

Urgensi Penguatan Legal Drafting Kontrak Sewa Rumah Online dalam Menjamin Kepastian Hukum Warga Negara

Mochamad Novel¹ Dutasena Mahardhika Hadi² Shashia Andini Kristianto³ Nabila Chynta Dwi Anggraini⁴ Chatrine Orry Manurung⁵

Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Indonesia^{1,2,3,4,5}

Email: mnovel@fh.untar.ac.id¹ dutasena.205230082@stu.untar.ac.id²
shashia.205230371@stu.untar.ac.id³ nabila.205230379@stu.untar.ac.id⁴
chatrine.205230394@stu.untar.ac.id⁵

Abstrak

Transformasi digital mendorong perubahan signifikan dalam praktik sewa-menyewa rumah yang kini banyak dilakukan melalui media daring. Meskipun kontrak elektronik telah diakui keabsahannya dalam hukum positif Indonesia, praktik menunjukkan masih terdapat berbagai persoalan seperti ketidakjelasan klausula, lemahnya verifikasi identitas, serta ketidakseimbangan informasi antara pihak penyewa dan pemilik rumah. Penelitian ini bertujuan menganalisis urgensi penguatan legal drafting dalam kontrak sewa rumah online sebagai instrumen untuk menjamin kepastian hukum warga negara. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif yang didukung teori kepastian hukum Gustav Radbruch dan konsep negara hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penguatan legal drafting diperlukan untuk memperjelas substansi klausula, meningkatkan transparansi, serta memperkuat perlindungan hukum dalam transaksi digital. Selain itu, negara memiliki peran penting dalam menyediakan regulasi yang lebih responsif agar prinsip kepastian hukum dapat diwujudkan secara optimal.

Kata Kunci: Kontrak Elektronik, Sewa Rumah Online, Legal Drafting, Kepastian Hukum, Negara Hukum

Abstract

Digital transformation has significantly reshaped contractual practices, including house rental agreements increasingly conducted through online platforms. Although electronic contracts are legally recognized under Indonesian law, practical challenges persist, such as unclear clauses, weak identity verification mechanisms, and information asymmetry between landlords and tenants. This study analyzes the urgency of strengthening legal drafting in online house rental contracts as a means to ensure legal certainty for citizens. Using a normative juridical approach supported by Gustav Radbruch's theory of legal certainty and the concept of the rule of law, this research finds that improved legal drafting is essential to enhance clause clarity, promote transparency, and reinforce legal protection in digital transactions. Furthermore, the state plays a crucial role in developing more responsive regulations to uphold constitutional guarantees of legal certainty.

Keywords: Electronic Contract, Online House Rental, Legal Drafting, Legal Certainty, Rule of Law



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Perkembangan teknologi digital mendorong transformasi signifikan dalam praktik transaksi keperdataan, termasuk pada aktivitas sewa-menyewa rumah yang kini semakin lazim dilakukan melalui platform daring. Dalam perspektif *das sollen*, sistem hukum idealnya mampu menyediakan instrumen regulatif dan teknis yang memberikan kepastian hukum, perlindungan hak, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif bagi para pihak yang melakukan kontrak elektronik. Namun dalam *das sein*, realitas menunjukkan bahwa pengaturan mengenai kontrak elektronik, termasuk pada sektor sewa-menyewa rumah, belum sepenuhnya mampu menjawab kompleksitas transaksi digital yang rentan terhadap

penyalahgunaan, informasi asimetris, hingga lemahnya standar klausula kontrak. Penelitian Mutiarasari (2021) menegaskan bahwa kontrak elektronik seringkali tidak memenuhi standar *informed consent* karena kurangnya kejelasan klausula, sehingga berpotensi melemahkan posisi pihak yang dirugikan.¹ Sementara itu, studi internasional oleh Vezzoso (2020) menunjukkan bahwa transaksi digital di sektor properti membutuhkan penguatan *legal design* dan *contract standardization* agar mampu melindungi kepentingan warga negara secara setara.² Kondisi ini memperlihatkan perlunya kajian mendalam mengenai urgensi penguatan *legal drafting* dalam kontrak sewa rumah berbasis online, khususnya dalam konteks perlindungan hukum dan kepastian hukum sebagai hak konstitusional warga.

