

ANALISIS KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA PROPERTI MELALUI PLATFORM DIGITAL

ASSESSING THE COMPLIANCE AND LEGAL STANDING OF DIGITAL PLATFORM-BASED PROPERTY RENTAL CONTRACTS

Khalifah Aulia¹, Putri Herpina Karen², Fadhil Wahyuddin³

¹ Faculty of Law, Universitas Balikpapan, Indonesia. E-mail: auliakhalifah30@gmail.com

² Faculty of Law, Universitas Balikpapan, Indonesia. E-mail: putriherpinak@gmail.com

³ Faculty of Law, Universitas Balikpapan, Indonesia. E-mail: celebesfadhil@gmail.com

Abstrak

Perkembangan teknologi informasi memengaruhi berbagai aspek kehidupan, termasuk praktik sewa-menyewa properti yang kini banyak dilakukan melalui *platform digital*. Fenomena ini memunculkan persoalan hukum karena Undang-Undang Kitab Hukum Perdata belum secara eksplisit mengatur perjanjian yang dilakukan secara elektronik. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menjelaskan perjanjian sewa menyewa properti melalui *platform digital* menurut Undang-undang Kitab Hukum Perdata yang tidak memiliki payung hukum. Jenis penelitian yang digunakan ialah yuridis dengan undang-undang Kitab Hukum Perdata sebagai acuan dalam penelitian ini. Hasil dari penelitian ini menunjukkan perjanjian sewa menyewa property melalui *platform digital* menurut Undang-Undang Kitab Hukum Perdata (KUH Perdata) yaitu sah di mata hukum dengan syarat sah perjanjian yang tercantum pada pasal 1320 KUH Perdata yakni memenuhi beberapa unsur meliputi : kesepakatan dari para pihak secara sukarela, kecakapan perbuatan hukum, serta hal-hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Kata Kunci : *platform digital, sewa-menyewa, properti, legalitas*

Abstract

The rapid development of information technology has influenced various aspects of life, including property rental practices, which are now widely conducted through digital platforms. This phenomenon raises legal concerns because the Indonesian Civil Code does not explicitly regulate agreements made electronically. The aim of this research is to find out and explain property rental agreements via digital platforms according to the Civil Code which does not have a legal umbrella. The type of research used is juridical with the Civil Code as a reference in this research. The results of this research show that property rental agreements via digital platforms according to the Civil Code are valid in the eyes of the law with the legal conditions of the agreement stated in article 1320 of the Civil Code, namely fulfilling several elements including: agreement between the parties as a whole, voluntary, legal action skills, as well as certain things, and a lawful cause..

Key Word: platform digital, rental, property, legality

1. Pendahuluan

Perkembangan teknologi informasi yang pesat pada era revolusi industri 4.0 telah mengubah pola interaksi masyarakat, termasuk dalam kegiatan sewa-menyewa properti. Transaksi yang dahulu dilakukan secara tatap muka kini dapat dilakukan secara daring melalui *platform digital*, memberikan kemudahan akses dan efisiensi waktu bagi para pihak yang terlibat. Salah satu hak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa yaitu menikmati dan menerima obyek sewaan dan kewajibannya yaitu membayar biaya sewa secara tepat waktu, dan hak bagi yang menyewakan ialah menerima pembayaran sewa dan berkewajiban untuk menyerahkan objek sewa kepada penyewa dan kewajiban lainnya yang telah disepakati. Salah satu hak penyewa yang wajib dilindungi yaitu penyewa yang melakukan proses sewa menyewa melalui *platform digital*¹.

Pada kenyataannya, kehidupan masyarakat modern tidak terlepas dari aktivitas membuat perjanjian, baik dalam bentuk tertulis maupun lisan, untuk memenuhi berbagai kebutuhan, mulai dari kebutuhan pokok hingga kebutuhan komersial. Salah satu bidang yang paling sering menjadi objek perjanjian adalah properti, karena properti memiliki fungsi ganda, yakni sebagai tempat tinggal, sarana usaha, maupun instrumen investasi. Keberadaan perjanjian diatur secara khusus dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai salah satu bagian terpenting dari hukum perdata². Dalam praktiknya, setiap perjanjian seharusnya dilaksanakan berdasarkan asas-asas hukum perjanjian, yaitu asas kemanfaatan, asas keadilan, asas keamanan, asas keseimbangan, dan asas kepastian hukum³. Dalam bidang properti, perjanjian menjadi instrumen utama yang mengatur hubungan hukum antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Melalui perjanjian, para pihak dapat memastikan adanya perlindungan hak dan kewajiban masing-masing, baik dalam aspek penggunaan objek sewa, pembayaran, maupun penyelesaian sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari.

Perjanjian sewa-menyewa properti pada umumnya dilakukan dalam bentuk kontrak antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tanpa adanya paksaan dan secara sadar. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sah perjanjian tidak mensyaratkan bentuk tertulis, sehingga perjanjian yang dilakukan secara lisan tetap dianggap sah secara hukum. Ketiadaan kontrak tertulis dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, karena umumnya tidak memuat secara rinci kondisi properti maupun pengaturan terhadap potensi permasalahan yang dapat timbul di kemudian hari.

Pada era teknologi yang semakin maju, pola perjanjian sewa-menyewa properti mengalami perubahan signifikan dibandingkan masa sebelum hadirnya teknologi digital. Jika sebelumnya transaksi umumnya dilakukan secara tatap muka dengan dokumen fisik, kini sebagian besar masyarakat mulai memanfaatkan metode dan media berbasis internet, salah satunya melalui *platform digital*. Penggunaan media elektronik dalam transaksi diakui dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun

¹ Hilda Angelina Sirait et al., "Tinjauan Yuridis Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 223/Pdt. G/2020/PN Gin)," *Media Hukum Indonesia (MHI)* 2, no. 4 (2024), <https://ojs.daarulhuda.or.id/index.php/MHI/article/view/979>.

² Lukman Santoso, *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori Dan Perkembangannya*, vol. 1 (Penebar Media Pustaka, 2019).

³ Ahmadi Miru, "Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak," *Jakarta: Raja Grafindo Persada*, 2007.

2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016. Pasal 1 angka 2 UU ITE mendefinisikan transaksi elektronik sebagai perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan/atau media elektronik lainnya, sehingga perjanjian sewa properti melalui *platform digital* masuk dalam kategori transaksi yang memiliki legitimasi hukum. *Platform digital* bukan hanya berfungsi sebagai sarana komunikasi, tetapi juga sebagai ruang interaktif yang memungkinkan para pihak berbagi informasi properti, melakukan negosiasi, menyepakati harga, serta mengatur ketentuan sewa tanpa harus bertemu langsung. Kemudahan ini mendorong terjadinya interaksi yang lebih dinamis dan memperluas jangkauan pasar, namun juga menimbulkan tantangan terkait kejelasan kontrak dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bertransaksi secara daring.

