

PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN DI INDONESIA

Muhammad Farhan Ardabilly¹, Chandra Bismo Saputra², Geofandy Laksono Jati³,
Maulidina Fikal Nugraha⁴, Nandang Kusnadi⁵

farhanardabilly@gmail.com¹, bismoputra09@gmail.com², geofandy1307@gmail.com³,
fikalnugraha29@gmail.com⁴, nandangkusnadi00@gmail.com⁵

Universitas Pakuan

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa merupakan instrumen krusial dalam pemanfaatan properti di Indonesia, di mana asas kebebasan berkontrak menjadi landasan utamanya. Penelitian ini bertujuan menganalisis implementasi asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa menyewa, termasuk batasan dan implikasi hukumnya. Menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan deskriptif-analitis, studi ini mengkaji peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan praktik perjanjian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa asas kebebasan berkontrak memberikan fleksibilitas luas bagi para pihak dalam merumuskan klausul perjanjian, namun dibatasi oleh prinsip itikad baik, ketertiban umum, dan perlindungan terhadap klausul baku yang merugikan. Implementasi ini berimplikasi pada kekuatan mengikat perjanjian (*pacta sunt servanda*) dan konsekuensi wanprestasi. Disimpulkan bahwa keseimbangan antara kebebasan kontraktual dan intervensi hukum penting untuk keadilan dan kepastian hukum dalam transaksi sewa menyewa.

Kata Kunci: Kebebasan Berkontrak, Perjanjian Sewa Menyewa, Perlindungan Hukum, Implikasi Hukum, Hukum Perdata.

ABSTRACT

*Lease agreements are crucial instruments for property utilization in Indonesia, fundamentally underpinned by the principle of contractual freedom. This research aims to analyze the implementation of contractual freedom in lease agreements, including its limitations and legal implications. Employing a normative legal research method with a descriptive-analytical approach, this study examines relevant laws, legal doctrines, and contractual practices. Findings indicate that contractual freedom grants parties broad flexibility in formulating agreement clauses, but it is limited by good faith, public order, and protection against detrimental standard clauses. This implementation results in the binding force of agreements (*pacta sunt servanda*) and the consequences of default. It is concluded that a balance between contractual freedom and legal intervention is essential for fairness and legal certainty in lease transactions.*

Keywords: Contractual Freedom, Lease Agreement, Legal Protection, Legal Implications, Civil Law.

PENDAHULUAN

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perikatan yang paling umum dan fundamental dalam kehidupan masyarakat modern, merefleksikan kebutuhan akan pemanfaatan suatu objek, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, tanpa keharusan kepemilikan. Dari transaksi sederhana antara individu hingga kompleksitas sewa-menyewa properti komersial bernilai tinggi, mekanisme ini menjadi tulang punggung aktivitas ekonomi dan sosial. Di Indonesia, landasan hukum perjanjian sewa menyewa diatur

terutama dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1548 dan seterusnya. Namun, kerangka hukum ini tidak sekadar mengatur bentuk dan syarat umum, melainkan juga sangat dipengaruhi oleh asas kebebasan berkontrak (pacta sunt servanda) yang termaktub dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Asas ini memberikan ruang yang luas bagi para pihak untuk menentukan sendiri isi, syarat, dan klausul perjanjian sesuai dengan kehendak bebas mereka, sejauh tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Fleksibilitas ini menjadi krusial dalam mengakomodasi berbagai kebutuhan dan inovasi dalam praktik sewa menyewa yang terus berkembang.¹

Studi mengenai asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian telah banyak dilakukan dalam literatur hukum. Beberapa penelitian telah mengulas bagaimana asas ini menjadi motor penggerak dinamika perjanjian di berbagai sektor, memungkinkan adaptasi terhadap kondisi ekonomi dan sosial yang berubah. Misalnya, sejumlah penelitian berfokus pada autonomi kehendak sebagai pilar utama pembentukan perjanjian, menjelaskan bagaimana kebebasan ini mendorong inisiatif individu dan menciptakan kepastian hukum melalui kesepakatan yang mengikat.² Literatur lain membahas penerapan kebebasan berkontrak dalam perjanjian spesifik, seperti perjanjian kredit, perjanjian kerja, atau perjanjian jual beli, menyoroti bagaimana klausul-klausul tertentu dapat dirumuskan secara khusus untuk mengakomodasi kepentingan para pihak. Beberapa ahli hukum juga menekankan pentingnya prinsip itikad baik sebagai pembatas internal kebebasan berkontrak, memastikan bahwa pelaksanaan perjanjian tidak menyimpang dari nilai-nilai kepatutan dan keadilan.