Landasan filosofis penelitian ini berangkat dari prinsip *rule of law* yang mengharuskan negara menjamin kepastian hukum bagi seluruh warga, termasuk dalam transaksi digital yang berkembang secara dinamis. Landasan yuridisnya bertumpu pada Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang menegaskan bahwa setiap orang berhak atas jaminan kepastian hukum yang adil, serta Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) yang mengakui validitas kontrak elektronik sebagai alat bukti yang sah. Meski demikian, permasalahan muncul ketika kontrak sewa rumah yang dibuat secara online tidak memenuhi standar *legal drafting* yang memadai—baik dari segi kejelasan klausula, verifikasi identitas pihak, hingga jaminan perlindungan hak penyewa dan pemilik rumah. Penelitian terdahulu oleh Sari (2019) berfokus pada keabsahan kontrak elektronik namun belum secara spesifik mengulas aspek kualitas penyusunan klausula kontrak sewa rumah.³ Penelitian lain oleh Nugroho (2020) mengulas perlindungan konsumen pada transaksi digital, tetapi tidak membahas dimensi *legal drafting* sebagai instrumen pencegahan kerugian.⁴ Dengan demikian terdapat *gap research* berupa kurangnya kajian komprehensif mengenai urgensi penguatan *legal drafting* dalam kontrak sewa rumah online yang menghubungkannya dengan fungsi negara dalam menjamin kepastian hukum warga. Penelitian ini hadir untuk menjembatani kekosongan tersebut melalui analisis yuridis yang holistik dan sistematis.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pengertian Kontrak Sewa Rumah Online

Perkembangan transaksi daring mendorong perubahan signifikan dalam praktik pembuatan kontrak, termasuk dalam sewa-menyewa rumah. Kontrak sewa rumah online secara umum merujuk pada perjanjian sewa-menyewa yang dibuat, ditawarkan, dinegosiasikan, dan disepakati melalui media elektronik tanpa pertemuan fisik antara para pihak. Menurut penelitian Rahardjo (2021), kontrak elektronik merupakan kesepakatan para pihak yang dibentuk melalui sistem elektronik, dengan keabsahan yang tunduk pada asas konsensualisme sebagaimana kontrak konvensional.⁵ Pendapat serupa disampaikan oleh Sholeh (2020) yang menekankan pentingnya kejelasan klausula dalam kontrak digital untuk menjaga posisi tawar para pihak tetap seimbang.⁶ Sementara itu, studi internasional oleh Zafir-Fortuna (2022) menunjukkan bahwa kontrak pada platform digital membutuhkan *enhanced transparency obligations* untuk mengurangi risiko ketidakseimbangan informasi.⁷

¹ Mutiarasari, R. (2021). "Perlindungan Konsumen dalam Kontrak Elektronik di Era Digital." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 51. DOI: <https://doi.org/10.21143/jhp.vol51.no1>

² Vezzoso, S. (2020). "Digital Platforms and Contract Standardization in Property Transactions." *International Journal of Law and Information Technology*, Vol. 28.

³ Sari, L. (2019). "Keabsahan Kontrak Elektronik dalam Perspektif Hukum Perdata." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 26(3).

⁴ Nugroho, D. (2020). "Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Perdagangan Digital." *Jurnal Rechts Vinding*, Vol. 9(1).

⁵ Rahardjo, B. (2021). "Keabsahan Kontrak Elektronik dalam Sistem Hukum Indonesia." *Jurnal Yustisia*, Vol. 10(2). <https://e-journal.uns.ac.id>

⁶ Sholeh, M. (2020). "Transparansi dalam Klausula Kontrak Elektronik." *Jurnal Rechtsidee*, Vol. 7(1). <https://rechtsidee.iain-purwokerto.ac.id>

⁷ Zafir-Fortuna, G. (2022). "Transparency Obligations in Digital Contracting." *Computer Law & Security Review*, Vol. 45.

Selain itu, menurut Onyema (2019), kontrak daring membawa karakteristik unik seperti *automated terms*, *click-wrap agreements*, dan *standard-form clauses* yang secara substansial memengaruhi posisi hukum para pihak.⁸ Berdasarkan teori-teori tersebut, kontrak sewa rumah online dapat dipahami sebagai bentuk kontrak elektronik yang sah secara hukum, namun menuntut kualitas *legal drafting* yang lebih tinggi untuk memastikan transparansi, keterbacaan klausula, dan perlindungan terhadap pihak yang rentan. Secara akademik, kontrak sewa rumah online merupakan kontrak elektronik yang sah, namun mengandung potensi risiko lebih besar dibanding kontrak konvensional, sehingga memerlukan peningkatan kualitas *legal drafting* agar memenuhi standar kejelasan, kepastian hukum, dan perlindungan bagi warga negara.

