

## KEABSAHAN PERJANJIAN BAKU (*STANDAR CLAUSE*) DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH MELALUI APLIKASI ONLINE<sup>1</sup>

Oleh :  
Juneidy Tatu<sup>2</sup>  
Friend H. Anis<sup>3</sup>  
Christine S. Tooy<sup>4</sup>

### ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui dan memahami bagaimana keabsahan hukum klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan melalui aplikasi online dan memahami perlindungan hukum yang diberikan kepada penyewa (*lessee*) terhadap klausula yang memberatkan dalam perjanjian baku yang disodorkan oleh aplikasi penyedia jasa sewa online. Dengan metode penelitian hukum normatif, kesimpulan yang didapat: 1. Keabsahan hukum klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah melalui aplikasi online harus tunduk pada asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata), namun klausula pembebasan tanggung jawab yang disusun sepihak dan meniadakan tanggung jawab pelaku usaha atas kelalaiannya tidak sah secara hukum, karena bertentangan dengan asas itikad baik dan prinsip keadilan kontraktual. Klausula semacam itu tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap penyewa (*lessee*). 2. Perlindungan hukum bagi penyewa terhadap klausula memberatkan dalam perjanjian baku digital diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UUPK, yang melarang klausula sepihak dan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha. Karena penyewa sering berada pada posisi lemah, negara memberikan perlindungan preventif dan represif melalui BPKN, Direktorat Perlindungan Konsumen, serta mekanisme penyelesaian sengketa, guna menjamin keadilan dan kepastian hukum dalam transaksi digital.

Kata Kunci : *keabsahan perjanjian baku (standar clause), perjanjian sewa menyewa rumah aplikasi online*

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) alinea keempat menegaskan tujuan pembentukan

Negara Republik Indonesia, salah satunya adalah untuk "memajukan kesejahteraan umum".<sup>5</sup> Tujuan konstitusional ini memberikan mandat kepada negara untuk menciptakan suatu sistem perekonomian yang tidak hanya efisien tetapi juga berkeadilan, dengan menjamin terciptanya kepastian dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dalam melakukan kegiatan perekonomian, termasuk dalam hal ini kegiatan sewa-menyewa properti.

Amanat konstitusi tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 28D Ayat (1) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum."<sup>6</sup> Ketentuan ini menjadi fondasi hak asasi manusia yang fundamental, dimana setiap pihak dalam suatu hubungan hukum, termasuk hubungan kontraktual, berhak untuk diperlakukan secara adil dan mendapatkan kepastian hukum. Prinsip inilah yang kemudian harus diuji dalam konteks perjanjian baku yang diterapkan dalam sewa-menyewa melalui aplikasi online.

Perkembangan teknologi informasi yang pesat telah merevolusi berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam praktik hukum perjanjian. Kemunculan aplikasi online sebagai platform dalam kegiatan sewa-menyewa rumah menawarkan efisiensi, kecepatan, dan jangkauan yang luas.<sup>7</sup> Namun, di balik kemudahan tersebut, terselubung suatu mekanisme hukum yang krusial dan seringkali luput dari perhatian pengguna, yaitu penerapan Perjanjian Baku (*Standard Clause*) yang harus disetujui oleh para pihak, khususnya penyewa, tanpa adanya ruang untuk melakukan negosiasi.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) sebagai *lex generalis* hukum perjanjian di Indonesia, dalam Pasal 1338 menganut prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) dan kekuatan mengikat perjanjian (*pacta sunt servanda*).<sup>8</sup> Prinsip ini memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk membuat kesepakatan sesuai dengan kehendaknya masing-masing. Namun, dalam konteks perjanjian baku, prinsip kebebasan berkontrak ini mengalami distorsi karena tidak terjadi tawar-menawar yang

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010819

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pembukaan, Alinea IV.

<sup>6</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28D Ayat (1).

<sup>7</sup> Laudon, Kenneth C. & Laudon, Jane P. *Management Information Systems: Managing the Digital Firm*. (16th ed., Pearson, 2020), hlm. 178.

<sup>8</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1338.

seimbang.

KUH Perdata dalam Pasal 1320 mensyaratkan empat kondisi sahnyanya suatu perjanjian, salah satunya adalah adanya "kesepakatan kedua belah pihak".<sup>9</sup> Pertanyaan hukum yang muncul adalah apakah klik "Saya Setuju" (*clickwrap agreement*) pada aplikasi online dapat serta merta dianggap sebagai cerminan kesepakatan yang sadar dan utuh dari seorang penyewa, mengingat mereka tidak memiliki pilihan untuk mengubah klausul-klausul yang telah dibakukan tersebut.

Realitas ini kemudian mendorong lahirnya Undang-Undang Nomor 8

Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) sebagai bentuk

perlindungan terhadap pihak yang berada dalam posisi lemah. UUPK secara khusus mendefinisikan Perjanjian Baku dalam Pasal 1 angka 10 sebagai "setiap perjanjian yang telah dipersiapkan dan dituangkan dalam bentuk formulir yang isinya telah baku dan memuat ketentuan yang tidak dapat dirunding kembali oleh konsumen".<sup>10</sup>

UUPK Pasal 18 secara tegas melarang pencantuman klausul baku yang melanggar keadilan, antara lain klausul yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha, memberikan hak sepihak untuk membatalkan perjanjian, atau membebaskan pelaku usaha dari kewajiban hukumnya.<sup>11</sup> Aplikasi online sebagai Pelaku Usaha dalam transaksi sewa-menyewa ini seringkali mencantumkan klausul-klausul eksonerasi yang membebaskan mereka dari segala bentuk liability, yang patut diuji kesesuaiannya dengan ketentuan ini.

Karakter unik dari transaksi melalui aplikasi online juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). UU ITE mengakui kekuatan hukum dan alat bukti dari informasi elektronik dan tanda tangan elektronik (Pasal 5 & Pasal 6),<sup>12</sup> yang menjadi dasar hukum bagi validitas perjanjian yang dilakukan secara digital.

