



## KEBEBASAN BERKONTRAK DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA PADA SEBUAH KESEIMBANGAN HUKUM

**Mifta Nur Feriska**

Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura

Korespondensi penulis: [miftan397@gmail.com](mailto:miftan397@gmail.com)

**Abstract.** *This research discusses the balance between freedom of contract and consumer protection in the context of rental agreements. The main focus is on how the law creates a balanced framework to ensure justice and equal rights for the parties involved. First of all, the basic meaning of a rental agreement is presented based on Article 1548 of the Civil Code, with four mandatory elements that must be fulfilled. Freedom of contract, as a basic principle, gives the parties involved the ability to determine and carry out agreements according to their wishes, but remains limited by legal, ethical and moral norms. The role of Consumer Protection Laws is explained as an effort to prevent abuse of power by contractual parties and protect consumers from harmful practices. Socialization of this law is important to increase consumer awareness and knowledge, especially among those with low levels of education. This research also reviews the balance between the rights and obligations of business actors and the rights and obligations of consumers, highlighting more specific regulations in the Consumer Protection Law. This balance creates a fair and ethical business environment. Next, the principles of balancing between freedom of contract and consumer protection in rental agreements are explained. This includes clarity of contracts, protection against unfair practices, freedom of contract with limitations, protection against discrimination, and lawsuit and dispute resolution rights. Restrictions on freedom of contract are described as steps taken by law to protect consumers from exploitation or harmful practices in rental agreements. By detailing fair rental prices, late payment provisions, privacy rights, repair rights, and the right to withdraw from the contract, the law aims to create equality between the parties involved. Ultimately, the study concludes that the balance between freedom of contract and consumer protection in rental agreements requires careful attention. These principles must be regulated in such a way as to safeguard consumer rights without hampering the development of legitimate business activities. With a good understanding of applicable regulations, this balance can be achieved to create a healthy and fair business environment.*

**Keywords:** *freedom of contract, consumer protection*

**Abstrak.** Penelitian ini membahas keseimbangan antara kebebasan berkontrak dan perlindungan konsumen dalam konteks perjanjian sewa menyewa. Fokus utama adalah pada bagaimana hukum menciptakan kerangka kerja yang seimbang untuk memastikan keadilan dan hak-hak yang setara bagi pihak yang terlibat. Pertama-tama, disajikan

Received Agustus 30, 2023; Revised September 2, 2023; Oktober 23, 2023

\* Mifta Nur Feriska, [miftan397@gmail.com](mailto:miftan397@gmail.com)

pengertian dasar perjanjian sewa menyewa berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan empat unsur wajib yang harus terpenuhi. Kebebasan berkontrak, sebagai prinsip dasar, memberikan pihak yang terlibat kemampuan untuk menentukan dan menjalankan perjanjian sesuai dengan keinginan mereka, namun tetap terbatas oleh norma hukum, etika, dan moralitas. Peran Undang-Undang Perlindungan Konsumen dijelaskan sebagai upaya untuk mencegah penyalahgunaan kekuatan oleh pihak kontraktual dan melindungi konsumen dari praktik-praktik merugikan. Sosialisasi undang-undang tersebut menjadi penting untuk meningkatkan kesadaran dan pengetahuan konsumen, terutama di kalangan dengan tingkat pendidikan rendah. Penelitian ini juga mengulas keseimbangan antara hak dan kewajiban pelaku usaha dengan hak dan kewajiban konsumen, menyoroti regulasi yang lebih spesifik dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Keseimbangan ini menciptakan lingkungan usaha yang adil dan beretika. Selanjutnya, dipaparkan prinsip-prinsip keseimbangan antara kebebasan berkontrak dan perlindungan konsumen dalam perjanjian sewa menyewa. Hal ini mencakup kejelasan kontrak, perlindungan terhadap praktik tidak adil, kebebasan berkontrak dengan batasan, perlindungan terhadap diskriminasi, dan hak gugatan dan penyelesaian sengketa. Batasan-batasan dalam kebebasan berkontrak dipaparkan sebagai langkah-langkah yang diambil oleh hukum untuk melindungi konsumen dari eksploitasi atau praktik-praktik yang merugikan dalam perjanjian sewa menyewa. Dengan merinci harga sewa yang wajar, ketentuan keterlambatan pembayaran, hak privasi, hak reparasi, dan hak menarik diri dari kontrak, hukum bertujuan menciptakan kesetaraan antara pihak yang terlibat. Akhirnya, penelitian ini menyimpulkan bahwa keseimbangan antara kebebasan berkontrak dan perlindungan konsumen dalam perjanjian sewa menyewa memerlukan perhatian cermat. Prinsip-prinsip tersebut harus diatur sedemikian rupa sehingga menjaga hak-hak konsumen tanpa menghambat perkembangan kegiatan usaha yang sah. Dengan pemahaman yang baik tentang regulasi yang berlaku, keseimbangan ini dapat dicapai untuk menciptakan lingkungan bisnis yang sehat dan adil.