Meskipun demikian, terdapat pula literatur yang mengkritisi potensi eksek dari kebebasan berkontrak, terutama dalam konteks ketidakseimbangan posisi tawar. Beberapa studi menunjukkan bahwa tanpa batasan yang memadai, pihak yang lebih kuat secara ekonomi atau memiliki informasi lebih banyak dapat memaksakan klausul yang merugikan pihak lain, khususnya melalui penggunaan perjanjian baku (standard form contracts). Isu ini seringkali menjadi sorotan dalam perjanjian yang melibatkan konsumen atau usaha kecil, di mana ruang negosiasi sangat terbatas. Misalnya, artikel-artikel yang menyoroti perlindungan konsumen dalam perjanjian finansial atau properti sering mengungkapkan bagaimana klausul eksonerasi atau klausul sepihak dapat merugikan pihak yang lebih lemah.³ Batasan utama dari sebagian besar penelitian sebelumnya adalah kecenderungan untuk membahas asas kebebasan berkontrak secara umum atau dalam konteks perjanjian lain, sementara analisis mendalam dan spesifik mengenai implikasinya dalam perjanjian sewa menyewa, khususnya di Indonesia dengan karakteristik pasar dan regulasi yang unik, masih memerlukan eksplorasi lebih lanjut.

Penelitian ini berupaya untuk mengisi kesenjangan tersebut dengan menganalisis secara mendalam penerapan konkret asas kebebasan berkontrak dalam praktik perjanjian sewa menyewa di Indonesia. Kami akan menguraikan bagaimana kebebasan ini memengaruhi perumusan klausul-klausul esensial seperti harga, jangka waktu, hak dan kewajiban, hingga mekanisme penyelesaian sengketa. Lebih jauh, penelitian ini akan mengidentifikasi batasan-batasan hukum yang melekat pada asas kebebasan berkontrak yang berfungsi sebagai mekanisme perlindungan, seperti prinsip itikad baik dan larangan terhadap klausul yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. Keunikan penelitian ini terletak pada fokusnya yang spesifik pada perjanjian sewa menyewa, memberikan gambaran yang lebih detail tentang bagaimana hukum Indonesia menyeimbangkan otonomi individu dengan kebutuhan akan keadilan dan perlindungan pihak yang rentan. Manfaat ilmiah dari artikel ini adalah memberikan pemahaman yang lebih nuansa tentang dinamika antara kebebasan kontraktual dan intervensi regulasi dalam salah satu jenis perjanjian yang paling sering terjadi. Selain itu,

penelitian ini juga menawarkan perspektif baru mengenai bagaimana implikasi hukum dari perjanjian yang dibentuk atas dasar kebebasan berkontrak terwujud dalam praktik, termasuk konsekuensi wanprestasi dan peran pengadilan dalam menafsirkan serta menegakkan kesepakatan.

Berdasarkan latar belakang dan tinjauan literatur singkat tersebut, tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis secara komprehensif bagaimana asas kebebasan berkontrak diterapkan dalam perjanjian sewa menyewa di Indonesia, mengidentifikasi batasan dan perlindungan hukum yang melekat padanya, serta mengkaji implikasi hukum yang timbul dari penerapannya bagi para pihak.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (doctrinal research), yang berfokus pada studi pustaka untuk menganalisis dan mengkaji norma, asas, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan ini relevan karena penelitian ini bertujuan untuk memahami interpretasi dan penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan doktrin hukum dan peraturan yang ada.

Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif-analitis, di mana peneliti berupaya memaparkan secara sistematis fakta-fakta hukum terkait asas kebebasan berkontrak dan praktik perjanjian sewa menyewa, kemudian menganalisisnya untuk menemukan makna dan implikasi hukumnya. Objek penelitian adalah peraturan perundang-undangan, teori hukum, putusan pengadilan (jika relevan), dan doktrin hukum yang berkaitan dengan asas kebebasan berkontrak dan perjanjian sewa menyewa di Indonesia.⁴

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi, yaitu pengumpulan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Bahan hukum sekunder mencakup buku-buku referensi hukum, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian sebelumnya.⁵ Bahan hukum tersier meliputi kamus hukum dan ensiklopedia. Analisis data dilakukan secara kualitatif-preskriptif. Data yang terkumpul dianalisis dengan cara menafsirkan teks-teks hukum, mengkaji relevansi teori-teori hukum, serta mengidentifikasi hubungan antar konsep hukum. Analisis preskriptif kemudian digunakan untuk memberikan rekomendasi atau pandangan tentang bagaimana hukum seharusnya diterapkan atau diinterpretasikan untuk mencapai keadilan dalam praktik sewa menyewa. Langkah-langkah penelitian meliputi: (1) Perumusan masalah dan tujuan penelitian;

