Sahara & Imelda Martinelli. (2025). Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Suatu Perjanjian. *UNES Law Review*, 8(1), 252-257.

6/Pdt.G/2025/PN Lmg.²¹ Dalam putusan tersebut, Hakim memberikan beberapa pertimbangan untuk memutuskan apakah perbuatan yang dilakukan Para Tergugat termasuk ke dalam penyalahgunaan keadaan. Pertama-tama, Majelis Hakim menimbang bahwa Para Penggugat telah menjelaskan atau mendalilkan tentang adanya hak yang telah dilanggar oleh Tergugat I. Dalam hal ini, Tergugat I telah menguasai, dan membalik nama yang perolehannya melalui perbuatan melawan hukum terhadap tanah dan bangunan yang milik Penggugat namun masih tercatat atas nama Hari Kudono dan Penggugat II serta mengalihkan tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat II dan Tergugat III. Kemudian, Majelis Hakim juga menimbang bahwa Para Penggugat juga telah menguraikan adanya unsur kerugian dan unsur perbuatan orang lain, baik dalam berbuat atau tidak berbuat atas tanah dan bangunan dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu, tindakan Para Tergugat secara tegas dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Hakim juga menimbang berdasarkan keterangan Saksi Indah Taslimah (adik dari Hari Kudono) yang membenarkan bahwa saksi memang mengancam Para Penggugat untuk menyelesaikan sisa pembayaran. Selain itu saksi secara tegas menyampaikan tidak mengenal Tergugat I dan juga tidak pernah menerima uang pembayaran tanah dari Tergugat I sebab tanah milik Hari Kudono (Kakak Saksi) dijual kepada Para Penggugat dan bukan kepada Tergugat I. Kemudian menurut keterangan Saksi Subari, S.Pd memang benar bahwa alasan Para Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat I dikarenakan adanya ancaman bahkan akan dibacok oleh Hari Kudono.

Selain itu, Saksi Indah Taslimah pun membenarkan bahwa ia turut mengancam apabila Para Penggugat tidak melunasi pembayaran tanah. Oleh karenanya, maka tindakan tersebut telah sesuai dengan syarat dari penyalahgunaan keadaan. Hal ini diatur dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 3666 K/Pdt/1992 yang menyatakan bahwa keadaan kesulitan ekonomi yang dimanfaatkan pihak lain untuk merugikan atau menguntungkan diri sendiri adalah *misbruik van onstandigheden*, sehingga tindakan hukum yang dilakukan dapat dibatalkan.²² Selain itu, terdapat pula Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 2356 K/Pdt/2008 yang berpendapat bahwa perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tekanan dan keadaan terpaksa termasuk *misbruik van omstandigheden* dan dapat mengakibatkan perjanjian batal karena tidak memenuhi syarat kehendak bebas.²³

Kemudian, menurut keyakinan Majelis Hakim, terdapat penyalahgunaan kehendak dimana Para Penggugat hendak menjual tanah tersebut dengan harga Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), namun ditolak oleh Tergugat I dan kemudian Tergugat I menawarkan agar SHM Nomor 00563 dan SHM Nomor 00558 diajukan ke Kantor Koperasi Ben Iman untuk dijadikan jaminan hutang. Majelis Hakim menimbang bahwa SHM Nomor 00563 dan SHM Nomor 00558 ternyata telah dibalik nama ke atas nama Tergugat I atas dasar jual beli, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim, semakin membuktikan adanya tindakan penyalahgunaan keadaan secara penuh oleh Tergugat I, sebab tindakan Tergugat I bertentangan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 3493K/Pdt/1985 yang berbunyi, “*Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji batal demi hukum*”.²⁴ Atas dasar pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim memutuskan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang diakibatkan oleh Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Melalui kasus di atas, dapat dilihat bahwa asas keseimbangan berfungsi untuk melindungi pihak yang lemah dari praktik penyalahgunaan keadaan yang disebabkan oleh pihak yang lebih kuat posisinya. Tindakan pengancaman kepada Para Penggugat berdasarkan

²¹ Putusan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Lmg.

²² Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 3666 K/Pdt/1992.

²³ Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 2356 K/Pdt/2008.

²⁴ Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 3493K/Pdt/1985.

kasus di atas jelas merupakan bentuk praktik penyalahgunaan keadaan yang melanggar asas keseimbangan dalam perjanjian. Asas keseimbangan dalam konteks persidangan perdata digunakan untuk mencari keadilan. Sehingga, setiap pihak yang berperkara di pengadilan mendapatkan perlakuan yang sama serta seimbang berdasarkan keterangan yang disampaikan, serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.²⁵

Penerapan asas keseimbangan bertujuan agar pihak yang lemah dapat memperoleh keadilan dalam menghadapi penyalahgunaan keadaan oleh pihak yang lebih dominan. Pada kasus di atas, asas keseimbangan berfungsi sebagai jembatan menuju keadilan bagi Para Penggugat, sehingga memungkinkan pengadilan untuk dapat menilai ketidakadilan yang terjadi. Terhadap pengancaman yang dialami oleh Para Penggugat, asas ini memastikan bahwa keadilan tidak hanya formal, tetapi juga material dengan mengedepankan pada penilaian objektif dari kasus ini.

