

## Analisis Yuridis Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Perspektif Hukum Perdata

Nasrullah<sup>1</sup>, Adnan<sup>2</sup>, Nasrullah<sup>3</sup>  
Universitas Muhammadiyah Bima  
nasrullahnas715@gmail.com

### ABSTRACT

*This research discusses the application of the principle of freedom of contract in land sale and purchase agreements from a civil law perspective. This research uses an empirical legal research method with an empirical juridical approach to examine legal and social phenomena related to land acquisition for the public interest. Thus, this research aims to understand the legal process and social realities that occur in society related to land acquisition. The results show that the land sale and purchase agreement must fulfill the legal requirements of the agreement, such as agreement, capacity, specific object, and halal cause. The principle of freedom of contract is an important principle in the implementation of agreements, but it is not absolute and is limited by legal provisions to ensure justice and order. This restriction aims to protect weak parties and prevent abuse, as well as create a balance of rights and obligations in land sale and purchase agreements. Therefore, freedom of contract must be exercised responsibly with due regard to the norms of law, decency and propriety.*

**Keywords:** Freedom of Contract, Land Sale and Purchase Agreement, Civil Law

### ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian jual beli tanah dari perspektif hukum perdata. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis empiris untuk mengkaji fenomena hukum dan sosial terkait pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk memahami proses hukum dan realitas sosial yang terjadi di masyarakat terkait pengadaan tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat-syarat sah perjanjian, seperti kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Asas kebebasan berkontrak menjadi prinsip penting dalam pelaksanaan perjanjian, namun tidak bersifat mutlak dan dibatasi oleh ketentuan hukum untuk menjamin keadilan dan ketertiban. Pembatasan ini bertujuan melindungi pihak lemah dan mencegah penyalahgunaan, serta menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli tanah. Oleh karena itu, kebebasan berkontrak harus dilaksanakan secara bertanggung jawab dengan memperhatikan norma hukum, kesusilaan, dan kepatutan.

**Kata Kunci:** Asas Kebebasan Berkontrak, Perjanjian Jual Beli Tanah, Hukum Perdata

### PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran vital dalam kehidupan manusia dengan fungsi ganda sebagai aset sosial dan aset kapital. Sebagai aset sosial, tanah menjadi simbol kesatuan dan identitas masyarakat Indonesia. Sementara itu, sebagai aset kapital, tanah menjadi komoditas ekonomi yang sangat berharga, tidak hanya sebagai objek

perdagangan tetapi juga sebagai target spekulasi. Oleh karena itu, tanah perlu dikelola dengan bijak untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat sekaligus menjaga kelestariannya (Djaha 2022).

Karena pentingnya peran tanah dalam kehidupan manusia, tanah menjadi objek yang rawan terhadap perselisihan atau sengketa antar manusia, hal ini terjadi karena kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat, namun persediaan tanah relatif tetap. Sengketa tanah dalam masyarakat setiap tahun semakin meningkat dan terjadi hampir di seluruh daerah di Indonesia baik di perkotaan maupun di pedesaan. Kasus pertanahan yang sering terjadi bila dilihat dari konflik kepentingan para pihak dalam sengketa pertanahan di antaranya Rakyat berhadapan dengan birokrasi, Rakyat berhadapan dengan perusahaan negara, Rakyat berhadapan dengan perusahaan swasta dan Konflik antara rakyat (Rasyad 2019).

Dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (2) bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan pasal tersebut kemudian menjadi landasan filosofis terhadap pengaturan tanah di Indonesia yang secara yuridis diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria. (UUPA) (Harsono 2023).

Asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian Indonesia, seperti yang tertuang dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, memberikan kebebasan kepada individu untuk membuat perjanjian dengan siapa saja dan menentukan isi perjanjian tersebut. Kebebasan ini bersifat universal dan memungkinkan individu untuk mencapai tujuan dan kepentingan yang tidak dapat dicapai sendiri. Namun, kebebasan ini juga memiliki batasan, seperti tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Selain itu, terdapat juga asas pelengkap yang memungkinkan pihak-pihak untuk membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang, tetapi jika tidak ada ketentuan lain, maka undang-undang akan berlaku sebagai pelengkap (Mulyani 2016).

Dalam hal kebebasan individu, hukum kontrak Indonesia sebenarnya memang meniadakan hak atas kebebasan berkontrak. Sedangkan di lihat dari prinsip dasar kontrak. Gagasan tentang kebebasan berkontrak yang memberi orang agar mampu membuat perjanjian untuk memenuhi kepentingan mereka yang sudah di sepakati dalam membuat isi perjanjian itu sendiri. Perjanjian bisa saja di batalkan atau di akhiri apabila tidak mendapatkan persetujuan para pihak yang bersangkutan. Mengingat hal tersebut bertentangan dengan prinsip-prinsip kebebasan berkontrak” apabila pelaksanaan yang dijanjikan tidak jelas atau dianggap tidak pasti sehingga mengakibatkan perjanjian tidak dilaksanakan. Selanjutnya, para pihak tidak bebas untuk mengadakan perjanjian yang memuat topik-topik yang melawan hukum (Syafriadi 2024).