(2) Pengumpulan data melalui studi kepustakaan; (3) Klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum; (4) Analisis substansi hukum terkait asas kebebasan berkontrak dan penerapannya dalam sewa menyewa; (5) Penarikan kesimpulan dan rekomendasi berdasarkan hasil analisis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep dan Batasan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Hukum Perjanjian Indonesia

Asas kebebasan berkontrak, atau *pacta sunt servanda*, merupakan salah satu pilar utama dalam hukum perjanjian di Indonesia. Esensinya termaktub dalam Pasal 1338 ayat

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan, "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Ini berarti bahwa para pihak memiliki kebebasan penuh untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, serta untuk menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian yang mereka sepakati, sejauh tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Secara filosofis, asas kebebasan berkontrak berakar pada otonomi kehendak (*autonomie de la volonté*) individu. Setiap orang dianggap memiliki kebebasan untuk

mengatur kepentingannya sendiri, termasuk dalam konteks hubungan hukum dengan pihak lain. Kebebasan ini merupakan manifestasi dari prinsip liberalisme dan individualisme yang menjunjung tinggi kebebasan pribadi. Dalam konteks yuridis, selain Pasal 1338 KUHPerdara, asas ini juga didukung oleh prinsip konsensualisme, di mana perjanjian lahir semata-mata karena adanya kesepakatan kehendak para pihak tanpa memerlukan formalitas tertentu, kecuali dalam kasus-kasus yang diatur undang-undang (perjanjian formil).⁶

Penerapan asas ini memungkinkan inovasi dan fleksibilitas dalam praktik perjanjian. Para pihak dapat bernegosiasi dan menyusun klausul-klausul yang paling sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan spesifik mereka, alih-alih terikat pada formulasi baku yang kaku. Ini sangat relevan dalam perjanjian sewa menyewa, di mana kebutuhan penyewa dan pemberi sewa bisa sangat bervariasi, misalnya dalam hal jangka waktu, harga sewa, penggunaan properti, hingga kondisi pemeliharaan.⁷

Meskipun disebut "kebebasan," asas ini bukanlah tanpa batas. Hukum memberikan batasan yang tegas untuk mencegah penyalahgunaan kebebasan yang dapat merugikan pihak lain atau kepentingan umum. Batasan-batasan ini umumnya terdapat pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara dan Pasal 1339 KUHPerdara.

Pertama, perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang. Ini berarti klausul yang disepakati tidak boleh melanggar norma hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*), seperti ketentuan pidana, peraturan perundang-undangan yang melarang praktik monopoli, atau peraturan tata ruang. Jika suatu perjanjian mengandung klausul yang bertentangan dengan undang-undang, maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum (*null and void*) atau dapat dibatalkan (*voidable*), tergantung pada sifat pelanggaranannya.

Kedua, perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum. Ketertiban umum merujuk pada prinsip-prinsip dasar yang fundamental dalam masyarakat dan negara, yang dijunjung tinggi untuk menjaga stabilitas dan harmoni sosial. Misalnya, perjanjian yang bertujuan untuk melakukan kejahatan atau mengganggu keamanan negara jelas bertentangan dengan ketertiban umum.

Ketiga, perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan. Kesusilaan mengacu pada norma-norma etika dan moral yang berlaku di masyarakat. Contohnya, perjanjian yang melegalkan praktik prostitusi atau perdagangan manusia akan dianggap bertentangan dengan kesusilaan.

Selain batasan eksplisit dari KUHPerdara, doktrin hukum juga mengakui batasan lain seperti prinsip itikad baik (*goede trouw*) yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, yang berarti para pihak harus bertindak jujur dan pantas sesuai dengan kepatutan dalam masyarakat. Itikad baik ini berlaku sejak tahap pra-kontraktual, pembentukan perjanjian, hingga pelaksanaannya.

Dengan demikian, asas kebebasan berkontrak memberikan ruang gerak yang luas bagi para pihak dalam membentuk perjanjian sewa menyewa, namun kebebasan tersebut tetap berada dalam koridor hukum, moral, dan kepentingan masyarakat untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum.

Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak dalam Praktik Perjanjian Sewa Menyewa

Asas kebebasan berkontrak bukan hanya sebuah konsep teoritis, melainkan sebuah prinsip yang secara fundamental membentuk kerangka praktik perjanjian sewa menyewa di Indonesia. Dalam konteks ini, kebebasan berkontrak menjelma menjadi ruang bagi para pihak pemberi sewa (pemilik properti) dan penyewa untuk merumuskan kesepakatan yang paling sesuai dengan kebutuhan dan preferensi masing-masing, sepanjang tidak melanggar batasan-batasan hukum yang telah dijelaskan sebelumnya. Implementasi ini dapat dilihat dari berbagai aspek krusial dalam perjanjian sewa menyewa.⁸

Salah satu manifestasi paling nyata dari kebebasan berkontrak adalah fleksibilitas

dalam penentuan objek sewa dan harga sewa. Para pihak bebas untuk menyewakan atau menyewa berbagai jenis properti, mulai dari rumah tinggal, apartemen, ruko, kantor, hingga tanah kosong atau bahkan sebagian dari properti. Begitu pula dengan harga sewa, tidak ada standar baku yang ditetapkan oleh undang-undang. Harga sewa sepenuhnya merupakan hasil kesepakatan para pihak, yang didasarkan pada negosiasi, kondisi pasar, lokasi properti, fasilitas yang tersedia, dan faktor-faktor lain yang relevan.

Kebebasan ini memungkinkan variasi pembayaran, seperti sistem bulanan, triwulanan, tahunan, atau bahkan pembayaran di muka untuk seluruh masa sewa. Selain itu, para pihak juga dapat menyepakati metode penyesuaian harga sewa (misalnya kenaikan tahunan dengan persentase tertentu) atau denda keterlambatan pembayaran, yang semuanya mencerminkan otonomi kehendak mereka. Jika tidak ada kesepakatan harga sewa yang jelas,⁹ perjanjian sewa menyewa menjadi cacat karena tidak memenuhi syarat esensial (syarat pokok) dari sebuah perjanjian sewa menyewa yang memerlukan objek dan harga.

Kebebasan berkontrak juga memberikan kewenangan penuh kepada para pihak untuk menentukan jangka waktu sewa. Baik itu beberapa bulan, satu tahun, lima tahun, atau bahkan lebih. Ini berbeda dengan beberapa yurisdiksi lain yang mungkin memiliki batasan waktu maksimal untuk perjanjian sewa menyewa. Di Indonesia, selama para pihak menyetujuinya, jangka waktu tersebut adalah sah.

Lebih lanjut, klausul mengenai perpanjangan perjanjian juga sepenuhnya diserahkan pada kesepakatan. Para pihak dapat menyepakati adanya opsi perpanjangan otomatis, perpanjangan dengan negosiasi ulang, atau bahkan tidak ada opsi perpanjangan sama sekali. Jika ada opsi perpanjangan, biasanya disepakati pula mengenai pemberitahuan sebelumnya dan syarat-syarat yang berlaku untuk perpanjangan tersebut, seperti penyesuaian harga sewa. Ini sangat penting bagi kepastian hukum penyewa yang mungkin membutuhkan tempat tinggal atau usaha dalam jangka panjang, serta bagi pemberi sewa yang ingin memastikan kelangsungan pendapatan.

Dalam kerangka kebebasan berkontrak, hak dan kewajiban pemberi sewa dan penyewa dapat dirumuskan secara sangat detail melampaui ketentuan umum dalam KUHPerduta. Meskipun KUHPerduta Pasal 1548 hingga 1600 telah mengatur hak dan kewajiban secara umum, para pihak bebas untuk menambah, mengurangi, atau memodifikasi ketentuan tersebut sepanjang tidak melanggar hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan.