KESIMPULAN

Penerapan asas-asas perjanjian dalam kondisi ketidakseimbangan posisi tawar (*inequality of bargaining power*) merupakan instrumen krusial untuk menjamin keadilan bagi pihak yang dirugikan, mengingat asas kebebasan berkontrak dan konsensualisme sering kali menjadi alat yang digunakan bagi pihak yang lebih kuat untuk mengeksploitasi pihak yang lemah. Dalam konteks jual beli tanah dan bangunan, sebagaimana tercermin dalam Putusan PN Lamongan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Lmg, asas itikad baik dan asas keseimbangan berfungsi sebagai parameter normatif bagi hakim untuk mendeteksi adanya cacat kehendak maupun penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang merusak kemurnian kesepakatan sesuai Pasal 1320 KUHPERdata. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pihak yang rentan tidak hanya bergantung pada pemenuhan formalitas kontrak, tetapi juga pada peran aktif Notaris/PPAT serta keberanian Hakim dalam mengualifikasikan tindakan manipulatif sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) guna memulihkan proporsionalitas hak dan kewajiban yang tercederai oleh ketimpangan relasi kuasa para pihak.

Ketidakpatuhan terhadap asas keseimbangan bila dilihat berdasarkan Putusan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Lmg, dapat ditandai dengan adanya tekanan, ancaman, maupun eksploitasi kesulitan ekonomi dari salah satu pihak. Hal ini mencederai syarat kehendak bebas dalam Pasal 1320 KUHPERdata dan prinsip itikad baik dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPERdata. Melalui penerapan asas keseimbangan dan doktrin penyalahgunaan keadaan yang diperkuat oleh yurisprudensi Mahkamah Agung, Hakim mampu mengidentifikasi serta mengoreksi ketidakadilan kontraktual yang terjadi, sehingga tindakan pengancaman dari kasus ini dapat dikualifikasikan sebagai penyalahgunaan keadaan yang mendasari suatu Perbuatan Melawan Hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Putusan Pengadilan

Putusan Nomor 6/Pdt.G/2025/PN Lmg.

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 2356 K/Pdt/2008.

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 3493K/Pdt/1985.

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 3666 K/Pdt/1992.

Buku

Badrulzaman, Mariam Darus, *et al.*, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung,.

Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011,.

Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*,

²⁵ Dwi Handayani. (2024). Implikasi Hukum Penerapan Asas Keseimbangan Pihak-Pihak Dalam Persidangan Perkara Perdata. *UNES Law Review*, 6(3), 8694-8710.

- Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010,.
- Meliala, A. Qirom Syamsudin, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2012.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenai Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003.
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Satrio, J., *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995,.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2014.
- Widjaja, Gunawan, *Seri Hukum Bisnis: Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006.

Jurnal

- Bina, S. M. S. (2023). Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian. *Journal Sains Student Research*, 1(2), 871-880.
- Handayani, D. (2024). Implikasi Hukum Penerapan Asas Keseimbangan Pihak-Pihak Dalam Persidangan Perkara Perdata. *UNES Law Review*, 6(3), 8694-8710.
- Hartanti, D., Pramono, A., & Sa'dillah, R. (2026). Implementasi Doktrin Undue Influence (Penyalahgunaan Keadaan) untuk Mewujudkan Keadilan dalam Perjanjian Kerja Sama. *Lex Journal: Kajian Hukum dan Keadilan*, 10(2), 262-282.
- Ibrahim, R.I. dan Suharto, M.A. (2025) 'Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Ditandatangani Secara Melanggar Hukum Berdasarkan Hukum Perdata di Indonesia', *Unes Journal of Swara Justisia*, 9(3), hlm 408-424.
- Muna, N. (2024) Penyalahgunaan Keadaan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT (Kajian Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Bna). Tesis Magister Kenotariatan. Universitas Islam Indonesia.
- Rahmayani, D.A. dan Tamsil (2019) 'Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Perjanjian Utang Piutang Menjadi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 192 PK/PDT/2014)', *Novum: Jurnal Hukum*, 6(3), hlm. 144–165.
- Sahara, A. R. R., & Martinelli, I. (2025). Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Suatu Perjanjian. *UNES Law Review*, 8(1), 252-257.
- Soenarto, M.I. (2023) Keabsahan Akta Jual Beli Berdasarkan Putusan Pengadilan yang Menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penjual Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lamongan Nomor 41/Pdt.G/2019/PN.Lmg). Tesis Magister Kenotariatan.
- Wulandari, A. (2022) 'Konsekuensi Yuridis Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah', *Officium Notarium (Jurnal Ohnesorge)*, 2(2), hlm. 268–276.