UU ITE dan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik (PP PSTE) mewajibkan

Pelaku Usaha untuk bertanggung jawab atas penyelenggaraan Sistem Elektroniknya secara andal, aman, dan beroperasi sebagaimana mestinya (Pasal 18 UU ITE).<sup>13</sup> Kewajiban ini seringkali berbenturan dengan klausul baku yang justru membebaskan platform dari tanggung jawab atas kegagalan sistem, gangguan teknis, atau kesalahan informasi yang terjadi dalam aplikasinya.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi (UU PDP) menambah dimensi baru dalam analisis. Aplikasi online dalam operasionalnya memproses sejumlah besar data pribadi pengguna. Klausul-klausul terkait pengumpulan, penggunaan, dan pengalihan data pribadi dalam perjanjian baku harus memenuhi prinsip-prinsip pemrosesan data yang sah seperti yang diatur dalam Pasal 4 UU PDP, termasuk prinsip keterbukaan dan tujuan yang spesifik.<sup>14</sup>

Berdasarkan uraian regulasi tersebut, terlihat adanya potensi konflik normatif antara prinsip efisiensi bisnis yang diusung oleh aplikasi online melalui perjanjian baku dengan prinsip perlindungan hukum dan keadilan bagi pengguna. Di satu sisi, perjanjian baku diperlukan untuk menunjang efisiensi operasional bisnis digital yang bersifat massal dan cepat.<sup>15</sup>

Namun di sisi lain, secara substantif, banyak klausul dalam perjanjian baku tersebut yang diduga kuat mengandung ketidakseimbangan dan dapat merugikan

hak-hak konsumen (penyewa). Sebagaimana diingatkan oleh R. Subekti, dalam perjanjian baku sering terselip klausul-klausul yang "berisi pelepasan tanggung jawab" dari pihak yang membuat formulir.<sup>16</sup>

Beberapa aplikasi sewa-menyewa rumah populer menunjukkan adanya beberapa klausul yang patut diuji keabsahannya. Misalnya, klausul yang membebaskan platform dari tanggung jawab atas akurasi listing iklan, klausul yang memberikan hak sepihak kepada platform untuk menghentikan akun pengguna tanpa pemberitahuan, serta klausul yang mewajibkan penyelesaian sengketa melalui arbitrase asing yang memberatkan konsumen domestik.

<sup>9</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1320.

<sup>10</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 angka 10.

<sup>11</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 18.

<sup>12</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 jo. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Pasal 5 dan Pasal 6.

<sup>13</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 jo. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Pasal 18.

<sup>14</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi, Pasal 4.

<sup>15</sup> Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 95.

<sup>16</sup> Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 32.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan hukum klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan melalui aplikasi online ditinjau dari asas kebebasan berkontrak dan itikad baik?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan kepada penyewa (*lessee*) terhadap klausula yang memberatkan dalam perjanjian baku yang disodorkan oleh aplikasi penyedia jasa sewa online?

## B. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Yuridis Normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Keabsahan Hukum Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Yang Dilakukan Melalui Aplikasi Online Ditinjau Dari Asas Kebebasan Berkontrak Dan Itikad Baik

Perkembangan teknologi digital telah membawa perubahan signifikan terhadap pola hubungan hukum masyarakat, termasuk dalam bidang hukum perdata khususnya perikatan dan kontrak. Salah satu fenomena yang muncul adalah praktik sewa-menyewa rumah yang dilakukan melalui aplikasi daring (online platform). Dalam praktik tersebut, hubungan hukum antara penyewa (*lessee*) dan pemilik rumah (*lessor*) difasilitasi oleh platform digital yang menyediakan sarana pembuatan, penyimpanan, serta pengesahan perjanjian secara elektronik. Namun, dalam kontrak elektronik tersebut sering kali terdapat klausula eksonerasi, yaitu ketentuan yang membatasi atau bahkan menghapus tanggung jawab salah satu pihak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan perjanjian. Klausula seperti ini sering menimbulkan perdebatan hukum, terutama ketika dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak dan asas itikad baik dalam hukum perdata Indonesia.<sup>17</sup>

Secara konseptual, klausula eksonerasi (*exoneration clause*) merupakan ketentuan yang dimasukkan oleh salah satu pihak dalam perjanjian dengan tujuan untuk menghindarkan diri dari tanggung jawab atas kerugian yang mungkin timbul karena kelalaiannya sendiri. Dalam hukum kontrak Indonesia, keberadaan klausula semacam ini tidak secara eksplisit dilarang, karena Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk

menentukan isi, bentuk, dan syarat perjanjian mereka sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.<sup>18</sup> Namun, kebebasan tersebut tidaklah bersifat absolut. Asas kebebasan berkontrak harus diimbangi dengan itikad baik (*good faith*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata yang menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>19</sup>

Dalam konteks perjanjian elektronik, seperti perjanjian sewa rumah melalui aplikasi online, klausula eksonerasi sering muncul dalam bentuk syarat dan ketentuan (*terms and conditions*) yang ditampilkan secara sepihak oleh penyedia platform atau oleh pemilik rumah melalui sistem digital. Penyewa yang hendak menggunakan layanan tersebut diwajibkan menyetujui seluruh isi perjanjian dengan cara menekan tombol "setuju" tanpa memiliki ruang negosiasi terhadap isi kontrak. Model kontrak semacam ini dikenal sebagai kontrak baku (*standard contract*).<sup>20</sup> Dalam praktiknya, keberadaan klausula eksonerasi pada kontrak baku digital menimbulkan potensi pelanggaran terhadap prinsip keseimbangan dalam hubungan kontraktual, karena salah satu pihak berada dalam posisi yang lebih lemah secara ekonomi maupun informasi.<sup>21</sup>

Keabsahan klausula eksonerasi dalam konteks hukum Indonesia harus dilihat dari dua sisi utama, yaitu aspek formil dan aspek materiil. Dari aspek formil, klausula tersebut sah apabila memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata mengenai syarat sah perjanjian, yakni adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.<sup>22</sup> Sedangkan dari aspek materiil, klausula eksonerasi tidak boleh melanggar prinsip keadilan kontraktual, tidak menimbulkan ketidakseimbangan yang merugikan salah satu pihak, dan tidak bertentangan dengan itikad baik.<sup>23</sup> Dengan demikian, meskipun secara formil klausula eksonerasi mungkin sah, namun secara materiil dapat batal demi hukum apabila bertentangan dengan asas-asas fundamental hukum kontrak.

Penerapan asas kebebasan berkontrak dalam konteks kontrak elektronik memiliki batasan yang semakin jelas setelah adanya Undang- Undang

<sup>18</sup> Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata.

<sup>19</sup> Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata.

<sup>20</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III tentang Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1996), hlm. 45.

<sup>21</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 123.

<sup>22</sup> Pasal 1320 KUHPperdata.

<sup>23</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1999), hlm. 89.

<sup>17</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2008), hlm. 12.

Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016. Pasal 18 ayat (1) UU ITE menegaskan bahwa kontrak elektronik sah apabila dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak, dilakukan oleh subjek hukum yang cakap, memiliki objek tertentu, dan memiliki sebab yang halal.<sup>24</sup> Namun, Pasal 18 ayat (2) menegaskan bahwa syarat dan ketentuan dalam kontrak elektronik tidak boleh mengandung klausula yang merugikan konsumen.<sup>25</sup> Artinya, kebebasan berkontrak dalam transaksi digital tetap tunduk pada asas perlindungan konsumen, yang pada dasarnya merupakan pengejawantahan dari asas itikad baik dalam konteks modern.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) secara tegas membatasi keberlakuan klausula eksonerasi yang merugikan konsumen. Pasal 18 ayat (1) huruf a UUPK melarang pelaku usaha mencantumkan klausula yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha kepada konsumen.<sup>26</sup> Dengan demikian, dalam konteks sewa rumah online, apabila klausula eksonerasi dimasukkan oleh pemilik rumah atau platform digital untuk menghapus tanggung jawabnya atas kerusakan, penipuan, atau kegagalan layanan, maka klausula tersebut dapat dianggap bertentangan dengan UUPK dan batal demi hukum.<sup>27</sup>

Asas kebebasan berkontrak memang memberikan ruang yang luas bagi para pihak untuk menentukan isi perjanjian, namun asas tersebut tidak boleh digunakan sebagai alat untuk melegitimasi ketimpangan kekuasaan ekonomi dan informasi dalam hubungan kontraktual. Menurut Subekti, kebebasan berkontrak harus dimaknai dalam kerangka hukum yang menjamin keseimbangan hak dan kewajiban antar pihak.<sup>28</sup> Oleh karena itu, klausula eksonerasi yang disusun sepihak tanpa negosiasi, dan meniadakan tanggung jawab salah satu pihak secara tidak proporsional, tidak dapat dibenarkan dari perspektif asas keadilan kontraktual maupun asas itikad baik.<sup>29</sup>

Lebih lanjut, konsep itikad baik (*good faith*) dalam pelaksanaan kontrak tidak hanya dipahami sebagai kejujuran subjektif, tetapi juga mencakup standar objektif berupa kepatutan dan kewajaran

dalam hubungan hukum.<sup>30</sup> Dalam konteks klausula eksonerasi, itikad baik menuntut agar pihak yang lebih kuat tidak menyalahgunakan posisinya untuk menekan pihak lain agar menerima ketentuan yang merugikan. Jika klausula tersebut disusun dengan cara yang menyesatkan atau tidak transparan, maka hal itu merupakan pelanggaran terhadap prinsip itikad baik objektif.<sup>31</sup>

Dalam praktiknya, banyak platform sewa rumah online seperti Airbnb, Traveloka, atau RedDoorz menggunakan perjanjian standar yang memuat pembatasan tanggung jawab tertentu terhadap kerusakan atau kehilangan barang penyewa. Namun, pembatasan tersebut biasanya bersifat terbatas dan proporsional, misalnya hanya membatasi tanggung jawab atas hal-hal di luar kendali penyedia. Model seperti ini masih dapat dianggap sah selama disusun secara transparan, proporsional, dan tidak meniadakan hak konsumen untuk memperoleh ganti rugi secara wajar.<sup>32</sup> Sebaliknya, klausula yang menghapus seluruh tanggung jawab pemilik rumah atau platform atas segala kerugian, bahkan yang disebabkan oleh kelalaiannya sendiri, jelas bertentangan dengan prinsip hukum yang hidup dalam masyarakat.<sup>33</sup>

Dari perspektif doktrin hukum perdata, klausula eksonerasi hanya dapat dibenarkan apabila memenuhi tiga syarat pokok: (1) dibuat dengan kesepakatan bebas; (2) tidak bertentangan dengan kepatutan dan keadilan; dan (3) tidak melanggar norma hukum yang bersifat imperatif.<sup>34</sup> Dalam hubungan sewa-menyewa melalui aplikasi online, syarat pertama sering kali tidak terpenuhi karena penyewa tidak memiliki kesempatan untuk menegosiasikan isi perjanjian. Kondisi ini menimbulkan ketidakseimbangan kontraktual yang melanggar asas kebebasan berkontrak itu sendiri.<sup>35</sup>

Dengan demikian, keabsahan hukum klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah secara online tidak hanya bergantung pada keberadaan kesepakatan, tetapi juga pada cara kesepakatan itu dibentuk. Jika kesepakatan tersebut lahir dari keadaan di mana salah satu pihak tidak memiliki pilihan rasional selain menyetujui isi perjanjian yang telah ditentukan,

<sup>24</sup> Pasal 18 ayat (1) UU ITE.

<sup>25</sup> Pasal 18 ayat (2) UU ITE.

<sup>26</sup> Pasal 18 ayat (1) huruf a UU No. 8 Tahun 1999.

<sup>27</sup> Konsideran UU Perlindungan Konsumen.

<sup>28</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 17.

<sup>29</sup> *Ibid.*, hlm. 19.

<sup>30</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 75.

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Contoh praktik pada *Airbnb Terms of Service* (2023).

<sup>33</sup> Yurisprudensi MA No. 179 PK/Pdt/2013.

<sup>34</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: UI Press, 2003), hlm. 54.

<sup>35</sup> *Ibid.* hlm. 55.

maka secara sosiologis kesepakatan tersebut bersifat semu (*pseudo consent*).<sup>36</sup> Oleh karena itu, dari perspektif keadilan kontraktual, klausula tersebut seharusnya tidak dianggap sah meskipun secara formil memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerduta.

### **B. Perlindungan Hukum Yang Diberikan Kepada Penyewa (*Lessee*) Terhadap Klausula Yang Memberatkan Dalam Perjanjian Baku Yang Disodorkan Oleh Aplikasi Penyedia Jasa Sewa Online**

Perkembangan teknologi informasi membawa dampak besar terhadap pola hubungan hukum masyarakat, termasuk dalam bidang hukum perdata. Salah satu wujud nyata perkembangan tersebut adalah munculnya aplikasi daring (*online platform*) yang memfasilitasi transaksi sewa-menyewa rumah atau properti secara digital. Dalam sistem ini, penyedia layanan aplikasi bertindak sebagai perantara (*intermediary*) antara pemilik rumah dan penyewa, dengan menyediakan sarana perjanjian baku yang wajib disetujui oleh para pihak sebelum transaksi berlangsung.<sup>37</sup>

Namun, dalam praktiknya, perjanjian baku yang disodorkan oleh aplikasi penyedia jasa sewa online sering kali mengandung klausula yang berat sebelah atau merugikan penyewa (*lessee*). Klausula tersebut umumnya berupa pembatasan tanggung jawab penyedia aplikasi, pengalihan risiko sepenuhnya kepada penyewa, hingga ketentuan yang meniadakan hak penyewa untuk menuntut ganti rugi.<sup>38</sup> Permasalahan ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa sebagai pihak yang lemah dalam hubungan kontraktual digital semacam itu.