Contoh spesifik dalam perjanjian sewa menyewa:¹⁰

1. Kewajiban Penyewa: Selain kewajiban standar seperti membayar sewa tepat waktu dan memelihara barang sewaan layaknya pemilik yang baik (Pasal 1560 KUHPerduta), perjanjian dapat menambahkan kewajiban untuk tidak melakukan renovasi tanpa izin, tidak menyewakan kembali (sub-sewa) properti kepada pihak ketiga, membayar biaya utilitas (listrik, air, internet), atau menjaga kebersihan lingkungan.
2. Hak Penyewa: Selain hak untuk menikmati barang sewaan (Pasal 1550 KUHPerduta), perjanjian bisa memberikan hak untuk memasang iklan (untuk ruko), hak untuk menggunakan fasilitas umum kompleks (kolam renang, gym), atau hak untuk melakukan perbaikan kecil tanpa perlu persetujuan pemberi sewa.
3. Kewajiban Pemberi Sewa: Selain menyerahkan barang sewaan dalam keadaan baik dan memeliharanya (Pasal 1550 KUHPerduta), perjanjian dapat mencantumkan kewajiban untuk menyediakan furnitur, melakukan perbaikan besar, membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), atau menyediakan akses darurat.
4. Hak Pemberi Sewa: Selain menerima pembayaran sewa (Pasal 1551 KUHPerduta), pemberi sewa dapat memiliki hak untuk melakukan inspeksi properti secara berkala (dengan pemberitahuan), hak untuk meminta jaminan uang sewa (security deposit), atau

hak untuk mengakhiri perjanjian lebih awal jika ada pelanggaran berat.

Perumusan yang detail ini, berkat kebebasan berkontrak, bertujuan untuk meminimalkan potensi sengketa di kemudian hari karena semua ekspektasi dan tanggung jawab telah disepakati di muka.

Asas kebebasan berkontrak juga berperan dalam menentukan apakah hak sewa dapat dialihkan kepada pihak lain atau apakah penyewa diizinkan untuk melakukan sub-sewa (menyewakan kembali) properti yang disewanya. Secara default, KUHPerdata memberikan kebebasan kepada penyewa untuk sub-sewa jika tidak ada larangan eksplisit dalam perjanjian (Pasal 1559 KUHPerdata). Namun, dalam praktik, banyak perjanjian sewa menyewa, terutama untuk properti komersial atau tempat tinggal, mencantumkan klausul yang melarang atau membatasi sub-sewa atau pengalihan hak sewa tanpa persetujuan tertulis dari pemberi sewa.

Klausul semacam ini adalah hasil dari kebebasan berkontrak, di mana pemberi sewa ingin mempertahankan kendali atas siapa yang menempati propertinya dan memastikan bahwa penyewa yang sebenarnya adalah pihak yang bertanggung jawab secara langsung. Sebaliknya, penyewa mungkin bernegosiasi untuk mendapatkan hak sub-sewa jika mereka memiliki rencana bisnis yang memerlukan fleksibilitas tersebut.

Fleksibilitas yang diberikan oleh asas kebebasan berkontrak juga meluas pada mekanisme penyelesaian sengketa. Para pihak bebas untuk menyepakati cara penyelesaian jika terjadi perselisihan, apakah melalui litigasi di pengadilan (Penyelesaian Sengketa Alternatif), mediasi, arbitrase, atau kombinasi dari beberapa metode tersebut. Pilihan arbitrase, misalnya, sering dipilih karena dianggap lebih cepat, efisien, dan bersifat konfidensial dibandingkan litigasi. Kesepakatan tentang pilihan forum penyelesaian sengketa ini harus dicantumkan secara jelas dalam perjanjian.¹¹

Selain itu, dalam perjanjian sewa menyewa yang melibatkan pihak asing atau properti lintas negara, kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak untuk memilih hukum yang akan berlaku (choice of law clause) untuk perjanjian mereka. Ini penting untuk memberikan kepastian hukum dan menghindari konflik hukum di kemudian hari.

Meskipun kebebasan berkontrak sangat luas, dalam praktiknya, terutama dalam sewa menyewa properti berskala besar atau dari pengembang, seringkali ditemukan perjanjian baku (standard form contracts). Ini adalah perjanjian yang telah disusun sebelumnya oleh salah satu pihak (biasanya pemberi sewa) dan disodorkan kepada pihak lain untuk diterima atau ditolak tanpa banyak ruang negosiasi.¹²

Fenomena perjanjian baku ini, meskipun efisien, dapat membatasi kebebasan berkontrak penyewa, karena mereka seringkali berada dalam posisi tawar yang lebih lemah. Meskipun demikian, keberadaan perjanjian baku ini tetap diakui oleh hukum, namun dengan batasan bahwa klausul-klausul di dalamnya tidak boleh bersifat eksekutif, diskriminatif, atau bertentangan dengan itikad baik dan perlindungan konsumen. Oleh karena itu, hakim memiliki kewenangan untuk membatalkan atau menafsirkan klausul baku yang merugikan secara tidak adil.