Jual beli adalah transaksi pertukaran barang yang bernilai antara dua pihak, yaitu penjual yang menawarkan barang dan pembeli yang membelinya berdasarkan kesepakatan bersama. Pada dasarnya, jual beli melibatkan interaksi antara pelaku

usaha (penjual) dan konsumen (pembeli) dalam suatu transaksi yang saling menguntungkan (Apandy 2021).

Asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 Ayat 3 KUHPerdara menekankan pentingnya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Artinya, perjanjian harus dijalankan dengan niat baik dan tidak bertujuan untuk merugikan salah satu pihak. Hal ini sejalan dengan Pasal 1339 yang menyatakan bahwa perjanjian yang tidak memenuhi syarat itikad baik dan kepatutan dapat dibatalkan dan tidak mengikat. Dengan demikian, itikad baik menjadi prinsip penting dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian (Rusli 2018).

Kegiatan jual-beli yang sah memerlukan kesepakatan antara kedua belah pihak, seperti yang tertuang dalam Pasal 1458 KUHPerdara. Pasal ini menyatakan bahwa jual-beli dianggap sah setelah kedua pihak sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan atau harga belum dibayar. Selain itu, Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum yang sama dengan undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada subjek hukum untuk membuat perjanjian dengan isi dan bentuk yang diinginkan, termasuk membuat perjanjian baru yang belum diatur dalam KUHPerdara, sehingga dapat mengikuti perkembangan kebutuhan masyarakat (Tadoe 2024).

Penerapan asas kebebasan berkontrak tidak sepenuhnya bebas, melainkan harus dipahami dalam kerangka hukum yang lebih luas. Beberapa ketentuan lain dalam KUHPerdara juga perlu diperhatikan, seperti syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320), larangan perjanjian tanpa sebab atau sebab palsu (Pasal 1335), serta ketentuan tentang sebab yang terlarang (Pasal 1337). Selain itu, perjanjian juga harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3) dan terikat pada sifat, kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang (Pasal 1339). Kebiasaan yang dimaksud di sini merujuk pada ketentuan-ketentuan yang umum diikuti dalam kalangan tertentu, bukan sekadar kebiasaan setempat. Pasal 1347 juga mengatur tentang hal-hal yang secara diam-diam dianggap termasuk dalam perjanjian berdasarkan kebiasaan. Dengan demikian, asas kebebasan berkontrak harus diimbangi dengan prinsip-prinsip hukum lainnya untuk menciptakan keadilan dan kepastian hukum (Nabila and Djayaputra 2023).

Dalam dunia hukum perdata, asas kebebasan berkontrak merupakan prinsip fundamental yang memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian sesuai dengan kehendak mereka. Asas ini tercermin dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun, dalam praktiknya, penerapan asas ini tidak selalu berjalan mulus, khususnya dalam perjanjian jual beli tanah yang melibatkan kepentingan hukum yang kompleks.

Perjanjian jual beli tanah tidak hanya menyangkut aspek keperdataan, tetapi juga terkait dengan ketentuan hukum agraria, hak atas tanah, dan perlindungan terhadap pihak-pihak yang mungkin memiliki posisi tawar lebih lemah. Di satu sisi, kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak untuk menetapkan klausa-klausa

tertentu, tetapi di sisi lain, terdapat batasan-batasan hukum yang harus dipatuhi agar perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, atau undang-undang. Hal ini menimbulkan pertanyaan sejauh mana asas kebebasan berkontrak dapat diterapkan dalam perjanjian jual beli tanah tanpa mengabaikan prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Penelitian ini difokuskan pada kantor Notaris Kota Bima, karena Notaris memiliki peran penting dalam proses pembuatan akta jual beli tanah. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian jual beli tanah di Notaris Kota Bima, serta untuk mengetahui apakah penerapan asas kebebasan berkontrak tersebut telah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum perdata.

Lebih lanjut, ketidakseimbangan kekuatan antara pembeli dan penjual, potensi penyalahgunaan klausa sepihak, serta ketidakjelasan dalam pengaturan hak dan kewajiban dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, penting untuk menganalisis secara yuridis bagaimana asas kebebasan berkontrak diimplementasikan dalam perjanjian jual beli tanah serta batasan-batasannya menurut perspektif hukum perdata.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris, penelitian empiris merupakan penelitian hukum yang mengkaji hukum sebagai perilaku nyata (*actual behaviour*) yang dialami masyarakat sebagai gejala sosial tidak tertulis. Metode ini berfokus pada analisis bekerjanya hukum dalam kehidupan masyarakat (Muhaimin 2020). Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan sosiologi hukum. Pendekatan ini menganalisis reaksi dan interaksi yang terjadi ketika suatu sistem norma diterapkan dalam masyarakat. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk memahami dinamika hukum dalam konteks sosial. Penelitian ini menggunakan dua jenis bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer diperoleh secara langsung melalui metode survei, wawancara, dan observasi lapangan yang dilakukan di Kantor Notaris Kota Bima. Sementara itu, bahan hukum sekunder merupakan data yang dikumpulkan secara tidak langsung dari berbagai sumber tertulis seperti peraturan perundang-undangan, situs web resmi, buku-buku referensi, dan jurnal-jurnal ilmiah. Penggunaan kedua jenis bahan hukum ini dimaksudkan untuk memperoleh data yang komprehensif guna mendukung analisis penelitian secara lebih mendalam dan menyeluruh.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Perspektif Hukum Perdata**