Dalam perkembangan era digital saat ini, *platform digital* menjadi sarana yang memudahkan pihak penyewa dan pihak yang menyewakan untuk berinteraksi secara tidak langsung tanpa perlu bertatap muka. Model ini menawarkan efisiensi waktu dan biaya, serta memungkinkan negosiasi dan kesepakatan dilakukan dari jarak jauh. Setiap perjanjian sewa-menyewa, termasuk yang dilakukan melalui *platform digital*, seharusnya memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan terkait transaksi elektronik dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 jo. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Pemenuhan syarat-syarat tersebut diperlukan untuk memberikan kepastian hukum, melindungi hak para pihak, serta meminimalisasi potensi sengketa di kemudian hari. Namun perjanjian sewa-menyewa melalui *platform digital* sering kali memiliki kekuatan hukum yang lemah karena tidak dituangkan secara tertulis dengan rincian hak dan kewajiban yang jelas. Kondisi ini berpotensi menimbulkan kerugian, misalnya ketika terjadi sengketa kepemilikan tanah oleh pihak pemberi sewa sehingga status kepemilikan properti menjadi tidak pasti dan melanggar hak-hak penyewa, seperti akuisisi properti saat masa sewa masih berlaku. Risiko lain yang dapat muncul adalah keterlambatan pembayaran sewa oleh penyewa hingga berbulan-bulan atau terjadinya perselisihan terkait klaim pembayaran, di mana salah satu pihak menyatakan telah membayar, sementara pihak lainnya membantahnya.

Menurut Rondonuwu, apabila perlindungan hukum terhadap penyewa maupun pemilik sewa tidak terpenuhi, kedua belah pihak berpotensi mengalami kerugian, baik secara materiil maupun immateriil⁴. Dalam praktik transaksi sewa-menyewa, penyewa memiliki hak untuk menggunakan objek sewaan sebagai “penyewa yang baik” sesuai tujuan yang disepakati dalam perjanjian, membayar biaya sewa tepat waktu, dan mengembalikan objek sewa dalam kondisi baik sebagaimana diterima. Apabila objek sewa diterima dalam kondisi baik, maka pengembaliannya pun wajib dalam kondisi yang sama. Selain itu, penyewa tidak diperbolehkan menyewakan kembali atau mengalihsewakan objek tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan. Di sisi lain, pemilik sewa berhak menerima pembayaran sewa sesuai kesepakatan, serta berhak memastikan objek sewa dikembalikan dalam kondisi baik. Pelanggaran terhadap

⁴ Rio Ch Rondonuwu, “Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPperdata,” *Lex Crimen* 7, no. 6 (2018), <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/20740..>

ketentuan ini, misalnya keterlambatan pembayaran, kerusakan properti, atau pengalihan hak sewa tanpa izin, dapat memicu sengketa dan menimbulkan kerugian yang signifikan bagi salah satu maupun kedua belah pihak.

Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun prinsip-prinsip hukum telah mengatur hak dan kewajiban para pihak, praktik di lapangan sering kali menimbulkan potensi sengketa, terutama pada transaksi yang dilakukan melalui *platform digital*. Risiko-risiko inilah yang mendorong perlunya kajian hukum mengenai keabsahan perjanjian sewa-menyewa berbasis *platform digital* untuk memastikan adanya kepastian hukum dan perlindungan yang memadai bagi seluruh pihak.

2. Metode Penelitian

Metode yang digunakan yaitu melalui pendekatan perundang-undangan yang dijalankan dengan menelaah undang-undang serta regulasi yang bersangkutan. Perundang-undangan yang digunakan yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Jurnal ini juga menggunakan jenis penelitian yuridis, dimana pembahasan dari penelitian hukum yuridis berupa penelaah penerapan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum positif yang ada di dalam masyarakat.

Untuk pengumpulan data diterapkan studi dokumen, dimana studi dokumen dilaksanakan dengan membaca beberapa dokumen seperti literatur hukum mengenai perjanjian sewa menyewa untuk mengetahui legalitas perjanjian sewa menyewa properti melalui platform digital. Pengolahan data yang didapatkan yaitu berdasar kebenaran dan kualitas dengan pengkategorian serta dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang didapatkan dari studi dokumen ini dapat diperoleh jawaban secara deskriptif

3. Analisis dan Pembahasan

3.1 Legalitas

Secara etimologis, istilah legalitas berasal dari bahasa Belanda *lemaal*, yang berarti “sah” atau “sesuai dengan ketentuan undang-undang”. Dalam konteks hukum positif di Indonesia, legalitas dipahami sebagai keadaan atau kualitas suatu tindakan, keputusan, atau objek yang selaras dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku⁵. Artinya, suatu tindakan atau perjanjian baru dapat disebut memiliki legalitas apabila dilaksanakan berdasarkan aturan hukum yang telah ditetapkan dan diakui oleh negara. Legalitas ini menjadi tolok ukur utama untuk menentukan apakah suatu perbuatan hukum dapat diakui dan dilindungi secara formal, sehingga keberadaannya memiliki kekuatan mengikat dan dapat dipertahankan di hadapan hukum.

Menurut Manullang, Hans Kelsen memandang bahwa legalitas adalah keadilan⁶. Pandangan ini menegaskan bahwa suatu peraturan dapat disebut adil apabila

⁵ Jonaedi Efendi et al., *Kamus Istilah Hukum Populer*, Prenadamedia Group, 2018, <http://eprints.ubhara.ac.id/1496/>.

⁶ E. Fernando M. Manullang, *Legisme, Legalitas Dan Kepastian Hukum* (Prenada Media, 2017), <https://books.google.com/books?hl=id&lr=&id=R9m2DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=E.+Fernando>

dilaksanakan sesuai dengan aturan tertulis yang mengaturnya dan diterapkan secara merata pada semua kasus yang serupa. Asas legalitas dibangun dengan tujuan untuk memberikan legitimasi terhadap hukum dalam kerangka kekuasaan negara, sekaligus memperkuat makna negara hukum (*rechtsstaat*), yaitu negara yang berdasarkan pada supremasi hukum. Dalam konsep ini, hukum berfungsi menjamin perlindungan dan keadilan bagi seluruh masyarakat yang berada di dalam wilayah kekuasaan negara, tanpa memandang status atau kedudukan para pihak. Dengan demikian, asas legalitas bukan sekadar prinsip formal, tetapi juga instrumen untuk memastikan kesetaraan perlakuan dan kepastian hukum bagi seluruh warga negara.