Perlindungan Hukum dan Implikasi Hukum dalam Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak pada Perjanjian Sewa Menyewa

Penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa menyewa, meskipun memberikan fleksibilitas luas, tidak selalu berjalan mulus tanpa menimbulkan implikasi hukum dan tantangan tertentu. Oleh karena itu, kerangka hukum di Indonesia menyediakan mekanisme perlindungan hukum untuk mencegah penyalahgunaan dan memastikan keadilan bagi para pihak, sekaligus mengatur implikasi hukum yang timbul dari perjanjian yang dibuat berdasarkan asas ini.¹³

1. Perlindungan Hukum Terhadap Penyalahgunaan Asas Kebebasan Berkontrak Meskipun

prinsip otonomi kehendak menjadi landasan, perlu disadari bahwa dalam praktiknya, seringkali terdapat ketidakseimbangan posisi tawar antara pemberi sewa dan penyewa. Pemberi sewa, terutama perusahaan properti besar atau pemilik dengan aset signifikan, seringkali memiliki kekuatan ekonomi dan informasi yang lebih unggul dibandingkan penyewa individual atau usaha kecil. Situasi ini dapat berujung pada penyusunan perjanjian yang berat sebelah, di mana hak-hak penyewa menjadi terbatas sementara kewajiban mereka diperberat. Untuk mengatasi potensi ketidakadilan ini, hukum menyediakan beberapa bentuk perlindungan:

1. Itikad Baik (Goede Trouw)

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Prinsip ini tidak hanya berlaku pada saat pelaksanaan perjanjian, tetapi juga sejak tahap pra-kontraktual (negosiasi) hingga berakhirnya perjanjian. Itikad baik menuntut kejujuran, kepatutan, dan keadilan dari kedua belah pihak. Jika salah satu pihak terbukti bertindak tidak dengan itikad baik— misalnya menyembunyikan informasi penting mengenai kondisi properti atau dengan sengaja membuat klausul yang sangat merugikan tanpa transparansi maka perjanjian tersebut dapat ditinjau ulang atau dibatalkan oleh pengadilan. Itikad baik menjadi filter moral yang membatasi kebebasan kontraktual agar tidak menjerumuskan pada kesewenang-wenangan.

2. Pembatasan Terhadap Klausul Baku (Standard Form Contracts) yang Merugikan Seperti yang telah disinggung, perjanjian baku sangat umum dalam sewa menyewa. Meskipun efisien, perjanjian ini dapat memuat klausul eksonerasi (pembebasan tanggung jawab) atau klausul yang sangat memberatkan satu pihak. Di Indonesia, meskipun belum ada undang-undang khusus yang mengatur perjanjian baku secara komprehensif, perlindungan terhadap penyalahgunaan klausul baku dapat ditemukan dalam:

a) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK): Khusus untuk perjanjian sewa menyewa yang subjeknya adalah konsumen, Pasal 18 UUPK melarang pencantuman klausul baku yang membebaskan pelaku usaha dari tanggung jawab, menyatakan hak pelaku usaha untuk menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen, atau memberikan hak untuk menarik kembali barang yang telah dijual/disewa. Jika ada klausul yang melanggar ketentuan ini, klausul tersebut batal demi hukum.

b) Penafsiran Hakim: Pengadilan memiliki kewenangan untuk menafsirkan klausul baku yang ambigu atau tidak adil, bahkan dapat menyatakan batal klausul tersebut jika dinilai bertentangan dengan itikad baik atau kepatutan. Hakim cenderung menafsirkan klausul baku secara *contra proferentem*, yaitu menafsirkan klausul yang ambigu melawan pihak yang menyusunnya.

3. Syarat Sahnya Perjanjian (Pasal 1320 KUHPdata)

Perlindungan paling dasar adalah dengan memastikan terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata:

a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri: Adanya unsur paksaan, kekhilafan, atau penipuan dapat menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan. Misalnya, jika penyewa dipaksa menandatangani perjanjian di bawah ancaman, atau ada kekhilafan mendasar mengenai objek sewa.

b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan: Para pihak harus dewasa dan tidak di bawah pengampuan. Perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap dapat dibatalkan.

c) Suatu hal tertentu: Objek sewa harus jelas dan spesifik. Ketidakjelasan objek dapat menyebabkan perjanjian batal demi hukum.

d) Suatu sebab yang halal: Tujuan atau maksud dari perjanjian haruslah tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Misalnya, menyewakan properti untuk kegiatan ilegal akan menyebabkan perjanjian batal demi hukum.