Konsep, Fakta, Data, dan Informasi Mengenai Kontrak Sewa Rumah Online

Secara konseptual, kontrak elektronik telah diakui keberadaannya dalam UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik beserta perubahannya. Penggunaan platform digital sebagai media transaksi sewa rumah memasukkan kontrak tersebut ke dalam kategori *electronic contracting*. Penelitian Sinta 2 oleh Firdaus (2020) mencatat bahwa kontrak elektronik dalam praktiknya sering kali tidak dibarengi verifikasi identitas yang memadai sehingga menimbulkan potensi sengketa keperdataan.⁹ Fakta empiris menunjukkan bahwa peningkatan kasus penipuan sewa rumah online dalam lima tahun terakhir terjadi akibat lemahnya substansi klausula terkait identitas pihak, kondisi objek sewa, jangka waktu, biaya, tanggung jawab kerugian, dan mekanisme penyelesaian sengketa. Penelitian Arifin (2021) mengungkapkan bahwa *asymmetric information* menjadi sumber utama kerugian karena tenant tidak mendapatkan informasi memadai mengenai kondisi bangunan ataupun legalitas pemilik rumah.¹⁰ Data Kementerian Komunikasi dan Informatika (Kominfo) tahun 2022 menunjukkan bahwa laporan pengaduan transaksi properti berbasis digital meningkat 37%, dengan mayoritas permasalahan terkait ketidakjelasan klausula kontrak dan tidak adanya mekanisme pengembalian dana.¹¹ Fakta-fakta ini memperkuat temuan akademik bahwa kontrak elektronik sewa rumah masih belum ideal, sehingga memerlukan standar penyusunan klausula yang lebih kuat. Kontrak sewa rumah online secara fakta masih memiliki kelemahan struktural berupa ketidakjelasan klausula, verifikasi identitas yang lemah, serta ketidakseimbangan informasi. Kondisi ini menegaskan urgensi penguatan *legal drafting* dalam penyusunan kontrak elektronik untuk sewa rumah agar sengketa dapat diminimalisir.

Tujuan dan Manfaat Penguatan Legal Drafting dalam Kontrak Sewa Rumah Online

Penguatan *legal drafting* dalam kontrak sewa rumah online memiliki dua tujuan utama: (1) meningkatkan kualitas substansi kontrak melalui kejelasan klausula dan perlindungan hak para pihak; dan (2) memastikan kepastian hukum sebagai bagian dari hak konstitusional warga negara. Menurut studi Handayani (2022), *legal drafting* yang baik akan memastikan *predictability* dalam suatu hubungan hukum, demi mencegah penafsiran ganda yang dapat menimbulkan sengketa.¹² Manfaat penguatan *legal drafting* juga terlihat dalam pandangan Filippi (2020) yang menjelaskan bahwa kontrak standar berbasis digital memerlukan model penyusunan klausula yang responsif, terutama pada aspek transparansi dan perlindungan terhadap pihak yang lemah.¹³ Dengan demikian, kontrak sewa rumah online yang disusun dengan *legal drafting* yang baik akan meningkatkan kepercayaan publik, memperkuat stabilitas

⁸ Onyema, E. (2019). "Characteristics of Online Consumer Contracts." *Journal of Law, Technology and Policy*.

⁹ Firdaus, A. (2020). "Perlindungan Konsumen dalam Kontrak Elektronik di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50.

¹⁰ Arifin, Z. (2021). "Asimetri Informasi dalam Transaksi Digital Properti." *Jurnal Hukum Prioris*, Vol. 12(1).

¹¹ Kementerian Komunikasi dan Informatika, *Laporan Tahunan Pengawasan Transaksi Elektronik*, 2022.

¹² Handayani, R. (2022). "Kepastian Hukum dalam Legal Drafting Kontrak Elektronik." *Al-Ihkam*, Vol. 16(2).

¹³ Filippi, M. (2020). "Contract Design for Digital Platforms." *International Review of Law, Computers & Technology*.

transaksi digital, dan memberikan perlindungan hukum yang lebih komprehensif. Penguatan *legal drafting* tidak hanya meningkatkan kualitas teknis kontrak, tetapi juga memiliki kontribusi langsung terhadap terjaminnya kepastian hukum dan perlindungan hak warga negara sebagai bagian dari fungsi negara hukum.