Penerapan asas legalitas memiliki keterkaitan langsung dengan konsep negara hukum, di mana seluruh tindakan, baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun oleh warga negara, wajib tunduk pada aturan hukum yang berlaku. Dalam kerangka ini, hukum berperan ganda: pertama, sebagai instrumen untuk menjamin perlindungan hak-hak individu; kedua, sebagai sarana untuk menjaga keadilan sosial di tengah kehidupan masyarakat. Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa melalui *platform digital*, asas legalitas berfungsi sebagai tolok ukur untuk menilai apakah mekanisme dan prosedur transaksi tersebut telah diatur secara jelas oleh peraturan perundang-undangan. Tolak ukur ini juga digunakan untuk menilai sejauh mana aturan yang ada mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi semua pihak yang terlibat, termasuk dalam hal mencegah potensi sengketa, menjamin kepastian hak dan kewajiban, serta memastikan kesetaraan perlakuan di hadapan hukum.

3.2 Sewa menyewa

Sewa adalah bentuk penggunaan suatu barang atau jasa yang dilakukan dengan kewajiban membayar imbalan sesuai kesepakatan. Hubungan sewa ini lahir dari adanya perjanjian antara para pihak yang masing-masing menjalankan hak dan kewajibannya sebagaimana telah disepakati sebelumnya. Sementara itu, menyewa diartikan sebagai tindakan menggunakan, meminjam, atau menempati suatu barang dengan disertai pembayaran uang sewa⁷. Dengan demikian, baik sewa maupun menyewa sama-sama berlandaskan pada kesepakatan yang menimbulkan hubungan hukum, di mana salah satu pihak berhak menerima manfaat dari barang atau jasa tersebut, sementara pihak lainnya menerima pembayaran sebagai bentuk kompensasi atas pemanfaatan barang atau jasa yang dimaksud.

Menurut Komariah, terdapat tiga unsur penting dalam hubungan sewa-menyewa, yaitu keberadaan barang atau jasa sebagai objek sewa, harga yang disepakati sebagai imbalan, dan jangka waktu penggunaan yang telah ditentukan⁸. Berdasarkan asas konsensualisme, perjanjian sewa-menyewa baru dapat dinyatakan sah apabila telah terjadi kesepakatan antara para pihak yang terlibat untuk saling mengikatkan diri. Ciri khas sewa-menyewa terletak pada pemanfaatan barang atau jasa yang disewakan tanpa mengubah bentuk, sifat, atau jumlah barang tersebut. Hal ini berbeda dengan transaksi jual-beli, di mana hak milik atas barang berpindah kepada pembeli, sehingga pembeli bebas mengubah, memanfaatkan, atau

+M.+Manullang,+Legisme+Legalitas+dan+Kepastian+Hukum+(Jakarta:+Kencana,+2016),+9&ots=PvBTgwM4dz&sig=hlDle3O4LQSIQIyrnbln__RgAoM.

⁷ Nurhikma Djufri, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan," *Jurnal Ilmiah Al-Syariah* 12, no. 1 (2016)..

⁸ Komariah, *Komariah, Hukum Perdata* (Sinar Grafika, 2013).

mengalihkan barang tersebut sesuai kehendaknya. Dalam sewa-menyewa, pemilik tetap memegang hak milik, sedangkan penyewa hanya memperoleh hak untuk memanfaatkan barang atau jasa selama periode yang disepakati.

Subjek dalam perjanjian sewa-menyewa adalah para pihak yang terlibat dan mengikatkan diri dalam kesepakatan tersebut. Subjek ini terdiri dari pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan dapat berupa orang perseorangan atau badan hukum yang memberikan hak penggunaan barang atau jasa kepada pihak lain dengan imbalan tertentu. Sementara itu, pihak penyewa adalah orang perseorangan atau badan hukum yang menerima hak penggunaan barang atau jasa tersebut dengan kewajiban membayar sejumlah uang sewa sesuai kesepakatan⁹. Kedua pihak ini memiliki kedudukan hukum yang setara dalam perjanjian, dengan hak dan kewajiban yang saling mengikat sebagaimana tercantum dalam kontrak atau kesepakatan yang dibuat.

Menurut Pradyaswara, objek dalam perjanjian sewa-menyewa terdiri dari dua unsur utama, yaitu barang dan harga¹⁰. Barang yang menjadi objek sewa harus memenuhi kriteria tertentu, antara lain bersifat halal, tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta sejalan dengan norma-norma yang hidup di masyarakat. Kriteria ini bertujuan untuk memastikan bahwa pemanfaatan barang yang disewakan tidak menimbulkan sengketa hukum maupun pelanggaran etika sosial. Sementara itu, harga sewa merupakan nilai imbalan yang disepakati oleh para pihak sebagai kompensasi atas pemanfaatan barang tersebut dalam jangka waktu tertentu. Kesepakatan mengenai barang dan harga ini menjadi dasar sahnya hubungan hukum antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan dalam suatu perjanjian sewa-menyewa.

Pasal 1548 KUH Perdata menegaskan bahwa salah satu unsur penting dalam perjanjian sewa-menyewa adalah adanya waktu tertentu sebagai batas masa berlakunya perjanjian. Dalam praktiknya, istilah waktu tertentu merujuk pada jangka waktu penyewaan yang telah disepakati bersama antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, yang pelaksanaannya harus selaras dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penetapan jangka waktu ini bertujuan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, baik dalam hal hak untuk memanfaatkan objek sewa maupun kewajiban untuk memenuhi pembayaran atau perawatan sesuai perjanjian (Simanjuntak, 2015). Apabila salah satu pihak melanggar kesepakatan yang telah ditetapkan, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, kecuali jika pelanggaran tersebut memiliki alasan yang sah dan dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan.

Menurut Rondonuwu, pihak yang menyewakan memiliki hak utama untuk menerima pembayaran atas barang atau properti yang telah disewakan. Hak ini bersumber dari sifat dasar perjanjian sewa-menyewa, di mana penyerahan objek sewa dilakukan untuk dimanfaatkan oleh penyewa dalam jangka waktu tertentu, yang

⁹ Milano Dolo, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah," *Lex Privatum* 6, no. 10 (2018), <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/25853>.

¹⁰ A. A. Pradnyaswari, "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent a Car)," *Jurnal Advokasi* 3, no. 2 (2013): 29380.

dapat berbentuk harian, bulanan, ataupun tahunan¹¹. Dalam praktiknya, pelaksanaan penyerahan barang biasanya dikaitkan secara langsung dengan pelunasan biaya sewa. Artinya, penyerahan barang atau properti baru dapat dilakukan setelah pihak penyewa memenuhi kewajibannya untuk membayar sesuai nominal yang telah disepakati. Mekanisme ini bertujuan memberikan perlindungan bagi pihak yang menyewakan agar haknya atas penerimaan pembayaran terpenuhi sebelum hak penggunaan diberikan kepada pihak penyewa.

Selama masa berlakunya perjanjian sewa, pihak yang menyewakan memiliki kewajiban hukum untuk melakukan perbaikan terhadap barang atau properti yang disewakan, kecuali perbaikan yang menjadi tanggung jawab penyewa. Ketentuan mengenai kewajiban perbaikan oleh penyewa telah diatur secara jelas dalam Pasal 1583 KUH Perdata, yang mencakup pemeliharaan terhadap elemen-elemen seperti lemari toko, daun jendela, kunci bagian dalam, dan kaca jendela—baik yang berada di bagian dalam maupun luar rumah—serta hal-hal lain yang menurut kebiasaan setempat termasuk dalam lingkup tanggung jawab penyewa.

Pemeliharaan terhadap benda sewaan dapat menjadi tanggung jawab bersama, tergantung pada sifat kerusakan dan kesepakatan para pihak. Pasal 1551 KUH Perdata menegaskan bahwa pemilik barang yang disewakan wajib melakukan perawatan dan pemeliharaan atas objek sewa, kecuali untuk hal-hal yang secara khusus menjadi kewajiban penyewa. Pasal 1583 KUH Perdata kemudian mempertegas cakupan pemeliharaan tersebut dengan menyebutkan secara rinci komponen-komponen yang wajib ditangani oleh penyewa. Dengan demikian, pembagian tanggung jawab pemeliharaan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa telah diatur secara tegas, sehingga dapat menjadi acuan dalam menghindari sengketa selama masa sewa berlangsung.

Pemeliharaan benda sewa memiliki tujuan utama untuk menjamin keselamatan dan kenyamanan bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa. Dalam pelaksanaannya, setiap perbaikan yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan tidak boleh sampai mengganggu hak penyewa dalam menikmati objek sewa. Namun, Pasal 1555 KUH Perdata mengatur bahwa apabila perbaikan harus dilakukan selama masa sewa, penyewa berkewajiban untuk menerimanya beserta segala akibatnya. Apabila perbaikan tersebut memakan waktu lebih dari empat puluh hari, penyewa berhak memperoleh pengurangan harga sewa yang disesuaikan dengan durasi perbaikan dan bagian dari objek sewa yang tidak dapat digunakan selama proses tersebut. Lebih lanjut, apabila perbaikan mengakibatkan penyewa sama sekali tidak dapat menempati atau menggunakan objek sewa, maka penyewa memiliki hak untuk memutuskan perjanjian sewa.

Pasal 1554 KUH Perdata menegaskan bahwa pihak yang menyewakan dilarang mengubah bentuk maupun susunan barang yang sedang disewakan selama masa sewa berlangsung. Selanjutnya, Pasal 1552 KUH Perdata mengatur kewajiban pihak yang menyewakan untuk menjamin bahwa objek sewa diserahkan dalam keadaan baik dan bebas dari cacat. Apabila ditemukan cacat, pihak yang menyewakan tetap bertanggung jawab, meskipun tidak mengetahui adanya cacat tersebut sebelumnya.

¹¹ Rio Ch Rondonuwu, "Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdata," *Lex Crimen* 7, no. 6 (2018), <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/20740>.

Tanggung jawab ini hanya dikecualikan apabila kerusakan atau cacat disebabkan oleh pihak ketiga yang tidak memiliki hubungan langsung dengan perjanjian sewa. Dengan demikian, ketentuan-ketentuan tersebut memberikan perlindungan hukum bagi penyewa sekaligus menetapkan batas kewajiban pihak yang menyewakan, sehingga tercipta keseimbangan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak.

Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik secara tegas menyatakan bahwa “Penyewa berhak menempati atau menggunakan rumah sesuai dengan keadaan yang telah diperjanjikan.” Ketentuan ini memberikan landasan hukum yang jelas bahwa penyewa memiliki hak penuh untuk memanfaatkan dan menggunakan objek sewa sebagaimana diatur dalam perjanjian. Hak tersebut mencakup tidak hanya penggunaan fisik rumah, tetapi juga seluruh fasilitas yang melekat padanya sesuai kondisi yang telah disepakati sebelum masa sewa dimulai.

Apabila selama jangka waktu penyewaan terjadi keadaan yang menimbulkan ketidaknyamanan atau penyimpangan dari kesepakatan awal—misalnya kerusakan fasilitas, perubahan kondisi rumah yang mengurangi nilai manfaat, atau gangguan dari pihak ketiga—penyewa berhak mengajukan tuntutan agar hak-haknya dipenuhi. Dalam hal ini, pihak yang menyewakan berkewajiban untuk segera melakukan tindakan perbaikan, penyesuaian, atau pemenuhan hak sesuai perjanjian yang telah disepakati. Ketentuan ini pada hakikatnya memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi penyewa, memastikan bahwa selama masa sewa berlangsung, mereka dapat menikmati objek sewa dalam kondisi yang layak dan sesuai dengan kesepakatan kontraktual.

Ketentuan dalam Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) secara eksplisit menetapkan dua kewajiban utama yang harus dipenuhi oleh penyewa. Pertama, penyewa wajib menggunakan barang sewaan dengan itikad baik layaknya seorang kepala rumah tangga yang bertanggung jawab. Hal ini berarti penyewa harus menjaga, merawat, dan memanfaatkan barang sesuai dengan tujuan penggunaannya yang telah disepakati dalam perjanjian. Apabila tidak ada ketentuan eksplisit dalam perjanjian, maka penggunaan harus mengacu pada fungsi barang tersebut sebagaimana lazimnya digunakan dalam masyarakat. Kedua, penyewa berkewajiban membayar harga sewa tepat pada waktu yang telah ditentukan, yang menunjukkan komitmen terhadap kewajiban finansial dalam hubungan kontraktual.

Lebih lanjut, Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik memperjelas kewajiban penyewa dalam konteks penyewaan rumah tinggal. Ayat (1) menegaskan bahwa penyewa harus menggunakan dan memelihara rumah yang disewa dengan sebaik-baiknya, yang berarti segala bentuk perawatan ringan hingga tindakan pencegahan kerusakan menjadi bagian dari tanggung jawab penyewa selama masa sewa. Ayat (2) mengatur bahwa penyewa wajib memenuhi seluruh kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan rumah sesuai isi perjanjian, termasuk kepatuhan terhadap aturan penggunaan fasilitas, ketentuan lingkungan, dan batasan-batasan lain yang telah disepakati. Ayat (3) menyatakan bahwa setelah jangka waktu sewa berakhir, penyewa wajib mengembalikan rumah dalam keadaan baik, layak huni, dan dalam kondisi kosong dari penghunian. Kewajiban ini menegaskan prinsip bahwa penyewa harus menyerahkan kembali objek sewa dalam kondisi yang setidaknya sama

baiknya seperti saat pertama kali diterima, dengan mempertimbangkan pemakaian wajar selama masa sewa.

Semua ketentuan ini menjadi dasar penting dalam penelitian untuk menilai apakah perjanjian sewa-menyewa melalui *platform digital* mampu menjamin hak dan kewajiban para pihak sebagaimana diatur dalam hukum positif.

3.3 Perjanjian

Dicantumkan dalam KUH Perdata mengenai definisi dari perjanjian yang berbunyi bahwa perjanjian merupakan kegiatan di mana saling mengikatkan diri suatu pihak atau lebih dengan pihak lainnya. Sementara dalam pemikiran KMR Tirotdiningrat perjanjian merupakan suatu tindakan hukum antara dua orang atau lebih yang berdasarkan kata sepakat demi menimbulkan akibat hukum yang dapat ditekan undang-undang.

Dalam perjanjian terdapat beberapa diantaranya asas konsensualisme dalam asas ini, perjanjian akan dianggap sah atau telah terjadi apabila adanya kesepakatan atau konsensus diantara kedua belah pihak. Asas ini tercantum dalam pasal 1320 KUH Perdata yang mensyaratkan kesepakatan sebagai salah satu syarat sah perjanjian. Asas ini juga terkait dengan pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap individu diberikan kebebasan menyatakan keinginannya yang dirasa tidak melanggar peraturan yang ada dalam menciptakan perjanjian¹².

Selanjutnya menurut Syarifuddin terdapat asas kebebasan berkontrak asas ini tercantum dalam pasal 1338 KUH Perdata, yakni semua kesepakatan atau persetujuan diantara kedua belah pihak berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang terkait Sutan Remy Sjahdeini seperti yang dikutip oleh Muhammad Syaifuddin membagikan asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:

- 1) Kebebasan dalam menentukan membuat atau tidak membuat kontrak.
- 2) Kebebasan untuk melakukan perjanjian dengan siapapun.
- 3) Kebebasan untuk menentukan kausa dalam pembuatan perjanjian atau kontrak.
- 4) Kebebasan dalam memilih objek dari perjanjian atau kontrak.
- 5) Kebebasan dalam memilih bentuk dari kontrak.
- 6) Kebebasan dalam menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang dalam hal-hal tertentu¹³.

Terakhir terdapat asas iktikad baik adalah hal yang secara eksplisit diharuskan oleh undang-undang, tercantum dalam pasal 1338 KUH Perdata, yakni perjanjian atau kontrak wajib dilaksanakan dengan iktikad baik. Hal-hal yang dimaksud dalam iktikad baik, yaitu:

- 1) Kejujuran dalam pembuatan perjanjian atau kontrak.
- 2) Dalam masa pembuatan ditekan, apabila kontrak dibuat di depan pejabat maka para pihak dianggap beriktikad baik.
- 3) Terkait dengan suatu penilaian baik mengenai perilaku pihak-pihak yang terkait dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah tertuang dalam perjanjian atau kontrak, demi menghindari perilaku yang tidak baik dalam pelaksanaan kontrak atau perjanjian tersebut¹⁴.

¹² Mariam DB, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), 89, 2001.

¹³ Syarifuddin, *Asas-Asas Hukum Perdata* (Sinar Grafika, 2001) 50.

¹⁴ Syarifuddin, *Asas-Asas Hukum Perdata* (Sinar Grafika, 2001) 82.

Menurut Syarifuddin dalam praktiknya, istilah perjanjian dan kontrak masih dipahami secara rancu oleh khalayak ramai. Banyak pihak yang mencampur adukan istilah kontrak dengan perjanjian seakan memiliki pengertian yang berbeda¹⁵.

Perjanjian merupakan sumber terpenting dalam suatu perikatan. Menurut Subekti, Perikatan adalah “suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”. Perikatan dapat pula lahir dari sumber-sumber lain yang tercakup dengan nama undang-undang. Jadi, ada perikatan yang lahir dari “perjanjian” dan ada perikatan yang lahir dari “undang-undang”. Perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi ke dalam perikatan yang lahir karena Tinjauan Umum Mengenai kontrak. undang-undang saja (Pasal 1352 KUH Perdata) dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Sementara itu, perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang dapat lagi dibagi kedalam suatu perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperoleh dan yang lahir dari suatu perbuatan yang berlawanan dengan Hukum (Pasal 1353 KUH Perdata).

Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Pembedaan tersebut adalah sebagai berikut:

a). Perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli;

b). Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban. Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya: hibah. Perjanjian atas beban adalah perjanjian di mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontrak prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum;

c). Perjanjian khusus (benoend) dan perjanjian umum (onbenoend). Perjanjian khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah bahwa perjanjian perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan XVIII KUHPerdata.

Diluar perjanjian khusus tumbuh perjanjian umum, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPerdata, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tak terbatas. Lahirnya perjanjian ini di dalam praktek adalah berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian atau partij otonomi yang berlaku di dalam Hukum Perjanjian. Salah satu contoh dari perjanjian umum adalah perjanjian sewa beli;

a). Perjanjian kebendaan (zakelijk) dan perjanjian obligatoir. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas sesuatu, kepada pihak lain. Sedangkan perjanjian obligatoir adalah perjanjian dimana pihak-pihak mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan);

b). Perjanjian konsensuil dan perjanjian riil. Perjanjian konsensuil adalah perjanjian di mana di antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatanperikatan;

¹⁵ Syarifuddin, *Asas-Asas Hukum Perdata* (Sinar Grafika, 2012) 94.

c). Perjanjian istimewa yang sifatnya:

- 1) Perjanjian liberatoir, yaitu perjanjian di mana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, seperti pembebasan utang (pasal 1438 KUH Perdata)
- 2) perjanjian pembuktian (*bewijsovereenkomst*) yaitu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka;
- 3) Perjanjian untung-untungan: misalnya perjanjian asuransi, (pasal 1774 KUH Perdata);
- 4) Perjanjian publik: yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (pemerintah), misalnya perjanjian ikatan dinas.

Hukum perjanjian merupakan bagian (sub sistem) dari hukum privat. Konsep hukum perjanjian adalah berada dalam konsep hukum perdata, sebab hukum perjanjian merupakan bagian dari hukum perdata (hukum privat). Hukum perjanjian pada prinsipnya derivatif (turunan) dari hukum perikatan, walaupun kadang-kadang, kajiannya dibedakan antara perikatan dan perjanjian, tetapi pada prinsipnya antara hukum perjanjian dan hukum perikatan adalah sama. Ditingkat teoritis boleh dikatakan bahwa hukum perikatan berada pada tataran teoritis yang mungkin dapat disebut dengan teori kesepakatan sedangkan dalam tataran normatif terdapat di dalam KUH Perdata.

Dalam penelitian ini, teori perjanjian digunakan untuk menganalisis keabsahan perjanjian sewa-menyewa melalui *platform digital*, menilai kekuatan mengikatnya, serta memeriksa apakah perjanjian tersebut sudah memuat perlindungan hukum yang memadai bagi para pihak.

3.4 *Platform digital*

Menurut Arifin, *platform digital* merupakan suatu wadah berbasis teknologi yang dirancang untuk memungkinkan penggunaannya melakukan berbagai aktivitas secara daring, mulai dari berbagi informasi, berkomunikasi, hingga menjalankan bisnis dan aktivitas lainnya¹⁶. Dalam praktiknya, *platform digital* hadir dalam beragam bentuk sesuai fungsi dan target penggunaannya. Salah satu bentuk yang paling populer adalah jaringan media sosial seperti Instagram, Twitter (X), atau Facebook, yang berfungsi sebagai sarana interaksi, distribusi konten, dan pembentukan jejaring sosial secara luas. Bentuk lainnya adalah situs *e-commerce* seperti Shopee, Lazada, dan Tokopedia yang berperan sebagai perantara transaksi jual-beli antara penjual dan pembeli secara daring, lengkap dengan sistem pembayaran, pengiriman, dan ulasan pelanggan.

Selain itu, mesin pencari seperti Google menjadi *platform digital* yang memfasilitasi akses cepat terhadap informasi di seluruh internet, sementara pasar daring atau marketplace secara khusus menyediakan ruang transaksi yang mempertemukan penjual dan pembeli dengan berbagai kategori produk dan jasa. Tidak kalah penting, situs web dan aplikasi *crowdsourcing* memanfaatkan kekuatan kolaborasi dari banyak pengguna untuk menghasilkan, mengembangkan, atau membiayai suatu proyek atau ide, seperti yang terlihat pada platform Kickstarter atau

¹⁶ Mila Rahma Wati Arifin and Septyan Budy Cahya, "Pengaruh Penggunaan Platform Digital Money Dan Platform E-Commerce Terhadap Perilaku Konsumtif Mahasiswa," *Jurnal Pendidikan Tata Niaga (JPTN)* 12, no. 2 (2024): 263–72..

Wikipedia. Keberagaman jenis *platform digital* ini menunjukkan bahwa teknologi telah memperluas cakupan interaksi manusia dalam berbagai sektor kehidupan, mulai dari hiburan, pendidikan, hingga ekonomi, dengan memanfaatkan konektivitas internet sebagai medium utama.

Menurut Awardani, *platform digital* saat ini menjadi salah satu instrumen strategis yang digunakan oleh berbagai jenis bisnis, baik yang berskala kecil seperti perusahaan rintisan (*start-up*) maupun yang berskala besar dan telah mapan¹⁷. Keunggulan utama *platform digital* terletak pada kemampuannya menjangkau audiens yang jauh lebih luas dibandingkan metode konvensional. Dengan memanfaatkan internet dan teknologi komunikasi, sebuah bisnis dapat menampilkan produk atau jasanya kepada calon pelanggan dari berbagai wilayah, bahkan lintas negara, tanpa harus membangun kantor atau toko fisik di lokasi tersebut.

Selain itu, *platform digital* juga memungkinkan bisnis membangun dan memelihara hubungan dengan pelanggan melalui interaksi yang berkesinambungan. Fasilitas seperti kolom komentar, fitur pesan langsung (*direct message*), serta sistem ulasan atau umpan balik memberikan ruang komunikasi dua arah antara penjual dan pembeli. Komunikasi ini tidak hanya meningkatkan kepercayaan pelanggan, tetapi juga memberi peluang bagi pelaku usaha untuk merespons keluhan, memberikan informasi terbaru, dan menawarkan promosi secara lebih personal.

Keunggulan lain adalah kemampuan *platform digital* dalam mengolah dan memanfaatkan data pengguna. Melalui analisis pola interaksi, preferensi, dan riwayat transaksi, sistem dapat menghasilkan rekomendasi produk atau jasa yang relevan bagi setiap individu. Contohnya, algoritma pada *marketplace* seperti Tokopedia atau Shopee akan menampilkan produk-produk yang sesuai dengan minat pengguna berdasarkan pencarian dan pembelian sebelumnya. Dengan demikian, *platform digital* tidak hanya menjadi media promosi, tetapi juga alat cerdas yang membantu bisnis memahami kebutuhan pasar dan menyesuaikan strategi penjualannya secara tepat sasaran.

Dengan demikian, penggunaan *platform digital* sebagai media sewa-menyewa properti menjadi fenomena penting untuk dianalisis dalam rangka memastikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

3.5 Pembahasan

Perjanjian adalah salah satu pilar utama dalam hukum perdata Indonesia. Menurut KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pasal 1313 KUH Perdata memberikan pengertian umum mengenai perjanjian, sedangkan Pasal 1320 KUH Perdata menetapkan empat syarat sahnya perjanjian:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

¹⁷ Niken Febrila Awardani et al., "Sosialisasi Pemasaran Produk Melalui Platform Digital (Digital Marketing) Sebagai Optimalisasi Santripreneurship Berbasis Ekonomi Kreatif Digital," *KARYA: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 4, no. 2 (2024): 343–349.

Dua syarat pertama bersifat subjektif, berkaitan dengan subjek hukum yang membuat perjanjian. Jika salah satu dari syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan. Dua syarat berikutnya bersifat objektif, berkaitan dengan objek perjanjian. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian batal demi hukum¹⁸.

Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa properti, Pasal 1548 KUH Perdata menjelaskan bahwa sewa-menyewa adalah perjanjian di mana pihak yang satu mengikat diri untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran sejumlah uang sewa yang disepakati. Pasal-pasal lanjutan seperti Pasal 1551 dan Pasal 1583 KUH Perdata mengatur kewajiban pihak yang menyewakan, termasuk menyerahkan objek sewa dalam keadaan baik serta melakukan perbaikan jika diperlukan.

Perjanjian dalam KUH Perdata menganut asas konsensualisme dan kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUH Perdata). Asas konsensualisme menegaskan bahwa perjanjian lahir ketika tercapai kata sepakat, tanpa memerlukan bentuk tertulis, kecuali undang-undang menentukan lain¹⁹. Asas kebebasan berkontrak memberikan keleluasaan bagi para pihak untuk menentukan isi, bentuk, dan ketentuan perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Perjanjian merupakan landasan utama dalam hubungan hukum perdata, termasuk dalam praktik sewa-menyewa. Pasal 1313 KUH Perdata menegaskan pengertian perjanjian, sedangkan Pasal 1320 menguraikan syarat sahnya, yang bersifat mengikat bagi para pihak. Dalam konteks sewa-menyewa sebagaimana diatur Pasal 1548 KUH Perdata, walaupun hukum tidak mensyaratkan bentuk tertulis, penerapan asas konsensualisme memastikan perjanjian tetap sah sepanjang memenuhi unsur-unsur yang dipersyaratkan. Namun, perjanjian tertulis memberikan tingkat kepastian hukum yang lebih tinggi, memperjelas hak dan kewajiban para pihak, serta meminimalisir risiko sengketa di kemudian hari. Dalam praktik modern, khususnya pada era digital, perjanjian sewa-menyewa sebaiknya dituangkan secara tertulis untuk memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi seluruh pihak yang terlibat.

Perkembangan teknologi memberi dampak yang signifikan terhadap perjanjian, sehingga dapat dilakukan tidak hanya secara lisan atau tertulis di atas kertas, tetapi juga melalui media elektronik. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016, memberikan kerangka hukum bagi transaksi elektronik. Pasal 1 angka 2 UU ITE mendefinisikan transaksi elektronik sebagai setiap perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, atau media elektronik lainnya. Pasal 19 UU ITE mengatur kewajiban para pihak yang melakukan transaksi elektronik untuk menggunakan sistem elektronik yang andal dan aman, sehingga dapat menjamin keutuhan dan keotentikan data yang dipertukarkan.

Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (PP PSTE) memberikan

¹⁸ Gunawan Widjaja and Kartini Muljadi, "Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang," *BUKU DOSEN-2019*, Universitas Trisakti, 2021..

¹⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia: Sanksi Atas Pelanggaran Perjanjian*, 2004.

penjelasan lebih rinci, khususnya dalam Pasal 50 yang menetapkan bahwa kesepakatan dalam transaksi elektronik terjadi ketika penawaran telah diterima dan disetujui oleh para pihak, baik secara eksplisit (dengan menyatakan persetujuan) maupun implisit (melalui penggunaan objek atau layanan yang disepakati). Walaupun KUH Perdata tidak secara eksplisit mengatur mekanisme perjanjian daring, keberadaan UU ITE dan PP PSTE memberikan dasar hukum yang jelas bahwa perjanjian yang dibuat dan disepakati melalui media elektronik memiliki kekuatan mengikat yang sama dengan perjanjian konvensional, sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Ketentuan pada UU ITE menyebutkan, perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan melalui media elektronik memiliki legitimasi hukum sepanjang memenuhi persyaratan yang diatur, termasuk penggunaan sistem elektronik yang andal dan aman sebagaimana tercantum dalam Pasal 19. Definisi transaksi elektronik pada Pasal 1 angka 2 memperluas cakupan hubungan hukum dalam ranah digital, sehingga platform daring dapat menjadi sarana sah untuk pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa. Keberadaan UU ITE berperan strategis dalam menutup kekosongan pengaturan KUH Perdata terkait mekanisme perjanjian elektronik, sekaligus menegaskan bahwa dokumen elektronik dan tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum yang setara dengan dokumen fisik. Perlindungan hukum terhadap para pihak tetap dapat dijamin meskipun perjanjian dilaksanakan secara daring.

Platform digital merupakan media yang menghubungkan pemilik properti dengan calon penyewa secara daring. Menurut Arifin (2024), platform digital mencakup berbagai bentuk seperti situs web, aplikasi, maupun pasar daring (online marketplace) yang memungkinkan interaksi, negosiasi, dan pelaksanaan perjanjian secara elektronik. Awardani menekankan bahwa platform digital memberikan efisiensi, kemudahan, dan jangkauan pasar yang lebih luas, serta memungkinkan penggunaan data untuk menyesuaikan layanan dengan kebutuhan konsumen²⁰.

Dalam konteks sewa-menyewa, platform digital berfungsi sebagai perantara yang memfasilitasi:

- a. Pencarian informasi properti.
- b. Negosiasi harga dan fasilitas.
- c. Penyampaian penawaran dan persetujuan secara elektronik.
- d. Pelaksanaan pembayaran melalui sistem daring.

Namun, bentuk perjanjian sewa melalui platform digital sering kali menuai pertanyaan terkait validitas hukum dan pembuktiannya. Hal ini terutama terjadi karena sebagian besar KUH Perdata masih menggunakan konsep perjanjian yang lahir dari kesepakatan langsung (tatap muka), sementara transaksi daring mengandalkan bukti elektronik seperti rekaman percakapan, email, atau klik persetujuan. Keabsahan suatu perjanjian sewa-menyewa properti melalui platform digital pada dasarnya diukur berdasarkan pemenuhan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dengan dukungan legitimasi dari UU ITE dan PP PSTE.

Bentuk perjanjian sewa-menyewa properti melalui platform digital pada dasarnya sah dan diakui secara hukum sepanjang memenuhi ketentuan yang berlaku, khususnya sebagaimana diatur dalam UU ITE. Variasi bentuk pelaksanaannya, baik

²⁰ Awardani et al., "Sosialisasi Pemasaran Produk Melalui Platform Digital (Digital Marketing) Sebagai Optimalisasi Santripreneurship Berbasis Ekonomi Kreatif Digital."

yang menggabungkan interaksi daring dan kontrak tertulis maupun yang sepenuhnya dilakukan secara elektronik, memberikan fleksibilitas bagi para pihak. Namun, di balik kemudahan dan efisiensi tersebut, tetap diperlukan penguatan mekanisme perlindungan hukum, terutama terkait verifikasi identitas, validitas tanda tangan elektronik, dan prosedur penyelesaian sengketa. Hal ini penting untuk memastikan bahwa setiap perjanjian tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga memberikan kepastian, keadilan, dan keamanan bagi para pihak yang terlibat.

Dengan demikian, perjanjian sewa-menyewa melalui platform digital pada dasarnya memiliki keabsahan hukum sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata serta ketentuan UU ITE. Pengakuan terhadap dokumen elektronik, informasi elektronik, dan tanda tangan elektronik sebagai alat bukti sah memperkuat legitimasi perjanjian ini. Namun, efektivitasnya dalam praktik sangat bergantung pada ketersediaan mekanisme perlindungan hukum yang memadai, khususnya dalam pembuktian dan penegakan hukum jika terjadi sengketa, termasuk yang bersifat lintas wilayah atau yurisdiksi. Oleh karena itu, selain memenuhi unsur formal, diperlukan penguatan regulasi teknis yang mengatur verifikasi identitas, keamanan data, dan klausul penyelesaian sengketa untuk memastikan kepastian, keadilan, dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat

4. Penutup

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan masalah yang telah dijabarkan, kesimpulan yang dapat diambil ialah legalitas perjanjian sewa properti melalui *platform digital* sesuai dengan ketentuan yang tertuang dan berlaku dalam KUH Perdata mengenai syarat sah perjanjian yaitu apabila perjanjian sewa tersebut telah memenuhi syarat subyektif dan syarat objektif dalam perjanjian. KUH Perdata tidak mengatur secara eksplisit mengenai wadah tempat terjadinya perjanjian, baik itu tertulis maupun tidak tertulis dan berdasarkan asas kebebasan berkontrak maka para pihak bebas membuat ketentuan-ketentuan selama tidak bertentangan dengan peraturan dan norma yang hidup dalam masyarakat. Sehingga perjanjian sewa melalui *platform digital* merupakan perjanjian yang sah di mata hukum dan mengikat pihak-pihak yang terkait.

Dinilai dari sudut pandang Undang-undang Informasi dan Transaksi Elektronik maka *platform digital* termasuk dalam kategori informasi elektronik di mana informasi elektronik atau dokumen elektronik bersifat mengikat dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah sehingga memberikan kepastian hukum selama perjanjian tersebut memuat syarat-syarat sah perjanjian menurut KUH Perdata dan tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang ada.

B. Saran

Berdasarkan permasalahan yang terjadi, peneliti akan mengemukakan saran yaitu dalam pembuatan perjanjian sewa properti melalui *platform digital* dan media elektronik lainnya, masih memiliki beberapa kelemahan seperti apakah benar ketentuan yang dibuat tidak melanggar peraturan yang berlaku, maka masyarakat dihimbau untuk lebih cermat dan hati-hati dalam melakukan perjanjian sewa dengan pemilik properti.

Perjanjian sewa properti melalui *platform digital* merupakan kegiatan yang umum di masyarakat sehingga perlu diperhatikan lagi oleh pemerintah demi terhindar dari kegiatan-kegiatan ilegal yang tidak diinginkan.

Daftar Pustaka

- Arifin, Mila Rahma Wati, and Septyan Budy Cahya. "Pengaruh Penggunaan Platform Digital Money Dan Platform E-Commerce Terhadap Perilaku Konsumtif Mahasiswa." *Jurnal Pendidikan Tata Niaga (JPTN)* 12, no. 2 (2024): 263–72.
- Awardani, Niken Febrila, Poppy Kayana Prayagita Santoso, Palmarosa Ardianti Putri Hardhika, et al. "Sosialisasi Pemasaran Produk Melalui Platform Digital (Digital Marketing) Sebagai Optimalisasi Santripreneurship Berbasis Ekonomi Kreatif Digital." *KARYA: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 4, no. 2 (2024): 343–49.
- DB, Mariam. *Kompilasi Hukum Perikatan (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001)*, 89. 2001.
- Djufri, Nurhikma. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan." *Jurnal Ilmiah Al-Syariah* 12, no. 1 (2016).
- Dolo, Milano. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah." *Lex Privatum* 6, no. 10 (2018).
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/25853>.
- Efendi, Jonaedi, Ismu Gunadi, and Fifit Fitri Lutfianingsih. *Kamus Istilah Hukum Populer*. Prenadamedia Group, 2018. <http://eprints.ubhara.ac.id/1496/>.
- Khairandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia: Sanksi Atas Pelanggaran Perjanjian*. 2004.
- Komariah. *Komariah, Hukum Perdata*. Sinar Grafika, 2013.
- Manullang, E. Fernando M. *Legisme, Legalitas Dan Kepastian Hukum*. Prenada Media, 2017.
[https://books.google.com/books?hl=id&lr=&id=R9m2DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=E.+Fernando+M.+Manullang,+Legisme+Legalitas+dan+Kepastian+Hukum+\(Jakarta:+Kencana,+2016\),+9&ots=PvBTgwm4dz&sig=hlDle3O4LQSlQIyrnbln__RgAoM](https://books.google.com/books?hl=id&lr=&id=R9m2DwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=E.+Fernando+M.+Manullang,+Legisme+Legalitas+dan+Kepastian+Hukum+(Jakarta:+Kencana,+2016),+9&ots=PvBTgwm4dz&sig=hlDle3O4LQSlQIyrnbln__RgAoM).
- Miru, Ahmadi. "Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak." *Jakarta: Raja Grafindo Persada*, 2007.
- Pradnyaswari, A. A. "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent a Car)." *Jurnal Advokasi* 3, no. 2 (2013): 29380.

- Rondonuwu, Rio Ch. “Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdara.” *Lex Crimen* 7, no. 6 (2018).
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/20740>.
- Rondonuwu, Rio Ch. “Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdara.” *Lex Crimen* 7, no. 6 (2018).
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/20740>.
- Santoso, Lukman. *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori Dan Perkembangannya*. Vol. 1. Penebar Media Pustaka, 2019.
- Sirait, Hilda Angelina, Muhammad Yaseer Zaydan, Rachel Lubis, and Genthala Rafik Huda. “Tinjauan Yuridis Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 223/Pdt. G/2020/PN Gin).” *Media Hukum Indonesia (MHI)* 2, no. 4 (2024).
<https://ojs.daarulhuda.or.id/index.php/MHI/article/view/979>.
- Syarifuddin. *Asas-Asas Hukum Perdata*. Sinar Grafika, 2001.
- Syarifuddin,. *Asas-Asas Hukum Perdata*. Sinar Grafika, 2012.
- Widjaja, Gunawan, and Kartini Muljadi. “Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang.” *BUKU DOSEN-2019*, Universitas Trisakti, 2021.