Pelanggaran terhadap syarat objektif (hal tertentu dan sebab yang halal) mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada. Sedangkan pelanggaran syarat subjektif (kesepakatan dan kecakapan) menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan, yang berarti perjanjian tetap sah sampai dibatalkan oleh pihak yang dirugikan melalui gugatan ke pengadilan.¹⁶

Penerapan asas kebebasan berkontrak juga membawa sejumlah implikasi hukum yang perlu dipahami oleh para pihak dalam perjanjian sewa menyewa. Implikasi ini berkaitan dengan konsekuensi dari kesepakatan yang telah dibuat dan bagaimana hukum akan menegakkan atau menyelesaikan perselisihan yang timbul.

a. Kekuatan Mengikat Perjanjian (Pacta Sunt Servanda)¹⁷

Implikasi paling mendasar adalah bahwa perjanjian yang dibuat secara sah dan berdasarkan kebebasan berkontrak akan mengikat para pihak seperti undang-undang (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota). Ini berarti setiap klausul yang telah disepakati wajib dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Jika salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi), maka pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian, ganti rugi, atau bahkan pembatalan perjanjian. Prinsip ini memberikan kepastian hukum yang tinggi dalam setiap transaksi sewa menyewa.

b. Risiko Wanprestasi dan Ganti Rugi

Kebebasan dalam merumuskan hak dan kewajiban juga berarti kebebasan dalam menentukan sanksi atas pelanggaran. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai yang disepakati (wanprestasi), pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi. Besarnya ganti rugi dapat mencakup kerugian yang nyata diderita, keuntungan yang seharusnya diperoleh, atau bahkan denda yang telah disepakati dalam perjanjian (klausul penalti). Dalam praktiknya, perjanjian sewa menyewa seringkali mencantumkan denda keterlambatan pembayaran sewa atau kompensasi jika properti dikembalikan dalam keadaan rusak.

c. Pemutusan Perjanjian dan Konsekuensinya

Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir sesuai dengan jangka waktu yang disepakati, atau dapat juga diputus lebih awal karena berbagai sebab. Kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak untuk menyepakati syarat-syarat pemutusan perjanjian di luar ketentuan umum undang-undang. Misalnya, klausul yang memperbolehkan pemberi sewa memutus perjanjian secara sepihak jika penyewa melanggar kewajiban tertentu, atau klausul yang memungkinkan penyewa mengakhiri sewa lebih awal dengan membayar penalti. Implikasi hukum dari pemutusan ini adalah berakhirnya hak dan kewajiban para pihak, namun seringkali diikuti dengan perhitungan kewajiban yang belum terpenuhi atau pengembalian jaminan.

d. Konsekuensi Hukum Terhadap Perubahan Kondisi (Force Majeure)

Dalam konteks kebebasan berkontrak, para pihak juga dapat menyepakati bagaimana perjanjian akan ditangani jika terjadi keadaan memaksa (force majeure) atau overmacht (Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdota). Keadaan memaksa adalah peristiwa yang tidak dapat diduga, tidak dapat dihindari, dan di luar kendali para pihak, sehingga menghalangi pelaksanaan kewajiban. Contohnya adalah bencana alam, perang, atau pandemi. Perjanjian sewa menyewa yang baik akan merumuskan klausul force majeure untuk menentukan apakah perjanjian dapat ditangguhkan, diubah, atau dibatalkan, serta bagaimana ganti rugi atau kerugian akan ditanggung jika terjadi kondisi tersebut. Jika tidak diatur,

penyelesaiannya akan mengacu pada ketentuan umum KUHPerdota.

e. Peran Pengadilan dalam Penafsiran dan Penegakan

Meskipun perjanjian adalah "undang-undang bagi para pihak," dalam kasus sengketa, pengadilan memiliki peran krusial dalam menafsirkan isi perjanjian dan menegakkan hak serta kewajiban. Jika terdapat klausul yang ambigu, tidak jelas, atau diduga melanggar hukum, pengadilan akan menafsirkan kehendak para pihak dengan memperhatikan itikad baik dan kepatutan. Pengadilan juga yang akan memutuskan apakah suatu perjanjian atau klausul tertentu batal demi hukum, dapat dibatalkan, atau sah dan mengikat, serta memberikan putusan mengenai pemenuhan kewajiban atau ganti rugi.

Ini memastikan bahwa meskipun ada kebebasan, terdapat mekanisme kontrol yudisial untuk menjaga prinsip keadilan.