Dalam kerangka hukum perdata Indonesia, hubungan hukum antara penyewa dan pemilik rumah melalui aplikasi online termasuk ke dalam perjanjian sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerduta, yang menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dan dengan pembayaran harga yang disetujui.<sup>39</sup> Oleh karena itu, hubungan hukum tersebut tunduk pada ketentuan umum perikatan serta asas-asas yang

terdapat dalam Buku III KUHPerduta.

Perjanjian sewa-menyewa yang difasilitasi secara elektronik oleh aplikasi digital pada dasarnya merupakan kontrak elektronik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Kontrak elektronik ini memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian konvensional sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.<sup>40</sup>

Kendati demikian, keabsahan formil suatu kontrak tidak serta merta meniadakan kewajiban hukum untuk melindungi pihak yang lemah dari ketentuan yang bersifat eksploitatif. Dalam hal ini, penyewa (*lessee*) biasanya berada dalam posisi yang lebih lemah karena tidak memiliki kesempatan untuk menegosiasikan isi kontrak. Aplikasi sewa online menyajikan kontrak dalam bentuk perjanjian baku (*standard form contract*) yang hanya dapat diterima atau ditolak secara keseluruhan.<sup>41</sup>

Menurut pendapat Mariam Darus Badruzaman, perjanjian baku pada dasarnya bertentangan dengan prinsip kebebasan berkontrak, karena salah satu pihak tidak memiliki keleluasaan untuk menentukan isi perjanjian.<sup>42</sup> Dalam konteks ini, perlindungan hukum bagi penyewa menjadi penting agar asas keseimbangan dan keadilan tetap terjaga.

Perlindungan hukum terhadap pihak penyewa dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah timbulnya kerugian sejak awal melalui pengaturan hukum yang jelas, sedangkan perlindungan represif diberikan setelah terjadi pelanggaran atau kerugian melalui mekanisme ganti rugi atau penyelesaian sengketa.<sup>43</sup>

Dalam tataran preventif, keberadaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) memiliki peran sentral dalam memberikan perlindungan kepada penyewa. Meskipun UUPK secara eksplisit menyebut “konsumen” dalam konteks hubungan antara pelaku usaha dan pengguna barang atau jasa, namun penyewa rumah yang menggunakan

<sup>36</sup> P. S. Atiyah, *An Introduction to the Law of Contract*, (Oxford: Clarendon Press, 1995), hlm. 109.

<sup>37</sup> R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 11.

<sup>38</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III tentang Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1996), hlm. 46.

<sup>39</sup> Pasal 1548 KUHPerduta.

<sup>40</sup> Pasal 1 angka 17 UU No. 11 Tahun 2008 tentang ITE.

<sup>41</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 122.

<sup>42</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hlm. 49.

<sup>43</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 5.

aplikasi sewa online dapat dikategorikan sebagai konsumen jasa.<sup>44</sup>

Pasal 18 ayat (1) huruf a UUPK dengan tegas melarang pelaku usaha mencantumkan klausula yang menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha kepada konsumen.<sup>45</sup> Dengan demikian, klausula dalam kontrak sewa online yang membebaskan penyedia aplikasi dari tanggung jawab atas kerusakan, penipuan, atau pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik rumah dapat dianggap bertentangan dengan hukum dan batal demi hukum.<sup>46</sup>

Lebih lanjut, Pasal 18 ayat (3) UUPK mewajibkan pelaku usaha untuk menempatkan klausula eksonerasi secara jelas dan mudah dibaca oleh konsumen. Jika klausula tersebut disembunyikan dalam teks yang sulit diakses atau tidak diberitahukan secara tegas, maka klausula tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.<sup>47</sup>

Di sisi lain, UU ITE Pasal 18 ayat (2) juga menegaskan bahwa syarat dan ketentuan dalam kontrak elektronik tidak boleh memuat klausula yang merugikan konsumen.<sup>48</sup> Norma ini memperkuat prinsip bahwa transaksi digital tidak dapat dibiarkan beroperasi tanpa perlindungan hukum bagi pengguna layanan, termasuk penyewa.

Dari sudut pandang teori perlindungan hukum, Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi warga negara menjadi dua, yakni perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif diberikan dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang menjamin hak-hak warga negara sebelum terjadinya sengketa, sedangkan perlindungan hukum represif dilakukan melalui lembaga peradilan setelah hak warga negara dilanggar.<sup>49</sup>

Dalam konteks perjanjian baku digital, perlindungan hukum preventif dapat diberikan dengan cara mewajibkan penyedia aplikasi untuk menampilkan syarat dan ketentuan kontrak secara transparan serta memberikan opsi bagi penyewa untuk memahami dan menyetujui dengan sadar. Kementerian Komunikasi dan Informatika (Kominfo) memiliki kewenangan pengawasan atas transaksi elektronik, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan

Transaksi Elektronik (PP PSTE).<sup>50</sup>

Sementara itu, perlindungan hukum represif bagi penyewa dapat dilakukan melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) maupun pengadilan umum. Dalam hal terjadi kerugian akibat klausula yang memberatkan, penyewa berhak mengajukan gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum.<sup>51</sup>

Selain itu, penyewa dapat pula meminta bantuan dari Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) sebagai lembaga non-pemerintah yang memiliki peran dalam advokasi perlindungan konsumen.<sup>52</sup> Mekanisme ini bertujuan untuk memastikan bahwa hak-hak penyewa sebagai konsumen tetap terlindungi dari praktik kontrak yang tidak adil.

Dari perspektif asas hukum, perlindungan terhadap penyewa merupakan perwujudan dari asas keadilan, asas kepastian hukum, dan asas keseimbangan. Menurut Satjipto Rahardjo, hukum tidak hanya harus memberikan kepastian, tetapi juga keadilan dan kemanfaatan bagi masyarakat.<sup>53</sup> Oleh karena itu, setiap klausula baku yang menimbulkan ketimpangan harus ditafsirkan secara restriktif untuk melindungi pihak yang lemah.

Selain itu, asas itikad baik (*good faith*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata juga memiliki relevansi penting. Pihak penyedia jasa sewa online wajib bertindak dengan itikad baik dalam menyusun perjanjian dan tidak boleh menyembunyikan informasi yang penting bagi penyewa.<sup>54</sup> Pelanggaran terhadap prinsip itikad baik dapat menjadi dasar untuk menyatakan klausula tertentu tidak sah secara hukum.