**Kata Kunci :** kebebasan berkontrak, perlindungan konsumen

## **PENDAHULUAN**

Perjanjian menjadi elemen krusial dalam aktivitas bisnis, baik itu terjadi antara individu di dalam satu negara maupun melibatkan hubungan lintas batas negara antara Perusahaan.

Terbentuknya perjanjian-perjanjian ini melibatkan setidaknya dua pihak yang terlibat, dan dapat dipastikan bahwa kesepakatan tersebut muncul berdasarkan kebebasan berkontrak yang dimiliki oleh para pihak terkait.

Sistem hukum kontrak memiliki beberapa prinsip, salah satunya adalah prinsip kebebasan berkontrak atau biasa disebut dengan asas kebebasan berkontrak (*partij autonomi, freedom of contract, contract vrijheid*) yang menyebabkan sistem hukum perjanjian bersifat terbuka. Aturan-aturannya bersifat melengkapi (*aanvullen*,

*regulatory*). Kebebasan berkontrak berarti memiliki kebebasan untuk menentukan isi perjanjian dan pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Prinsip kebebasan berkontrak bersifat universal, mengacu pada keinginan bebas setiap individu untuk membuat atau tidak membuat kontrak, dengan batasan hanya untuk kepentingan umum dan keharusan adanya keseimbangan yang wajar dalam kontrak tersebut. Meskipun demikian, dalam praktiknya, prinsip kebebasan berkontrak tidak selalu diterapkan pada pembuatan perjanjian yang bersifat baku. Hal ini disebabkan oleh kebutuhan Masyarakat dan pelaku usaha terhadap kontrak

baku. Sebenarnya, prinsip kebebasan berkontrak mencerminkan bahwa para pihak memiliki kebebasan dalam membuat suatu perjanjian atau kontrak.<sup>1</sup>

Prinsip kebebasan berkontrak dapat ditemukan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang”. Pasal ini menguraikan prinsip kebebasan berkontrak dengan menekankan kata “semua”, yang mencerminkan kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, membuat perjanjian dengan siapapun, mengatur bentuk perjanjian yang dibuat, mengatur isi dan syarat perjanjian yang dibuat, melakukan pilihan hukum secara bebas.<sup>2</sup>

Asas kebebasan berkontrak adalah prinsip hukum yang menekankan bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa memiliki kebebasan untuk menetapkan syarat-syarat tersebut tanpa campur tangan pihak ketiga, asalkan tidak melanggar hukum yang berlaku. Prinsip ini memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk merumuskan perjanjian sesuai keinginan mereka, dengan asumsi bahwa pihak-pihak yang terlibat adalah pihak yang berkompoten secara hukum dan setuju dengan syarat-syarat yang mereka sepakati.

Salah satu aspek dari kebebasan berkontrak melibatkan hak untuk memilih pihak yang ingin seseorang buat perjanjian dengannya. Cakupan ini mencerminkan kemampuan seseorang untuk memutuskan apakah akan atau tidak membuat perjanjian dengan orang lain berdasarkan pertimbangan subjektif atau objektif pribadi mereka. Pertimbangan yang digunakan sangat terkait dengan tujuan perjanjian yang akan dibuat sebagai contoh dalam perjanjian kerja, pertimbangan dalam memilih pekerja dapat melibatkan kualifikasi dan kemampuan seseorang untuk mengisi posisi tersebut.

Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, asas kebebasan berkontrak memiliki konsekuensi tertentu, seperti kebebasan menentukan syarat perjanjian, melakukan negosiasi, dan mencapai kesepakatan. Namun, penting diingat bahwa kebebasan ini tidak bersifat mutlak, karena terdapat batasan-batasan yang mencegah perjanjian yang melanggar hukum, norma-norma hukum, atau moralitas. Perlindungan juga diberikan kepada pihak yang lebih rentan melalui peraturan dan Undang-Undang yang mengatur aspek-aspek tertentu dalam perjanjian sewa menyewa.