Manusia sering kali membuat perjanjian untuk memenuhi berbagai kepentingannya. Dalam KUHPperdata, perjanjian diatur dalam Buku III (Pasal 1233-1864) tentang Perikatan. Dalam literatur hukum Indonesia, terdapat beberapa istilah yang digunakan untuk menerjemahkan konsep "*verbintenis*" dan "*overeenkomst*",

seperti "perikatan" dan "persetujuan" yang digunakan oleh Subekti dan Tjitrosudibio dalam buku KUHPerdata mereka. (Sinaga 2018)

Pada dasarnya, perjanjian atau kontrak lahir dari perbedaan kepentingan antara pihak-pihak yang terlibat. Proses negosiasi biasanya menjadi langkah awal untuk merumuskan hubungan kontraktual. Melalui kontrak, perbedaan kepentingan tersebut dapat diakomodasi dan diatur dengan perangkat hukum yang mengikat bagi para pihak. Dengan demikian, kontrak berfungsi sebagai alat untuk menciptakan kepastian hukum dan mengatur hubungan antara pihak-pihak yang terlibat (Herdoko 2019).

Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa hukum di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu. (Istiawati 2021). Menurut I.G. Rai Widjaja, kontrak adalah suatu perjanjian yang dapat dituangkan dalam bentuk tertulis atau tidak tertulis. Hukum kontrak sendiri merupakan keseluruhan kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum tertentu (Möhö 2022).

Bagi penulis, perjanjian tidak hanya dipahami sebagai definisi semata, tetapi juga sebagai suatu peristiwa hukum yang timbul dari hubungan kausal antara pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan tindakan sebab-akibat antara satu pihak dengan pihak lainnya. Dengan demikian, perjanjian pada dasarnya mengikat bagi para pihak yang terlibat, sehingga pertanyaan tentang apakah perjanjian itu mengikat atau tidak menjadi tidak relevan lagi.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia memuat ketentuan yang mengatur hubungan hukum antara individu, termasuk proses pembuatan perjanjian. Pasal 1320 menjadi landasan penting dalam pembentukan perjanjian, karena mengatur syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah di mata hukum. Syarat sahnya suatu kontrak merupakan aspek penting dalam hukum kontrak, karena menentukan apakah suatu perjanjian dapat dianggap sah dan mengikat bagi para pihak yang terlibat. Pasal 1320 KUH Perdata menetapkan bahwa untuk melaksanakan suatu perjanjian diperlukan empat syarat sebagai berikut (Priyono 2022) :

### **Sepakat untuk mereka yang mengikatkan dirinya**

Kesepakatan dalam perjanjian diartikan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui oleh para pihak, di mana kehendak tersebut harus saling bersesuaian. Para pihak memiliki kebebasan untuk menyatakan kehendak mereka tanpa adanya tekanan dari pihak lain.

### **Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Kecakapan dalam hukum kontrak berarti bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kemampuan untuk menyadari tanggung jawab atas setiap perbuatan yang dilakukan. Menurut Subekti, pada dasarnya setiap orang yang telah dewasa dan sehat pikirannya dianggap cakap menurut hukum. Pasal 1329

KUHPerdata juga menegaskan bahwa setiap orang dianggap cakap membuat perjanjian, kecuali jika undang-undang menyatakan sebaliknya.

## **Suatu Hal Tertentu**

Dalam suatu perjanjian, objek perjanjian harus jelas dan tertentu, artinya barang atau hal yang diperjanjikan harus didefinisikan secara spesifik dan tidak menimbulkan kerancuan.

## **Suatu sebab yang halal**

Dalam suatu perjanjian, sebab atau tujuan yang dikehendaki haruslah halal, artinya tidak dilarang oleh undang-undang, kepatutan, dan kesusilaan. Isi perjanjian harus sesuai dengan norma-norma hukum dan moral yang berlaku.

Jika salah satu syarat sahnya kontrak tidak terpenuhi, maka akan ada konsekuensi hukum. Sebuah kontrak dapat dibatalkan jika syarat kesepakatan dan kecakapan para pihak tidak dipenuhi. Sementara itu, kontrak menjadi batal demi hukum jika objek kontrak tidak ada atau jika penyebab kontraknya tidak halal.

Dalam wawancara dengan Bapak Ari Kurnia., Beliau merupakan salah satu Notaris di Kota Bima, terungkap bahwa penerapan asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan akta jual beli tanah di wilayah tersebut dilakukan melalui beberapa mekanisme yang komprehensif. Pejabat Notaris Kota Bima secara ketat memverifikasi kesepakatan para pihak dengan melakukan tanya jawab terpisah kepada penjual dan pembeli untuk memastikan tidak adanya unsur paksaan atau penipuan dalam transaksi. Proses ini dilengkapi dengan pengecekan terhadap syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, termasuk pemeriksaan kecakapan hukum para pihak, kejelasan objek tanah, dan legalitas tujuan transaksi (Ari Kurnia, 2025).