Yurisprudensi Mahkamah Agung juga memperkuat perlindungan hukum terhadap konsumen dalam kontrak baku. Misalnya, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 179 PK/Pdt/2013, hakim menyatakan bahwa klausula pembebasan tanggung jawab sepihak yang dimuat dalam kontrak baku melanggar prinsip keadilan dan bertentangan dengan hukum.<sup>55</sup>

Putusan Mahkamah Agung Nomor 179 PK/Pdt/2013 merupakan salah satu yurisprudensi

<sup>44</sup> Pasal 1 angka 2 UU No. 8 Tahun 1999.

<sup>45</sup> Pasal 18 ayat (1) huruf a UU No. 8 Tahun 1999.

<sup>46</sup> Ibid., hlm. 6.

<sup>47</sup> Pasal 18 ayat (3) UU No. 8 Tahun 1999.

<sup>48</sup> Pasal 18 ayat (2) UU No. 11 Tahun 2008.

<sup>49</sup> Philipus M. Hadjon, Op.Cit., hlm. 7.

<sup>50</sup> Pasal 67 PP No. 71 Tahun 2019.

<sup>51</sup> Pasal 1365 KUHPerdata.

<sup>52</sup> YLKI, *Laporan Tahunan Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: YLKI, 2022), hlm. 12.

<sup>53</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 85.

<sup>54</sup> Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.

<sup>55</sup> Putusan MA No. 179 PK/Pdt/2013.

penting dalam konteks perlindungan hukum terhadap konsumen di Indonesia, khususnya dalam perjanjian baku yang sering digunakan oleh pelaku usaha. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung menegaskan bahwa klausula pembebasan tanggung jawab sepihak yang dicantumkan dalam kontrak baku adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum, karena melanggar prinsip keadilan dan asas keseimbangan antara para pihak. Putusan ini menjadi landasan moral sekaligus hukum bahwa pelaku usaha tidak boleh menggunakan kedudukannya yang lebih kuat untuk meniadakan tanggung jawab hukum terhadap konsumen.

Kasus tersebut berawal dari adanya kontrak baku yang dibuat oleh pihak pelaku usaha dengan konsumen, di mana dalam kontrak tersebut terdapat klausula yang secara eksplisit menyatakan bahwa pihak pelaku usaha tidak bertanggung jawab atas kerugian atau cacat produk yang timbul setelah transaksi dilakukan. Konsumen yang dirugikan mengajukan gugatan karena merasa tidak mendapat perlindungan hukum akibat adanya klausula tersebut. Pengadilan tingkat pertama dan banding sebelumnya menolak gugatan konsumen, namun Mahkamah Agung dalam tingkat peninjauan kembali (PK) justru mengabulkannya dan membatalkan klausula eksonerasi tersebut.

Pada pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Mahkamah Agung menilai bahwa perjanjian baku tidak boleh digunakan sebagai alat untuk mengesampingkan prinsip keadilan dan tanggung jawab pelaku usaha. Hakim menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak lahir dari kesepakatan yang sejati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), karena pihak konsumen tidak memiliki kesempatan yang setara untuk bernegosiasi. Dengan demikian, kontrak tersebut bertentangan dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang mengatur bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Putusan ini mempertegas posisi hukum bahwa asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) bukanlah asas yang absolut. Walaupun para pihak pada prinsipnya bebas menentukan isi kontrak, namun kebebasan tersebut dibatasi oleh norma kepatutan, keadilan, dan perlindungan terhadap pihak yang lemah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdata yang melarang perjanjian dengan sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Dalam konteks kontrak baku, pembatasan ini sangat relevan karena sering kali posisi tawar menawar antara pelaku usaha dan konsumen tidak seimbang.

Mahkamah Agung dalam putusan ini secara implisit juga mengadopsi prinsip-prinsip yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), khususnya Pasal 18 ayat (1) yang melarang pelaku usaha mencantumkan klausula yang menyatakan pengalihan tanggung jawab, pembebasan dari tanggung jawab, atau pengurangan tanggung jawab terhadap kerugian konsumen. Dalam hal ini, klausula pembebasan tanggung jawab dalam kontrak baku dianggap batal demi hukum (*null and void*) karena melanggar ketentuan tersebut. Dengan demikian, Mahkamah Agung memperluas penerapan asas perlindungan konsumen dalam ranah perdata umum. Putusan ini juga menunjukkan pergeseran paradigma hukum perdata klasik menuju hukum perdata modern yang berorientasi pada keadilan sosial.

Dalam hukum perdata klasik, perjanjian dianggap sah selama memenuhi syarat formil dan materil. Namun dalam konteks masyarakat modern dengan kompleksitas hubungan ekonomi digital, hakim dalam putusan ini memperluas interpretasi hukum dengan menekankan perlunya keadilan substansial di atas keadilan prosedural. Artinya, meskipun kontrak dibuat secara sah, isinya tetap dapat dibatalkan apabila melanggar prinsip keadilan dan menimbulkan ketimpangan hak dan kewajiban.

Melalui putusan Nomor 179 PK/Pdt/2013 ini, Mahkamah Agung juga mempertegas peran hakim sebagai penjaga moralitas hukum (*guardian of justice*) dalam menegakkan perlindungan terhadap pihak yang lemah, dalam hal ini konsumen. Hakim menilai bahwa keadilan tidak dapat hanya diukur dari kepatuhan pada formalitas kontrak, tetapi harus melihat substansi perjanjian dan dampaknya terhadap keseimbangan para pihak. Oleh karena itu, hakim berwenang untuk menyampingkan klausula yang tidak adil, meskipun secara administratif kontrak tersebut telah disetujui oleh kedua pihak.

Yurisprudensi ini kemudian menjadi acuan dalam berbagai putusan berikutnya, khususnya yang menyangkut sengketa perdata konsumen terhadap pelaku usaha besar seperti perusahaan asuransi, penyedia jasa transportasi online, hingga penyedia jasa sewa properti digital. Dalam praktiknya, klausula pembebasan tanggung jawab sering muncul dalam syarat dan ketentuan (*terms and conditions*) aplikasi digital, di mana pengguna (*lessee*) hanya memiliki opsi untuk menerima tanpa dapat bernegosiasi. Mahkamah Agung melalui putusan ini secara tidak langsung menegaskan bahwa klausula tersebut tidak dapat membebaskan pelaku usaha dari tanggung jawab

hukum.

Selain itu, putusan ini memperkuat prinsip itikad baik (*good faith*) sebagai dasar pelaksanaan perjanjian. Itikad baik tidak hanya berarti kejujuran dalam bertransaksi, tetapi juga kewajiban moral untuk tidak merugikan pihak lain melalui penyalahgunaan posisi dominan. Dalam kontrak baku yang digunakan oleh pelaku usaha digital, penerapan prinsip itikad baik harus diukur berdasarkan transparansi informasi, kejelasan klausula, dan kesetaraan hak-hak konsumen. Dengan demikian, setiap klausula yang secara nyata menimbulkan ketimpangan dianggap bertentangan dengan asas ini.