## RUMUSAN MASALAH

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai *Pertama*, “Keseimbangan Hukum Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Sewa Menyewa”, *Kedua*, “Batasan Batasan Dalam Kebebasan Berkontrak Sebagai Bentuk Pelindungan Konsumen Dalam Perjanjian Sewa Menyewa”.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis normative dan dilakukan dalam bentuk penelitian kepustakaan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh data sekunder dengan cara meneliti secara mendalam peraturan perundang-undangan, literatur, karya-karya hukum, dan bahan-bahan tertulis lain yang relevan dengan subjek penelitian. Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan ini kemudian di analisis secara kualitatif. Data yang terhimpun diorganisir, dipilah, dan dicari yang bersifat relevan dan representative terkait dengan inti permasalahan yang diteliti.

## PEMBAHASAN

### Keseimbangan Hukum Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 1548 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak”.<sup>3</sup> Dengan demikian, sewa menyewa dapat dianggap sebagai bentuk perjanjian, yang merupakan salah satu penyebab terbentuknya perikatan selain Undang-Undang.<sup>4</sup> Agar perjanjian tersebut dikatakan sah, maka terdapat 4 (empat) unsur wajib :

- a. Kesepakatan mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk mebuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak dilarang;<sup>5</sup>

Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, prinsip kebebasan berkontrak membawa implikasi tertentu, seperti hak untuk menetapkan persyaratan perjanjian, melakukan negosiasi, dan mencapai kesepakatan. Meskipun demikian, perlu dicatat bahwa kebebasan ini tidak bersifat mutlak karena terdapat pembatasan yang menghambat perjanjian yang bertentangan dengan hukum, norma hukum, atau moralitas.

---

<sup>1</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan Dalam KUHPerduta Buku Ketiga*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm.84.

<sup>2</sup> Christiana Tri Budhayati, *Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, UKSW, Salatiga, 2009, hlm.1.

Perlindungan juga diberikan kepada pihak yang lebih rentan melalui regulasi dan undang-undang yang mengatur aspek-aspek tertentu dalam perjanjian sewa menyewa. Tujuannya untuk mencegah penyalahgunaan kekuatan oleh pihak kontraktual. Dengan demikian, meskipun kebebasan berkontrak diakui, ada mekanisme regulasi yang memastikan agar perjanjian tetap berada dalam batas etika dan hukum.

Mendukung Upaya menjaga harkat dan martabat konsumen memerlukan peningkatan kesadaran, pengetahuan, kepedulian, kemampuan, dan kemandirian konsumen. Hal ini bertujuan untuk memberdayakan konsumen agar dapat melindungi dirinya sendiri dan sekaligus memupuk sikap tanggung jawab pada pelaku usaha. Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Republik Indonesia menjelaskan bahwa hak konsumen di antaranya adalah hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang atau jasa serta mendapatkan barang atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan; hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan atau penggantian, apabila barang dan atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya; dan sebagainya.<sup>6</sup>

Oleh karena itu, konsumen perlu memiliki dan meningkatkan kesadaran, pengetahuan, kepedulian, dan kemampuan untuk melindungi dirinya. Sosialisasi mengenai Undang-Undang Perlindungan Konsumen perlu dilakukan secara intensif, terutama di kalangan Masyarakat yang memiliki tingkat pendidikan rendah. Hal ini karena masalah-masalah yang muncul seringkali disebabkan oleh kurangnya pemahaman konsumen. Untuk meningkatkan kesadaran dan kewaspadaan konsumen, sesuai dengan rumusan pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, konsumen memiliki kewajiban sebagai berikut:

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang atau jasa, guna menjaga keamanan dan keselamatan.
2. Bertitikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang atau jasa.
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar.
4. Mengikuti Upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

---

<sup>3</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, psl 1548.

<sup>4</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, psl 1233, yang berbunyi “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”.