Perlindungan hukum dalam penerapan asas kebebasan berkontrak memastikan bahwa kebebasan tersebut tidak disalahgunakan dan tetap berlandaskan pada prinsip keadilan dan kepatutan. Sementara itu, implikasi hukum yang timbul dari perjanjian yang dibuat secara bebas menegaskan konsekuensi yang harus ditanggung oleh para pihak atas kesepakatan yang mereka buat, mendorong akuntabilitas dan kepastian dalam praktik sewa menyewa.

KESIMPULAN

Penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa menyewa di Indonesia, mengidentifikasi bagaimana prinsip ini menjadi fundamental dalam membentuk kerangka hukum dan praktik transaksi. Asas ini, yang berakar pada otonomi kehendak individu dan dilandasi Pasal 1338 KUHPerdota, memungkinkan para pihak keleluasaan penuh dalam menentukan objek sewa, harga, jangka waktu, serta hak dan kewajiban secara spesifik dan adaptif sesuai kebutuhan masing-masing. Fleksibilitas ini juga meluas pada penentuan klausul pengalihan hak, sub-sewa, hingga mekanisme penyelesaian sengketa, yang semuanya berkontribusi pada efisiensi dan kepastian hukum dalam transaksi sewa menyewa.

Meskipun demikian, studi ini juga menyoroti bahwa kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan absolut. Hukum Indonesia memberikan perlindungan substansial terhadap potensi penyalahgunaan, terutama dalam menghadapi ketidakseimbangan posisi tawar. Pembatasan seperti prinsip itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota) dan ketentuan terkait syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdota) berfungsi sebagai filter untuk mencegah kesewenang-wenangan. Lebih lanjut, perlindungan terhadap klausul baku yang merugikan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, memastikan bahwa kesepakatan tetap adil. Implikasi hukum dari kebebasan ini sangat signifikan, mulai dari kekuatan mengikat perjanjian (*pacta sunt servanda*) hingga konsekuensi wanprestasi dan mekanisme pemutusan perjanjian. Penelitian ini menyimpulkan bahwa keseimbangan antara kebebasan kontraktual dan intervensi hukum adalah krusial untuk menciptakan iklim perjanjian sewa menyewa yang adil dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Z. (2021). Metode penelitian hukum. Sinar Grafika. hlm 34.
- Alpayid, D., Rahmadiansyah, F., & Munthe, H. (2023). Kontradiksi Batasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Terhadap Kepastian Hukum. *Samudera Hukum*, 1(2), 158- 164.
- Atmoko, D. (2022). Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Suatu Perjanjian Baku. *Binamulia Hukum*, 11(1), 81-92.
- Budiyanto, A. E. (2023). Analisis Yuridis Penggunaan Smart Contract Dalam Perspektif Asas Kebebasan Berkontrak. *Journal Sains Student Research*, 1(1), 815-827.

- Fiani, M. I. (2024). ANALISIS PENCANTUMAN KLAUSULA EKSONERASI DITINJAU DARI ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DI INDONESIA. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 5(4), hlm 6-7.
- Gayo, M. F., & Sugiyono, H. (2021). Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha. *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, 8(3), 245- 254.
- Gumanti, R. (2012). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdato). *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5(01), hlm 12-15.
- Herman, H., Tahir, H., Heri, R. N., & Firmansyah, F. (2022). Analisis Kritis Terhadap Daya Batas Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, 2(1), 61-76.
- Kumalasari, D., & Ningsih, D. W. (2018). Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUH Perdata. hlm 13.
- Onggianto, R., & Soemartono, G. P. (2024). Pertanggung Jawaban Hukum Terhadap Ketidaksesuaian Informasi dalam Perjanjian Kredit oleh Pelaku Usaha Jasa Keuangan. *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 6(4), 1118-1132.
- Pohan, M. N., & Hidayani, S. (2020). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1), 45-58.
- Romli, M. (2021). Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUHPerdata. *Jurnal Tahkim*, 17(2), 173-188.
- Saisab, R. V. (2021). Kajian Hukum Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Baku. *Lex Privatum*, 9(6), hlm 20-24.
- Soekanto, S. (2003). Metode penelitian hukum. hlm 44.
- Soleman, C. (2018). Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian bernama berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 6(5), hlm 7-9.
- Sulistyaningrum, H. P., & Afrilia, D. (2020). Klausula Baku Dalam Perspektif Asas Kebebasan Berkontrak Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen. *Simbur Cahaya*, 119-133.
- Wardoyo, H., & Budimah, B. (2025). Efektivitas Klausul Kontrak pada Hubungan Bisnis antara UMKM dan Mitra Usaha di Indonesia. *JURNAL PENELITIAN SERAMBI HUKUM*, 18(02), 142-155.