Pada akhirnya, Putusan Mahkamah Agung Nomor 179 PK/Pdt/2013 menjadi landasan yurisprudensial yang sangat penting bagi perlindungan hukum konsumen dan pembatasan kebebasan berkontrak di era modern. Putusan ini menunjukkan bahwa dalam situasi di mana kontrak baku disusun secara sepihak oleh pelaku usaha, hakim memiliki kewenangan untuk menilai dan membatalkan klausula yang tidak adil. Dengan begitu, keseimbangan hukum antara pelaku usaha dan konsumen dapat ditegakkan, serta asas keadilan dan kepastian hukum dapat berjalan beriringan dalam praktik kontraktual di Indonesia.

Dalam praktik internasional, perlindungan terhadap konsumen dalam kontrak digital juga telah menjadi prinsip global. *Directive* 2011/83/EU tentang *Consumer Rights* di Uni Eropa, misalnya, mewajibkan transparansi penuh dalam kontrak daring dan melarang klausula yang menimbulkan ketidakseimbangan signifikan antara pelaku usaha dan konsumen.<sup>56</sup> Ketentuan semacam ini dapat dijadikan referensi untuk memperkuat perlindungan hukum di Indonesia.

Pada praktik internasional, isu perlindungan konsumen dalam kontrak digital telah menjadi salah satu pilar utama dalam pembentukan hukum siber modern. Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi yang pesat menyebabkan munculnya model kontrak elektronik (*e-contract*) yang sering kali dibuat dalam bentuk perjanjian baku digital. Karena hubungan antara pelaku usaha dan konsumen dalam transaksi digital tidak selalu seimbang, negara-negara di dunia mulai merumuskan standar hukum yang berorientasi pada perlindungan pihak yang lemah, yaitu konsumen. Salah satu contoh yang paling menonjol adalah *Directive* 2011/83/EU tentang *Consumer Rights* yang diterapkan di seluruh

negara anggota Uni Eropa (EU).

*Directive* 2011/83/EU secara tegas menetapkan prinsip transparansi, keadilan, dan keseimbangan hak dalam kontrak antara pelaku usaha dan konsumen. Aturan ini mengharuskan setiap pelaku usaha yang menawarkan produk atau jasa secara daring untuk memberikan informasi yang jelas, lengkap, dan mudah diakses sebelum konsumen melakukan transaksi. Informasi tersebut mencakup identitas pelaku usaha, karakteristik barang atau jasa, harga total termasuk pajak dan biaya tambahan, serta hak konsumen untuk membatalkan kontrak (*right of withdrawal*). Prinsip transparansi ini menjadi dasar bagi perlindungan konsumen digital agar tidak terjebak dalam ketentuan yang tidak diketahui sebelumnya.

*Directive* tersebut juga melarang klausula yang menimbulkan ketidakseimbangan signifikan antara pelaku usaha dan konsumen. Ketentuan ini sejalan dengan *Directive* 93/13/EEC tentang *Unfair Terms in Consumer Contracts*, yang menyatakan bahwa suatu klausula dianggap tidak adil apabila mengakibatkan ketimpangan hak dan kewajiban yang merugikan konsumen. Dalam praktiknya, klausula eksonerasi atau pembebasan tanggung jawab sepihak dari pelaku usaha terhadap kerugian konsumen dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan oleh otoritas pengawas atau pengadilan konsumen. Dengan demikian, Uni Eropa menempatkan perlindungan konsumen sebagai instrumen untuk menjaga keseimbangan ekonomi digital yang berkeadilan.

Implementasi dari *Directive* 2011/83/EU di negara-negara anggota Uni Eropa menunjukkan pendekatan hukum yang progresif dan berpihak pada konsumen. Misalnya, Jerman melalui *Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften* (HGB), dan Prancis melalui *Code de la Consommation*, mengatur bahwa kontrak digital harus disusun dengan bahasa yang mudah dipahami, tidak boleh menimbulkan ambiguitas, dan memberikan hak untuk menarik diri dari kontrak dalam jangka waktu 14 hari tanpa penalti. Ketentuan ini menegaskan bahwa dalam transaksi daring, hak konsumen untuk mengetahui dan menilai syarat kontrak merupakan bagian dari perlindungan hukum yang fundamental.

Di luar Uni Eropa, prinsip yang serupa juga diterapkan dalam sistem hukum Amerika Serikat (AS) melalui *Federal Trade Commission* (FTC) yang mengatur praktik perdagangan daring. FTC menegaskan bahwa kontrak elektronik tidak dapat meniadakan tanggung jawab hukum pelaku usaha melalui klausula sepihak. Setiap *term and*

<sup>56</sup> European Union Directive 2011/83/EU on Consumer Rights, Article 5.

*condition* yang berpotensi menyesatkan atau membatasi hak hukum konsumen dianggap sebagai *unfair or deceptive trade practice* berdasarkan *Section 5 of the Federal Trade Commission Act*. Dengan demikian, pendekatan Amerika Serikat lebih menekankan pada pengawasan administratif dan sanksi perdata terhadap pelaku usaha yang melanggar prinsip keadilan kontraktual.

Di kawasan Asia, model perlindungan konsumen digital juga mulai berkembang. Misalnya, Singapura melalui Consumer Protection (Fair Trading) Act (CPFTA) dan *Electronic Transactions Act* (ETA) mengatur bahwa setiap perjanjian daring wajib memuat syarat yang adil, serta memberikan kesempatan bagi konsumen untuk meninjau dan menyetujui ketentuan sebelum transaksi diselesaikan. Sementara itu, Jepang memiliki *Act on Specified Commercial Transactions* yang melarang pelaku usaha mencantumkan ketentuan yang tidak masuk akal (*grossly unfair terms*) dalam perjanjian daring. Pendekatan ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen telah menjadi standar hukum internasional yang diakui secara universal.

Jika dibandingkan dengan Indonesia, sistem perlindungan hukum terhadap konsumen digital masih berada pada tahap penguatan regulasi dan penegakan. Indonesia telah memiliki Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) serta Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Namun, kedua regulasi tersebut belum secara eksplisit mengatur perlindungan terhadap klausula baku digital, terutama yang berkaitan dengan algoritma otomatis dan *clickwrap agreement* yang banyak digunakan oleh aplikasi daring. Oleh karena itu, praktik internasional seperti yang diatur dalam Directive 2011/83/EU dapat menjadi referensi penting bagi Indonesia untuk memperkuat norma-norma perlindungan hukum digital.