<sup>5</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, psl 1320

Dari penjelasan di atas, terlihat bahwa hak dan kewajiban pelaku usaha saling berkaitan dengan hak dan kewajiban konsumen. Ini menyiratkan bahwa hak konsumen sejatinya merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha, dan sebaliknya, kewajiban konsumen juga menjadi hak yang akan diakui oleh pelaku usaha. Perbandingan dengan ketentuan umum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menunjukkan bahwa Undang-Undang Perlindungan Konsumen memiliki regulasi yang lebih spesifik. Undang-Undang Perlindungan Konsumen menetapkan bahwa pelaku usaha tidak hanya diharapkan melakukan kegiatan usaha dengan itikad baik, tetapi juga diwajibkan menciptakan iklim usaha yang kondusif, tanpa persaingan yang tidak fair antar pelaku usaha. Ini menegaskan bahwa pelaku usaha memiliki tanggung jawab lebih dari sekadar menjalankan kegiatan usaha, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang adil dan beretika.<sup>7</sup>

Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, keseimbangan antara kebebasan berkontrak dan perlindungan konsumen adalah hal yang sangat penting. Prinsip dasar dari hukum kontrak adalah memberikan kebebasan kepada pihak-pihak yang terlibat untuk membuat perjanjian sesuai dengan keinginan mereka. Namun, perlindungan konsumen juga menjadi faktor yang krusial dalam memastikan bahwa pihak yang lebih lemah, dalam hal ini konsumen tidak di eksploitasi. Berikut adalah beberapa prinsip keseimbangan antara kebebasan berkontrak dan perlindungan konsumen dalam perjanjian sewa menyewa:

1. Kejelasan dan Keterbacaan Kontrak

- Kontrak harus disusun dengan Bahasa yang jelas dan mudah dimengerti agar konsumen dapat memahami hak dan kewajiban mereka tanpa ambigu.
- Klausula-klausula yang merugikan konsumen dan sulit dipahami sebaiknya dihindari.

2. Perlindungan terhadap praktik tidak adil

- Hukum harus melarang praktik-praktik tidak adil, seperti peningkatan sewa yang tidak wajar atau persyaratan yang tidak masuk akal.
- Konsumen harus dilindungi dari praktik-praktik penipuan atau tekanan yang dapat merugikan mereka.

---

<sup>6</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.

<sup>7</sup> Wahyu Simon Tampubolon, *Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, vol 04, Jurnal Ilmiah Advokasi, 2016, hlm. 59

1. Kebebasan berkontrak dengan Batasan
  - Meskipun kebebasan berkontrak penting, ada batasan yang diberlakukan untuk melindungi kepentingan public dan konsumen.
  - Hukum dapat mengatur batasan maksimal peningkatan sewa atau mengatur persyaratan standart untuk kontrak sewa.
2. Perlindungan terhadap diskriminasi
  - Hukum harus melarang diskriminasi dalam proses penyewaan, termasuk diskriminasi berdasarkan ras, gender, agama, atau karakteristik lainnya.
3. Hak gugatan dan penyelesaian sengketa
  - Konsumen seharusnya memiliki akses ke jalur hukum yang efektif jika terjadi sengketa.
  - Mekanisme penyelesaian sengketa yang adil dan transparan juga perlu diterapkan.

Penting untuk mencatat bahwa keseimbangan ini dapat bervariasi dari satu yurisdiksi ke yurisdiksi lainnya, dan hukum sewa menyewa dapat sangat bergantung pada peraturan local dan nasional. Oleh karena itu, kontraktor dan konsumen perlu memahami hak dan kewajiban mereka sesuai dengan hukum yang berlaku di tempat mereka tinggal. Keseimbangan ini sangat penting untuk menciptakan lingkungan yang adil dan sehat dalam perjanjian sewa menyewa, di mana hak dan kewajiban setiap pihak diakui dan dihormati. Peraturan hukum yang baik akan menciptakan kerangka kerja yang seimbang dan adil untuk semua pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa.

### **Batasan-Batasan Dalam Kebebasan Berkontrak Sebagai Bentuk Perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Sewa Menyewa**

Dalam konteks kebebasan berkontrak, doktrin mendasar yang melekat adalah pandangan bahwa kontrak merupakan ekspresi dari kebebasan berkehendak (*free will*) para pihak yang terlibat, yaitu pihak-pihak yang membuat kontrak (kontraktor). Dengan adanya kontrak, kebebasan berkontrak menghasilkan pemisahan antara kebiasaan yang telah ada sebelumnya dan kewajiban kontraktual yang baru terbentuk melalui kesepakatan (perdata).<sup>8</sup>

Dengan kebebasan berkontrak, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian memiliki kemampuan untuk menentukan sendiri kewajiban-kewajiban mereka, yang tidak hanya di dasarkan pada kebiasaan yang sudah ada sebelumnya. Hal ini memperbolehkan adanya perjanjian

---

<sup>8</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak Universitas Indonesia, Fakultas Hukum Pasca Sarjana*, 2003, hlm 84.