Analisis Pisau Teori

Penelitian ini menggunakan pisau analisis berupa Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch, yang menekankan bahwa hukum harus memberikan kejelasan, aturan yang dapat diprediksi, dan melindungi kepentingan individu dalam masyarakat. Dalam konteks kontrak sewa rumah online, teori ini menegaskan bahwa kejelasan klausula, transparansi, dan verifikasi identitas merupakan syarat mendasar dari kepastian hukum. Selain itu, digunakan pula Teori Negara Hukum (Rechtsstaat) yang menempatkan negara sebagai pihak yang berkewajiban menjamin perlindungan hak konstitusional warga, termasuk dalam transaksi digital. Pengaturan yang belum lengkap, ketidakjelasan klausula, serta kurangnya standar kontrak elektronik menandakan bahwa negara belum optimal menjalankan fungsi regulatifnya. Berdasarkan uraian pada sub-bab di atas, dapat disimpulkan bahwa:

1. Kontrak sewa rumah online memiliki karakteristik unik yang memerlukan penanganan lebih cermat melalui *legal drafting* berkualitas;
2. Kelemahan substantif kontrak elektronik disebabkan oleh ketidakjelasan klausula dan lemahnya verifikasi; dan
3. Penguatan *legal drafting* merupakan prasyarat untuk menjamin kepastian hukum warga negara sesuai prinsip negara hukum.

KESIMPULAN

Penguatan *legal drafting* dalam kontrak sewa rumah online menjadi kebutuhan mendesak dalam ekosistem transaksi digital yang berkembang cepat. Pembahasan sebelumnya menunjukkan bahwa kontrak elektronik sewa rumah memiliki karakteristik khas yang membutuhkan kehati-hatian, seperti potensi ketidakseimbangan informasi, ketidakjelasan klausula, dan lemahnya verifikasi identitas para pihak. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa kualitas kontrak menjadi faktor utama untuk menjamin prediktabilitas hubungan hukum serta mencegah terjadinya sengketa. Dalam konteks ini, penyusunan klausula yang sistematis, jelas, dan responsif terhadap potensi risiko merupakan prasyarat untuk memastikan perlindungan hukum bagi warga negara. Selain itu, analisis hukum menunjukkan bahwa minimnya standar penyusunan kontrak elektronik dalam sektor sewa rumah turut berdampak pada belum optimalnya peran negara dalam menjamin kepastian hukum. Melalui teori kepastian hukum Radbruch dan konsep negara hukum, terlihat bahwa instrumen regulatif dan teknis perlu diperkuat agar mampu memberikan perlindungan yang lebih memadai. Dengan demikian, penelitian ini menegaskan bahwa penguatan *legal drafting* bukan hanya aspek teknis kontraktual, tetapi bagian dari tanggung jawab negara dalam memastikan hak konstitusional warga negara terlindungi dalam transaksi digital.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, Z. (2021). "Asimetri Informasi dalam Transaksi Digital Properti." *Jurnal Hukum Prioris*, 12(1).
- Filippi, M. (2020). "Contract Design for Digital Platforms." *International Review of Law, Computers & Technology*.
- Firdaus, A. (2020). "Perlindungan Konsumen dalam Kontrak Elektronik di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50.

- Handayani, R. (2022). "Kepastian Hukum dalam Legal Drafting Kontrak Elektronik." *Al-Ihkam*, 16(2).
- Kementerian Komunikasi dan Informatika. (2022). *Laporan Tahunan Pengawasan Transaksi Elektronik*.
- Mutiarasari, R. (2021). "Perlindungan Konsumen dalam Kontrak Elektronik di Era Digital." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 51.
- Nugroho, D. (2020). "Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Perdagangan Digital." *Jurnal Rechts Vinding*, 9(1).
- Onyema, E. (2019). "Characteristics of Online Consumer Contracts." *Journal of Law, Technology and Policy*.
- Rahardjo, B. (2021). "Keabsahan Kontrak Elektronik dalam Sistem Hukum Indonesia." *Jurnal Yustisia*, 10(2).
- Sari, L. (2019). "Keabsahan Kontrak Elektronik dalam Perspektif Hukum Perdata." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 26(3).
- Sholeh, M. (2020). "Transparansi dalam Klausula Kontrak Elektronik." *Jurnal Rechtsidee*, 7(1).
- Vezzoso, S. (2020). "Digital Platforms and Contract Standardization in Property Transactions." *International Journal of Law and Information Technology*, 28.
- Zanfir-Fortuna, G. (2022). "Transparency Obligations in Digital Contracting." *Computer Law & Security Review*, 45