Syarat subjektif dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mencakup dua aspek, yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian. Syarat ini berkaitan langsung dengan kemampuan dan kemauan para pihak yang terlibat dalam perjanjian (Prasetyanov 2024). Ketidakterpenuhan syarat subjektif ini dapat mempengaruhi keabsahan suatu perjanjian dalam beberapa cara:

- a. Jika kesepakatan para pihak cacat karena paksaan, penipuan, atau kekeliruan, maka perjanjian dapat dibatalkan. Menurut Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, persetujuan yang diberikan karena hal-hal tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.
- b. Jika salah satu pihak tidak memiliki kecakapan hukum yang memadai, seperti anak di bawah umur, orang yang berada di bawah pengampuan, atau perempuan yang telah menikah dalam hal tertentu, maka perjanjian dapat dibatalkan. Ketentuan ini tertuang dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian menjadi dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), artinya perjanjian tetap berlaku sampai ada pihak yang berkepentingan meminta pembatalan di pengadilan. Ini berbeda dengan syarat objektif, di mana jika tidak terpenuhi, perjanjian menjadi batal demi hukum sejak awal tanpa perlu pembatalan dari pengadilan (Hidayat 2023).

Jadi, jika syarat subjektif dalam perjanjian tidak terpenuhi sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka perjanjian tersebut dapat kehilangan kekuatan hukumnya dan dapat dibatalkan melalui proses hukum jika ada pihak yang mengajukan keberatan.

Perjanjian dapat dikatakan lahir apabila para pihak telah mencapai kesepakatan tentang hal-hal yang pokok atau unsur esensial dalam kontrak. Unsur esensial ini menjadi fokus utama karena terdapat unsur-unsur lain dalam perjanjian. Secara umum, terdapat tiga unsur yang melekat dalam suatu perjanjian, yaitu:

### **Unsur *Esensialia***

Unsur *esensialia* adalah unsur yang wajib ada dalam suatu kontrak. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPPerdata, unsur esensialia yang membuat suatu kontrak sah secara umum meliputi: kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek prestasi yang tertentu atau dapat ditentukan, dan kausa yang halal. Semua unsur ini harus ada secara bersamaan (komulatif) agar kontrak dapat dikatakan sah (Utami 2020).

### **Unsur *Naturalia***

Unsur *naturalia* adalah unsur yang melekat secara otomatis pada suatu perjanjian karena sifatnya yang alamiah. Contohnya adalah kewajiban penjual untuk menjamin bahwa barang yang dijual bebas dari cacat tersembunyi. Unsur ini tidak perlu disebutkan secara eksplisit dalam perjanjian karena sudah menjadi bagian dari sifat perjanjian itu sendiri (Azizah 2023).

### **Unsur *Accidental***

Unsur aksidental adalah bagian yang sengaja ditambahkan oleh para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak diatur oleh undang-undang. Contohnya adalah kesepakatan dalam jual beli rumah yang mencakup perabotan di dalamnya. Unsur ini bersifat tambahan dan hanya mengikat para pihak yang sepakat untuk memasukkannya dalam perjanjian (Senda 2024).

Asas-asas perjanjian dalam hukum perdata adalah prinsip-prinsip dasar yang menjadi pedoman bagi para pihak yang membuat perjanjian. Asas-asas ini memastikan perjanjian yang dibuat sah, adil, dan dapat dipertanggungjawabkan. Prinsip-prinsip ini mengatur perilaku para pihak dalam menjalankan kewajiban dan hak-hak yang timbul dari perjanjian, serta menjadi landasan penting dalam hukum perdata Indonesia.

Asas-asas perjanjian yang tertuang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPer), khususnya Buku III tentang perikatan, memberikan pedoman tentang cara membuat dan melaksanakan perjanjian dengan sah. Asas-asas ini

memastikan perjanjian tidak hanya memenuhi syarat formal, tetapi juga menciptakan hubungan hukum yang adil dan seimbang antara para pihak.

Beberapa asas utama dalam perjanjian menurut hukum perdata Indonesia meliputi: asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas kekuatan mengikat, asas kepatuhan, asas itikad baik, dan asas keseimbangan. Asas-asas ini menjadi landasan penting dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian, yaitu:

### **Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)**

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian, selama tidak melanggar hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Para pihak tidak dapat dipaksa untuk membuat perjanjian tertentu dan berhak menentukan apakah mereka ingin membuat perjanjian atau tidak. Asas ini mencerminkan prinsip bahwa hukum hanya memberikan kerangka aturan, bukan mengatur isi kontrak secara langsung (Hermansyah 2020).

### **Asas itikad baik (*good faith*)**

Asas itikad baik menekankan pentingnya niat baik dalam menjalankan perjanjian, mulai dari negosiasi hingga pelaksanaan dan penyelesaian sengketa. Para pihak diwajibkan bertindak dengan jujur dan tidak curang dalam menjalankan kewajiban perjanjian, sehingga menciptakan hubungan yang adil dan saling menghormati.