(perdata) yang dapat menggantikan atau mengubah kewajiban-kewajiban yang mungkin telah berlaku sebelumnya berdasarkan kebiasaan.<sup>9</sup> Namun dalam kebebasan berkontrak terdapat batasan-batasan yang membatasi seseorang dalam menggunakan asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak tidak berlaku secara mutlak atau tanpa batasan, sehingga dapat dikatakan bahwa kebebasan berkontrak tidak tak terbatas, terdapat pembatasan-pembatasan terhadap prinsip ini. Pembatasan tersebut dimaksudkan untuk mencegah potensi penyalahgunaan kekuasaan yang mungkin muncul akibat ketidakseimbangan posisi tawar antara pihak yang lebih dominan dengan pihak yang lebih lemah.<sup>10</sup>

Kebebasan berkontrak perlu terikat pada batasan-batasan tertentu. Namun, jika batas-batas tersebut terlalu sempit, maka rasa hormat terhadap Undang-Undang dan hukum dapat hilang, dan terjadi kesenjangan antara apa yang dianggap adil dan benar secara hukum dengan standar moral dan etika yang dianggap pantas. Oleh karena itu, pembatasan terhadap kebebasan berkontrak harus diatur dengan cermat untuk mencapai keseimbangan yang tepa tantara kebebasan individu dan perlindungan terhadap potensi penyalahgunaan kekuasaan.<sup>11</sup>

Konsep kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa menyewa juga diperkuat oleh konsep hak milik (*eigendom*) dalam hukum benda. Hak milik, menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah hak untuk sepenuhnya menikmati suatu barang dan berbuat terhadap suatu barang tersebut secara bebas. Pemegang hak milik atas suatu benda dianggap memiliki kebebasan penuh dalam menikmati dan melakukan perbuatan hukum terhadap benda tersebut, termasuk melakukan perjanjian sewa menyewa.

Dahulu, *eigendom* dianggap sebagai hak yang mutlak, yang berarti tidak terbatas.<sup>12</sup> Pemegang hak milik memiliki kebebasan sepenuhnya untuk menikmati dan melakukan tindakan hukum terhadap benda tersebut, termasuk tindakan seperti menyewakan. Hal ini mencerminkan prinsip dasar kebebasan berkontrak dalam konteks perjanjian sewa menyewa, di mana pihak yang memiliki hak milik diberi kebebasan untuk menentukan dan menjalankan perjanjian sesuai dengan keinginan mereka.

Batasan dalam kebebasan berkontrak adalah langkah-langkah yang diambil oleh hukum untuk melindungi konsumen dari eksploitasi atau praktik-praktik yang merugikan dalam perjanjian sewa menyewa. Berikut adalah beberapa bentuk batasan dalam kebebasan berkontrak yang berfungsi sebagai perlindungan konsumen dalam konteks perjanjian sewa menyewa:

---

<sup>9</sup> Ibid, hlm.86 dan Yulius Situngkir, April 2007

<sup>10</sup> Annisa Syaufika Y.R. dan Sa'ida Rusdiana, *Kebebasan Memilih Pihak Dalam Kontrak Pada Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sewa Menyewa Kamar Tinggal*, vol.25, Jurnal Hukum, 2018, hlm.11

<sup>11</sup> Soedjono Dirdjosisworo, *Kontrak Bisnis (Menurut Sistem Civil Law, Common Law, dan Praktek Dagang Internasional)*, Mandar Maju, Bandung, 2003, hlm. 118.

<sup>12</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan Ke-15, Intermasa, Jakarta, 1980.