Relevansi prinsip internasional tersebut bagi hukum Indonesia terlihat dalam upaya untuk menyeimbangkan asas kebebasan berkontrak dengan asas perlindungan terhadap pihak yang lemah. Meskipun Pasal 1338 KUHPerdata memberikan kebebasan bagi para pihak untuk menentukan isi kontrak, kebebasan tersebut tidak boleh menimbulkan ketimpangan yang merugikan salah satu pihak. Dengan mengadopsi semangat dari Directive 2011/83/EU, Indonesia dapat memperluas interpretasi asas itikad baik (*good faith*) dan keseimbangan kontraktual (*contractual fairness*) dalam konteks kontrak elektronik, terutama yang melibatkan penyedia aplikasi

digital dan konsumen individu.

Di samping itu, praktik internasional juga dapat menginspirasi pembentukan lembaga pengawas khusus untuk kontrak digital, seperti yang dilakukan oleh *European Consumer Centres Network* (ECC-Net) di Uni Eropa. Lembaga ini memberikan mediasi dan penyelesaian sengketa lintas negara bagi konsumen digital. Indonesia dapat mengembangkan lembaga serupa di bawah koordinasi Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) atau Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk menangani sengketa yang timbul dari perjanjian daring lintas platform. Hal ini penting karena sifat lintas batas (*borderless*) dari transaksi digital sering kali menimbulkan kesulitan dalam penegakan hukum nasional. Dengan demikian, prinsip-prinsip yang diatur dalam Directive 2011/83/EU dan berbagai peraturan internasional lainnya dapat dijadikan model normatif untuk memperkuat perlindungan hukum di Indonesia terhadap konsumen dalam kontrak digital. Penerapan prinsip transparansi, keseimbangan hak, dan larangan terhadap klausula yang tidak adil dapat meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem perdagangan elektronik nasional. Lebih dari itu, adopsi nilai-nilai tersebut juga akan membawa Indonesia lebih dekat dengan standar hukum global dalam mewujudkan ekosistem digital yang adil, aman, dan berkeadilan sosial.

Dengan demikian, perlindungan hukum bagi penyewa dalam perjanjian baku yang disodorkan oleh aplikasi sewa online mencakup dua aspek penting: pertama, pengaturan hukum yang melarang dan membatasi penggunaan klausula yang memberatkan; dan kedua, mekanisme penyelesaian sengketa yang memberikan akses keadilan bagi penyewa apabila haknya dilanggar.<sup>57</sup>

Upaya perlindungan hukum tersebut harus terus diperkuat melalui sinergi antara pemerintah, lembaga peradilan, dan masyarakat sipil. Pemerintah perlu mengawasi klausula kontrak elektronik melalui regulasi yang lebih tegas, sedangkan lembaga peradilan harus menerapkan prinsip perlindungan konsumen secara progresif dalam setiap putusannya.<sup>58</sup>

Akhirnya, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap penyewa (*lessee*) dalam perjanjian baku digital merupakan bentuk nyata dari komitmen negara terhadap keadilan kontraktual dan keseimbangan hubungan hukum dalam era digital. Perlindungan ini bukan semata-

<sup>57</sup> Ibid

<sup>58</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: UI Press, 2003), hlm. 58.

mata melindungi pihak lemah, tetapi juga menciptakan sistem hukum yang sehat dan berkeadilan bagi seluruh pelaku ekonomi digital.<sup>59</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Keabsahan hukum klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah melalui aplikasi online harus tunduk pada asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata), namun klausula pembebasan tanggung jawab yang disusun sepihak dan meniadakan tanggung jawab pelaku usaha atas kelalaiannya tidak sah secara hukum, karena bertentangan dengan asas itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata) dan prinsip keadilan kontraktual. Klausula semacam itu tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap penyewa (*lessee*).
2. Perlindungan hukum bagi penyewa terhadap klausula memberatkan dalam perjanjian baku digital diatur dalam Pasal 18 ayat (1) UUPK, yang melarang klausula sepihak dan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha. Karena penyewa sering berada pada posisi lemah, negara memberikan perlindungan preventif dan represif melalui BPKN, Direktorat Perlindungan Konsumen, serta mekanisme penyelesaian sengketa, guna menjamin keadilan dan kepastian hukum dalam transaksi digital.

### B. Saran

1. Perlu dilakukan pembaruan regulasi yang secara eksplisit mengatur bentuk dan batasan klausula eksonerasi dalam perjanjian digital, khususnya pada sektor sewa-menyewa berbasis aplikasi. Pemerintah dapat mengacu pada praktik internasional seperti Directive 2011/83/EU tentang Consumer Rights di Uni Eropa, yang menekankan transparansi, hak pembatalan transaksi, serta larangan terhadap klausula yang menimbulkan ketidakseimbangan signifikan antara pelaku usaha dan konsumen. Dengan demikian, Indonesia dapat memperkuat perlindungan hukum adaptif terhadap kontrak digital, sejalan dengan perkembangan ekonomi berbasis teknologi.
2. Penyedia aplikasi sewa online hendaknya menyusun perjanjian baku yang berkeadilan, memperhatikan asas transparansi, itikad baik, dan keseimbangan hak dan kewajiban. Praktisi hukum dan notaris juga perlu

berperan aktif dalam memberikan edukasi serta memastikan klausula dalam kontrak daring tidak melanggar ketentuan perundang-undangan. Selain itu, penyedia aplikasi perlu menyediakan fitur konfirmasi persetujuan yang jelas dan informatif bagi pengguna agar tidak terjadi penyalahgunaan kekuasaan ekonomi dan informasi yang dapat merugikan pihak penyewa (*lessee*). Dengan demikian, tercipta hubungan hukum yang saling menguntungkan dan sesuai dengan prinsip keadilan dalam transaksi digital.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010)
- Ahmad Muliadi, Musa Alkadhim, Udin Narsudin, Zulkarnaen Koto, dan Karyawan Administrasi, *Metode Penulisan*, Jakarta: Universitas Jayabaya, 2016.
- Al-Jaziri, Abdurrahman. *Al-Fiqh 'ala Al-Madzahib Al-Arba'ah*, Jilid 3. (Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah, 2003)
- Arief, Barda Nawawi. 2019. *Kebijakan Hukum Pidana*. Cetakan ke-1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Asshiddiqie, Jimly. 2020. *Hukum Tata Negara*. Edisi Revisi. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Atmasasmita, Romli. 2011. *Sistem Peradilan Pidana*. Cetakan ke-2. Bandung: CV. Mandar Maju
- Badan Pengembangan Bahasa. 2020. *Kamus Etimologi Hukum*. Jakarta: Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan
- Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. (Bandung: Alumni, 2001)
- Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001).
- Hadjon, Philipus M. 2016. *Hukum Administrasi*. Edisi Baru. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Hart, H.L.A. 1961. *The Concept of Law*. Oxford: Oxford University Press.
- Ibrahim, Johnny. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. (Surabaya: Surya Pena Gemilang, 2018)
- Ibrahim, Johnny. *Hukum Teknologi Informasi: Dinamika dan Tantangannya*. (Surabaya: Revka Prima Media, 2021)
- Indrati, Maria Farida. 2018. *Ilmu Perundang-undangan: Proses dan Teknik Pembentukannya*. Yogyakarta: Kanisius

<sup>59</sup> Ibid, hlm. 20.

- J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009)
- Kelsen, Hans. 1967. *Pure Theory of Law*. Diterjemahkan oleh Max Knight. Berkeley: University of California Press
- Laudon, Kenneth C. & Laudon, Jane P. *Management Information Systems: Managing the Digital Firm*. (16th ed., Pearson, 2020).
- Makarim, Edmon. 2021. *Cyber Law: Dinamika dan Aplikasinya di Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada
- Makarim, Edmon. *Penyelenggaraan Sistem Elektronik dan Transaksi Elektronik di Indonesia*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2020)
- Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III tentang Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1996)
- Mertokusumo, Sudikno. 2018. *Hukum Perdata: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka
- Moeljatno. 2002. *Asas-Asas Hukum Pidana*. Edisi Revisi. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Nurhaini, Elisabeth dan Muhammad Ashri. "Keabsahan Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku Ditinjau dari UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen", *Jurnal Hukum Positum*, Vol. 4, No. 1 (2019)
- O'Brien, J. A. & Marakas, G. M. *Management Information Systems*. (10th ed., McGraw-Hill/Irwin, 2011)
- P. Joko Subagyo. *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011
- P. S. Atiyah, *An Introduction to the Law of Contract*, (Oxford: Clarendon Press, 1995)
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. Ke-4, Kencana Prenata Media Group, Jakarta, 2008
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987)
- Pollock, Frederick and Maitland, Frederic William. *The History of English Law Before the Time of Edward I*, Vol. 2. (Cambridge: Cambridge University Press, 1968)
- Posner, Richard A. 2014. *Economic Analysis of Law*. 9th ed. New York: Wolters Kluwer Law & Business
- Prasetyo, Teguh dan Rizki Amelia. "Pengawasan Klausula Baku dalam Perjanjian Konsumen di Indonesia", *Jurnal Yustisia*, Vol. 7, No. 2 (2018)
- Prasetyo, Teguh. *Hukum Perlindungan Data Pribadi di Indonesia*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2022)
- Prasetyo, Teguh. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2019)
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1999)
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 2008)
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Cetakan ke-6. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Rajagukguk, Erman. *Hukum Bisnis dalam Era Digital: Tantangan dan Peluang*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2018)
- Rajagukguk, Erman. *Hukum Kontrak dan Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: Rineka Cipta, 2016)
- Raz, Joseph. 1979. *The Authority of Law: Essays on Law and Morality*. Oxford: Clarendon Press
- Reed, Chris. *Internet Law: Text and Materials*. (3rd ed., Cambridge University Press, 2016)
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: UI Press, 2003)
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990.
- Salim HS. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2017)
- Sardjono, Agus. *Hak Kekayaan Intelektual & Pengetahuan Tradisional*. (Bandung: Alumni, 2019)
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 85.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku 2)*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001)
- Shidarta. *Hukum Perjanjian Indonesia: Prinsip dan Politik Hukum dalam Perspektif Teori Hukum Kritis*. (Bandung: Refika Aditama, 2020)
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. (Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2013)
- Soekanto, Soerjono. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press
- Soepomo, I. *Pengantar Hukum Perburuhan*. (Jakarta: Djambatan, 2003)
- Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. Ke-14, Pt RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1989
- Subekti, R. 2019. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-22. Jakarta: PT. Intermedia.

- Treitel, G.H. *The Law of Contract*. (London: Sweet & Maxwell, 2003)
- United Nations. 1969. *Vienna Convention on the Law of Treaties*. United Nations Treaty Series, vol. 1155, p. 331. Article 46
- Utrecht, E. 1962. *Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Jakarta: PT. Penerbitan Universitas.
- Weber, Max. 1978. *Economy and Society: An Outline of Interpretive Sociology*. Edited by Guenther Roth and Claus Wittich. Berkeley: University of California Press.
- Widjaja, Gunawan & Ramli, Ahmad M. *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: GP Press, 2016)
- Widjaja, Gunawan. *Seri Hukum Perikatan: Sewa Menyewa*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2002)
- YLKI, *Laporan Tahunan Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: YLKI, 2022)
- Zoetmulder, P.J. *Kamus Jawa Kuna-Indonesia*. (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995)

#### **Jurnal**

- Al-Jaziri, Abdurrahman. *Al-Fiqh 'ala Al-Madzahib Al-Arba'ah*, Jilid 3. (Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah, 2003)
- Nurhaini, Elisabeth dan Muhammad Ashri. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Transaksi E-Commerce", *Jurnal Yustisia*, Vol. 8, No. 3 (2019)
- Pollock, Frederick and Maitland, Frederic William. *The History of English Law Before the Time of Edward I*, Vol. 2. (Cambridge: Cambridge University Press, 1968).
- Prasetyo, Teguh dan Rizki Amelia. "Pengawasan Klausula Baku dalam Perjanjian Konsumen di Indonesia", *Jurnal Yustisia*, Vol. 7, No. 2 (2018).
- Nurhaini, Elisabeth dan Muhammad Ashri. "Keabsahan Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku Ditinjau dari UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen", *Jurnal Hukum Positum*, Vol. 4, No. 1 (2019).
- Airbnb Terms of Service* (2023).

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)
- Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPperdata)
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)
- Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi (UU PDP)
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 jo.

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika (Permenkominfo) Nomor 10 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perdagangan Dengan Sistem Elektronik

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3212 K/Pdt/2016.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2572 K/Pdt/2017.

United Nations. 1969. *Vienna Convention on the Law of Treaties*. United Nations Treaty Series, vol. 1155, p. 331. Article 46.

#### **Internet**

Tim Penyusun KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring*, entri "baku", <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/baku>, diakses 26 Agustus 2025.

Oxford English Dictionary Online, entri "application" dan "online", <https://www.oed.com/>, diakses 26 Agustus 2025.