### **Asas Konsensualisme (*Consensualism*)**

Asas ini menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak, meskipun belum ada tindakan formal seperti penandatanganan atau pembayaran. Dalam hal ini, konsensus atau persetujuan para pihak menjadi inti dari perjanjian, dan bukan bentuk atau formalitas tertentu.

### **Asas Keseimbangan (*Equity*)**

Asas keseimbangan mengharuskan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian dijalankan secara adil dan seimbang. Tidak ada pihak yang boleh dirugikan secara tidak adil atau dibebani dengan kewajiban yang tidak wajar, sehingga tercipta keseimbangan antara hak dan kewajiban yang disepakati bersama.

### **Asas Kepastian Hukum (*Legal Certainty*)**

Asas kepastian hukum bertujuan memastikan bahwa isi dan pelaksanaan perjanjian dapat dipahami dengan jelas oleh semua pihak. Dengan demikian, asas ini memberikan dasar hukum yang kuat untuk menyelesaikan sengketa jika terjadi perselisihan mengenai isi atau pelaksanaan perjanjian.

### **Asas Publisitas (*Publicity*)**

Asas publisitas menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat harus diumumkan atau diberitahukan kepada pihak lain yang berkepentingan jika diwajibkan oleh

hukum. Jika perjanjian tidak dipublikasikan, dapat menimbulkan ketidakpastian hukum di kemudian hari.

Hal ini juga selaras dengan keterangan Bapak Ari Kurnia, menekankan bahwa peran Notaris tidak hanya sebagai pelaksana teknis, tetapi juga sebagai filter yang menjamin keadilan dalam setiap transaksi. Pendekatan mereka yang mengintegrasikan kepatuhan hukum formal dengan nilai-nilai lokal dinilai efektif dalam menyeimbangkan asas kebebasan berkontrak dengan perlindungan terhadap pihak-pihak yang rentan. Model ini menjadi contoh baik untuk daerah dengan karakter masyarakat serupa, di mana pemahaman hukum formal perlu diselaraskan dengan konteks sosial budaya setempat (Ari Kurnia, 2025).

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian jual beli tanah perspektif hukum perdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian. Namun, kebebasan ini harus diimbangi dengan kesadaran akan tanggung jawab dan kewajiban yang timbul dari perjanjian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa para pihak dalam perjanjian jual beli tanah memiliki kebebasan untuk menentukan harga, syarat, dan ketentuan lain yang disepakati bersama. Namun, perlu diingat bahwa kebebasan ini tidak absolut dan harus tetap mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk memahami hak dan kewajiban mereka dalam membuat perjanjian jual beli tanah.

Penelitian ini juga menemukan bahwa penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian jual beli tanah dapat menghadapi beberapa tantangan, seperti kesenjangan antara kekuatan ekonomi dan pengetahuan hukum para pihak. Oleh karena itu, perlu dilakukan edukasi dan penyadaran hukum kepada masyarakat agar dapat memahami hak dan kewajiban mereka dalam membuat perjanjian jual beli tanah.

Dalam perspektif hukum perdata, penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian jual beli tanah memerlukan kesadaran akan pentingnya itikad baik dan kepatuhan terhadap perjanjian. Para pihak harus bertindak dengan jujur dan itikad baik dalam menjalankan kewajiban dan hak-hak yang timbul dari perjanjian. Dengan demikian, perjanjian jual beli tanah dapat berjalan dengan lancar dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan hasil penelitian ini, dapat disarankan bahwa perlu dilakukan peningkatan kesadaran hukum dan edukasi kepada masyarakat tentang hak dan kewajiban mereka dalam membuat perjanjian jual beli tanah. Selain itu, perlu juga dilakukan penegakan hukum yang efektif untuk memastikan bahwa para pihak mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dalam perjanjian jual beli tanah.

## **Batasan Hukum Terhadap Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah**

Asas kebebasan berkontrak tidak memberikan kebebasan tanpa batas, melainkan terdapat batasan dan ketentuan yang harus dipatuhi oleh para pihak yang

membuat perjanjian. Batasan ini bertujuan untuk memastikan bahwa perjanjian yang dibuat tidak melanggar hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Menurut Johanes Gunawan, pembatasan kebebasan berkontrak diperlukan karena beberapa alasan, seperti untuk melindungi kepentingan masyarakat, mencegah penyalahgunaan kekuasaan, dan memastikan bahwa perjanjian yang dibuat tidak merugikan pihak lain atau melanggar hukum dan kesusilaan (Atlantic 2020).

- a. Hukum kontrak berkembang dalam kompleksitas, terutama dalam sistem *common law*. Meskipun teori kontrak klasik menyatakan bahwa pengadilan hanya menegakkan kontrak yang dibuat para pihak, kenyataannya pengadilan sering melakukan penafsiran kreatif yang memperkaya hukum kontrak. Melalui doktrin *judge made law* dan *stare decisis*, putusan pengadilan menjadi preseden yang harus diikuti, sehingga membatasi kebebasan berkontrak para pihak yang membuat perjanjian berikutnya.
- b. Dalam dunia bisnis, kebebasan berkontrak sering kali tidak dapat dilaksanakan secara penuh karena adanya ketidaksetaraan posisi tawar, tekanan ekonomis, dan penggunaan perjanjian standar. Faktor-faktor ini dapat membatasi kemampuan para pihak untuk melakukan negosiasi yang seimbang dan membuat keputusan yang bebas, sehingga kebebasan berkontrak menjadi tidak efektif.

Pembatasan kebebasan berkontrak dapat terjadi ketika isi kontrak ditentukan oleh salah satu pihak yang lebih kuat secara ekonomi, seperti dalam kontrak baku. Dalam kasus ini, para pihak tidak lagi memiliki kebebasan untuk menentukan hak dan kewajiban mereka secara timbal balik. Banyak perjanjian yang dibuat berisi syarat-syarat baku yang ditetapkan oleh pihak yang lebih kuat, sehingga mengurangi peran perjumpaan kehendak dan negosiasi antara para pihak (Devi and Azheri 2023).

Menurut hasil wawancara dengan bapak Ari Kurnia, terdapat tiga jenis batasan hukum utama terhadap kebebasan berkontrak dalam jual beli tanah. Pertama, batasan formal dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah perjanjian. Kedua, batasan khusus dari UUPA seperti larangan kepemilikan tanah oleh WNA dan ketentuan sertifikasi. Ketiga, batasan moral berupa ketertiban umum dan kesusilaan yang bersifat lebih fleksibel. Beliau menekankan bahwa seluruh batasan ini bertujuan menciptakan keseimbangan antara kebebasan kontraktual dengan perlindungan hukum dan keadilan sosial (Ari Kurnia, 2025.).

Pembatasan kebebasan berkontrak sebenarnya bertujuan untuk menyeimbangkan hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak. Jika kebebasan tanpa batas diberikan, maka akan terjadi ketimpangan dan konflik. Kontrak seharusnya menjadi sarana untuk memenuhi kebutuhan dan meningkatkan taraf hidup, bukan sebagai alat untuk menguasai pihak lain. Dengan pembatasan, kontrak dapat berjalan dengan lebih adil dan seimbang.

Dengan adanya pembatasan kebebasan berkontrak, para pihak wajib memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan memastikan bahwa kontrak

yang dibuat tidak melanggar hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum, serta memperhatikan hak dan kewajiban masing-masing pihak untuk menciptakan keseimbangan dan keadilan dalam kontrak.

- a. Kebebasan berkontrak terkait erat dengan aspek keadilan, sehingga klausul-klausul perjanjian harus memperhatikan keseimbangan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Keseimbangan ini tidak harus sama dan setara secara mutlak, melainkan harus mempertimbangkan posisi dan kedudukan masing-masing pihak serta proporsi hak dan kewajiban yang adil dan wajar.
- b. Kebebasan berkontrak dibatasi oleh norma-norma umum seperti kepatutan dan kesusilaan, sehingga harus dipahami sebagai kebebasan yang bertanggung jawab dan terikat dengan nilai-nilai moral. Dengan demikian, para pihak harus menjalankan kebebasan berkontrak dengan mempertimbangkan nilai-nilai etis dan moral yang berlaku dalam masyarakat.
- c. Kebebasan berkontrak juga dibatasi oleh prinsip kepatutan dalam membebaskan kewajiban kepada pihak lain. Meskipun para pihak bebas menentukan kehendak mereka, namun harus memperhatikan kemampuan faktual pihak yang akan dibebani kewajiban. Kepatutan menjadi ukuran penting dalam membatasi penerapan kebebasan berkontrak, terutama terkait klausul-klausul yang memberatkan, yang sering kali dipermasalahkan dan dibatalkan oleh pengadilan karena dianggap tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Dalam perkembangannya, asas kebebasan berkontrak tidak bersifat mutlak dan mengalami berbagai pembatasan untuk melindungi kepentingan para pihak. Beberapa pembatasan asas kebebasan berkontrak antara lain (Edu 2024):

## **Berkaitan dengan Subjek Perjanjian dan Kesepakatan dalam Pasal 1320 KUHP**

Pembatasan dalam KUHPPerdata terkait kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1320, yang melarang membuat perjanjian dengan mereka yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum. Pasal 1320 mensyaratkan agar perjanjian sah, para pihak harus cakap hukum. Ini berarti seseorang tidak bebas memilih dengan siapa membuat perjanjian, karena jika memilih pihak tidak cakap hukum dapat menyebabkan perjanjian dibatalkan, walaupun Pasal 1331 KUH Perdata memberi pengecualian.

Pasal 1320 juga membatasi kebebasan salah satu pihak untuk menentukan isi perjanjian, karena harus ada kesepakatan dengan pihak lain. Jadi asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh syarat kesepakatan.

## **Pembatasan dalam Ketentuan Perjanjian Bernama (*Nominaat*)**

Pembatasan dalam KUHPPerdata lainnya, diatur dalam ketentuan khusus yang mengatur tentang perjanjian-perjanjian yang bernama. Misalnya, dalam perjanjian jual beli, Pasal 1468 dan Pasal 1469 KUHPPerdata mengatur bahwa hakim, juru sita,

atau pengacara yang sedang menangani perkara dengan objek barang yang akan dijual adalah barang sengketa, tidak dapat bertindak sebagai pembeli dari barang tersebut.

## **Pembatasan dalam Hukum Agraria**

Dalam hukum agraria, pembatasan kebebasan berkontrak terlihat jelas dalam peraturan mengenai peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, wakaf didasarkan perjanjian antara pemilik tanah dengan calon pemegang hak.

Disyaratkan bahwa calon penerima hak adalah pihak yang diperbolehkan oleh hukum menjadi pemegang hak atas tanah. Tidak semua subjek hukum dapat secara sah menerima peralihan hak tertentu. Misalnya, WNA atau badan hukum tertentu tidak bisa menerima peralihan hak milik menurut Pasal 21 UUPA.

Jadi dalam hukum agraria, status subjek hukum yang dapat saling mengadakan perjanjian peralihan hak atas tanah dibatasi, sehingga asas kebebasan berkontrak juga dibatasi.

Hasil analisis penelitian ini menunjukkan bahwa batasan hukum terhadap asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian jual beli tanah memiliki peran penting dalam melindungi kepentingan para pihak dan memastikan bahwa perjanjian yang dibuat adil dan sesuai dengan hukum. Kebebasan berkontrak dalam perjanjian jual beli tanah tidak bersifat mutlak dan memiliki beberapa batasan hukum, seperti ketentuan hukum yang mengatur tentang bentuk dan isi perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, serta perlindungan terhadap kepentingan pihak yang lemah.

Implikasi hukum dari batasan kebebasan berkontrak ini adalah bahwa para pihak harus memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku dan memastikan bahwa perjanjian yang dibuat tidak melanggar hukum. Batasan kebebasan berkontrak juga bertujuan untuk melindungi kepentingan pihak yang lemah dan mencegah terjadinya penyalahgunaan kekuasaan. Oleh karena itu, para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah harus memahami batasan hukum terhadap asas kebebasan berkontrak dan memastikan bahwa perjanjian yang dibuat sesuai dengan hukum.

Dalam praktiknya, batasan hukum terhadap asas kebebasan berkontrak dapat membantu mencegah terjadinya sengketa dan konflik antara para pihak. Selain itu, batasan hukum juga dapat memastikan bahwa perjanjian jual beli tanah yang dibuat adil dan sesuai dengan hukum, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan dan kepastian hukum dalam masyarakat. Oleh karena itu, penelitian ini menyarankan bahwa pemerintah dan lembaga hukum perlu memastikan bahwa ketentuan hukum yang berlaku efektif dan melindungi kepentingan para pihak.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan beberapa poin penting sebagai berikut:

1. Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Perspektif Hukum Perdata

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian dalam hukum perdata merupakan instrumen penting yang mengatur hubungan hukum antara para pihak berdasarkan kesepakatan. KUHPerdata (Buku III, Pasal 1233-1864) memberikan dasar hukum yang komprehensif mengenai perikatan dan perjanjian, dengan Pasal 1320 sebagai landasan utama sahnya suatu kontrak. Syarat-syarat sah perjanjian itu sendiri meliputi kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal, harus terpenuhi secara kumulatif agar perjanjian memiliki kekuatan mengikat.

Perjanjian tidak hanya bersifat esensial (wajib ada), tetapi juga dapat mencakup unsur *naturalia* (yang melekat secara alamiah) dan *accidentalia* (tambahan berdasarkan kesepakatan). Selain itu, beberapa asas fundamental seperti kebebasan berkontrak, itikad baik, konsensualisme, dan kepastian hukum menjadi prinsip yang menjamin keadilan dan keseimbangan dalam pelaksanaan perjanjian.

Dalam konteks jual beli tanah, penerapan asas kebebasan berkontrak harus diimbangi dengan kepatuhan terhadap hukum agraria dan prinsip keadilan. Tantangan seperti ketimpangan pengetahuan hukum atau ekonomi antar-pihak mengharuskan edukasi hukum masyarakat dan penegakan hukum yang efektif untuk mencegah sengketa.

Secara keseluruhan, perjanjian berfungsi sebagai alat pencipta kepastian hukum, selama dibuat dengan itikad baik dan mematuhi rambu-rambu hukum yang berlaku. Dengan demikian, pemahaman mendalam tentang asas dan syarat sah perjanjian menjadi kunci dalam menjalin hubungan kontraktual yang adil dan berkelanjutan.

## 2. Batasan Hukum Terhadap Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata tidak bersifat mutlak, melainkan dibatasi oleh berbagai ketentuan untuk menjamin keadilan dan ketertiban. Pembatasan ini tercermin dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mensyaratkan kecakapan dan kesepakatan para pihak, serta dalam hukum agraria yang mengatur subjek dan objek perjanjian. Dalam praktik, pembatasan diperlukan untuk melindungi pihak lemah dalam kontrak baku dan mencegah penyalahgunaan. Khusus dalam jual beli tanah, pembatasan bertujuan menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban, sekaligus menjamin kepastian hukum. Dengan demikian, kebebasan berkontrak harus dilaksanakan secara bertanggung jawab dengan memperhatikan norma hukum, kesusilaan, dan kepatutan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Apandy, Puteri Asyifa Octavia. 2021. "Pentingnya Hukum Perlindungan Konsumen dalam Jual Beli." *Jurnal Manajemen Dan Bisnis* 3 (1): 12-18.
- Ari Kurnia. n.d. Wawancara. Pejabat Notaris Kota Bima.
- Atlantic, Caesar Nil. 2020. "Pembatasan Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah." *Jurnal Education and Development* Vol. 8 No. (1): 99-104.
- Azizah. 2023. "Perspektif Pengembangan Analisis Pendekatan Struktur Dalam Perjanjian Penetapan Harga." *Jurnal Hukum Mimbar Justitia* Vol. 9 No. (1).
- Devi, Fatma, and Busyra Azheri. 2023. "Pembatasan Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Tidak Bernama Dalam Bentuk Akta Notaris." *Unes Law Review* 6 No. (1): 404-15.
- Djaha, Esau. 2022. "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Penyelesaian Sengketa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Didasari Utang Piutang." *Jurnal Nalar Keadilan* Vol. 2 No. (November): 29-46.
- Edu, Heylaw. 2024. "Pembatasan Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian." 2024. <https://heyilaw.id/blog/pembatasan-kebebasan-berkontrak-dalam-hukum-perjanjian>. diakses pada 25 Mei 2025, jam 22:30 Wita.
- Harsono, Boedi. 2023. *Undang-Undang Pokok Agraria: Sejarah Penyusunan, Isi Dan Pelaksanaan*. Jakarta: Jambatan.
- Herdoko, Agus Yudha. 2019. *Hukum Perjanjian*. Prenada Media.
- Hermansyah, H Nanang. 2020. "Analisis Yuridis Eksistensi Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Dewasa Ini (Standar Kontrak) Di Masyarakat." *Jurnal WASAKA HUKUM* Vol. 8 No.:155-82.
- Hidayat, Raden Bethari Zahra. 2023. "Mplikasi Hukum Dari Ketidakabsahan Suatu Perjanjian Elektronik Ditinjau Dari Hukum Perikatan." *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* Vol. 9 No. (2): 453-64.
- Istiawati, Sri. 2021. "Kedudukan Perjanjian Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dalam Sengketa Konsumen." *Jurnal Insitusi Politeknik Ganesha Medan* Vol.4 No.:208-16.
- Möhö, Hasaziduhu. 2022. "Kajian Kontrak Dalam Perspektif Filsafat Hukum." *Jurnal Panah Keadilan* 1:12-23.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Mulyani, Tri. 2016. "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Jual Beli Dikaitkan Dengan Batalnya Suatu Perjanjian Disebabkan Oleh Wanprestasi." *Jurnal Hukum Media Justitia Nusantara* 6 (1): 39-47.
- Nabila, Andita Putri, and Gunawan Djayaputra. 2023. "Urgensi Pelaksanaan Kebebasan Berkontrak Dalam Merumuskan Perjanjian Guna Mewujudkan Keadilan Bagi Para Pihak." *Unes Law Review* 6 (2): 4072-80.
- Prasetyanov, Yudha. 2024. "Tinjauan Yuridis Meterai Dalam Keabsahan Surat Perjanjian Terhadap Pembuktian Hukum Acara Perdata." *Ensiklopedia of Journal* Vol. 6 No. (2): 303-7.

# As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga

Volume 7 Nomor 4 (2025) 17 - 31 E-ISSN 2656-8152 P-ISSN 2656-4807

DOI: 10.47476/assyari.v7i4.8308

- Priyono, Ery Agus. 2022. "Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Praktek Pembuatan Perjanjian Kerja Perancangan." *Law, Development & Justice Review* Vol. 5 No.:24-43.
- Rasyad, Muhamad. 2019. "Pembuatan Akta Perdamaian Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Melalui Notaris Dikabupaten Agam." *Soumatera Law Review* Vol. 2 No.:135-49.
- Rusli, Tami. 2018. "ASAS Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian Di Indonesia." *Jurnal Pranata Hukum* Volume 10:20-36.
- Senda, Vika Nur. 2024. "Implikasi Hukum Ketidakterpenuhan Syarat Subjektif Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Keabsahan Perjanjian." *Letterlijk: Jurnal Hukum Perdata* Vol. 1 No. (2): 1-13.
- Sinaga, Niru Anita. 2018. "Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Baku Dalam Mewujudkan." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Vol. 9 No. (1).
- Syafriadi, Fazlul. 2024. "Analisis SistemPenyusunan Kontrak Menggunakan AsasKebebasan BerkontrakDalam Hukum Perdata." *Al-Dalil: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum* 2 (3): 17-24.
- Tadoe, Prisca E. 2024. "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Jual Beli Komoditas Hasil Pertanian." *Artemis Law Jurnal* Vol. 2 No. (November): 284-94.
- Utami, Pangestika Rizki. 2020. "Penerapan Prinsip Hukum Perjanjian Dalam Kontrak Kerjasama Pengelolaan Barang Milik Daerah." *Volksgeist* Vol. 3 No.:17-28. <https://doi.org/10.24090/volksgeist.v3i1.3512>.