1. Harga sewa yang wajar  
Pembatasan peningkatan sewa agar harga yang dibebankan tetap wajar dan tidak merugikan konsumen. Penetapan batas harga, penetapan batasan tertentu terhadap jumlah kenaikan sewa, terutama pada waktu tertentu atau dalam kondisi pasar tertentu.
2. Ketentuan keterlambatan pembayaran dan denda  
Untuk melindungi konsumen dari denda tidak wajar, hukum dapat mengatur jumlah atau persentase yang dapat dikenakan sebagai denda atas keterlambatan pembayaran sewa. Kontraktor tidak boleh menetapkan ketentuan denda yang memberatkan konsumen secara tidak adil atau merugikan.
3. Hak privasi dan keamanan  
Kontraktor memiliki kewajiban untuk menjaga keamanan property dan melibatkan konsumen dalam keputusan yang dapat mempengaruhi hak privasi mereka. Konsumen mungkin memerlukan perlindungan jika terjadi keadaan darurat yang tidak terduga, seperti bencana alam atau situasi keamanan.
4. Hak reparasi dan perbaikan  
Kontraktor memiliki kewajiban untuk memelihara properti dan memberikan hak kepada konsumen untuk memperbaiki kondisi yang merugikan kesehatan atau keamanan mereka. Konsumen seharusnya memiliki hak untuk mendapatkan penggantian atau perbaikan jika properti yang disewa mengalami kerusakan atau kecacatan.
5. Klausul konsensual dan klarifikasi  
Hukum dapat melarang klausul-klausul dalam kontrak yang dianggap tidak adil atau merugikan konsumen. Kontraktor diharapkan memberikan penjelasan yang jelas dan transparan terkait dengan seluruh kondisi dan ketentuan kontrak.
6. Perlindungan terhadap diskriminasi  
Hukum dapat melarang diskriminasi dalam proses penyewaan berdasarkan karakteristik pribadi tertentu, seperti ras, jenis kelamin, atau disabilitas.
7. Hak menarik diri dari kontrak  
Beberapa yurisdiksi memberikan hak kepada konsumen untuk menarik diri dari kontrak dalam beberapa keadaan tertentu tanpa konsekuensi hukum yang signifikan.

Penting untuk dicatat bahwa batasan-batasan ini dapat bervariasi berdasarkan yurisdiksi dan hukum setempat. Tujuannya adalah untuk menciptakan kesetaraan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa dan memastikan bahwa konsumen dilindungi dari praktik-praktik yang tidak adil atau merugikan.

## **KESIMPULAN**

Kebebasan berkontrak merupakan prinsip dasar yang memungkinkan pihak-pihak dalam perjanjian sewa menyewa menetapkan persyaratan, namun kebebasan ini tidak bersifat mutlak karena adanya batasan yang mencegah perjanjian yang bertentangan dengan hukum, norma, atau moralitas. Perlindungan konsumen dalam perjanjian sewa menyewa diatur oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang memberikan hak-hak seperti hak atas kenyamanan, keamanan, dan kompensasi jika barang atau jasa tidak sesuai. Dalam perbandingan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Perlindungan Konsumen memiliki regulasi yang lebih spesifik, menekankan tanggung jawab pelaku usaha untuk menciptakan lingkungan bisnis yang adil dan beretika. Keseimbangan antara kebebasan berkontrak dan perlindungan konsumen ditegakkan melalui prinsip-prinsip seperti kejelasan kontrak, perlindungan terhadap praktik tidak adil, kebebasan berkontrak dengan batasan, perlindungan terhadap diskriminasi, dan hak gugatan serta penyelesaian sengketa. Dalam mengamati batasan dalam kebebasan berkontrak, ditemukan bahwa pembatasan tersebut diperlukan untuk mencegah potensi penyalahgunaan kekuasaan dan melindungi konsumen dari praktik-praktik merugikan. Namun, perlu perhatian agar batasan tersebut tidak terlalu sempit sehingga tetap menjaga keseimbangan antara kebebasan individu dan perlindungan konsumen. Dengan demikian, keseimbangan antara kebebasan berkontrak dan perlindungan konsumen dalam perjanjian sewa menyewa menjadi krusial untuk menciptakan lingkungan yang adil dan sehat, di mana hak dan kewajiban semua pihak diakui dan dihormati.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Badruzaman, M. D. (2015). *Hukum Perikatan Dalam KUHPerdota Buku Ketiga*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Budhayati, C. T. (2009). *Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*. UKSW, 1.
- Dirdjosisworo, S. (2003). *Kontrak Bisnis (Menurut Sistem Civil Law, Common Law, dan Praktek Dagang Internasional)*. Bandung: Mandar Maju.
- Khairandy, R. (2003). *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. *Jurnal Ilmu Hukum*, 84.
- Roesli, M., Sarbini, & Nugroho, B. (2019). *KEDUDUKAN PERJANJIAN BAKU DALAM KAITANNYA DENGAN ASAS*. *Jurnal Ilmu Hukum*, 2-4.
- Subekti. (1980). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Tampubolon, W. S. (2016). *UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DITINJAU DARI*. *Jurnal Ilmiah "Advokasi"*, 56.
- Y.R, A. S., & Rusdiana, S. (2018). *Kebebasan Memilih Pihak dalam Kontrak pada Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sewa Menyewa Kamar Tinggal*. *Jurnal Hukum*, 7-19.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999  
Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata