

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1.Latar belakang

Perkembangan teknologi digital hari telah membawa transformasi yang sangat besar dalam pembuatan kontrak, dari sebelumnya konvensional menjadi berbasis digital dengan menggunakan beberapa perangkat elektronik. Fenomena kontrak digital atau yang selanjutnya disebut (e-contract) semakin berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat untuk melakukan transaksi jarak jauh secara efektif dan efisien.

Di Indonesia, sebuah kontrak perjanjian mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 tentang syarat sah nya perjanjian, dilengkapi dengan pengaturan kontrak digital yang diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 jo. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik atau yang selanjutnya disebut (Undang-Undang ITE), dan ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

Implementasi yang terjadi hari ini, dalam praktiknya kontrak digital masih menyisakan beberapa persoalan yang perlu untuk kita perhatikan, terkait dengan keabsahan sebuah kontrak, kekuatan tanda tangan elektronik, serta bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa terutama pada transaksi bernilai tinggi seperti transaksi properti,¹ sehingga tidak hanya fokus pada e-

¹ Bambang Pratama, “Kontrak Elektronik dan Tantangan Pembuktiannya dalam Sistem Hukum Indonesia,” *Jurnal Rechts Vinding*, Vol. 11, No. 3, 2022.

commerce saja tetapi transaksi properti juga menjadi hal yang krusial karena nilai tersebut. Di Indonesia Platform Jual beli aset, sewa menyewa, kontrak sudah banyak bermunculan.

Platform digital seperti Rumah123 dan Pinhome memfasilitasi transaksi jual beli dan sewa properti secara daring tidak perlu untuk bertemu. Rumah123 menjadi salah satu marketplace properti terbesar di Indonesia dengan ribuan listing rumah, tanah, dan apartemen, yang mempermudah masyarakat melakukan transaksi tanpa tatap muka.² Pinhome tidak hanya menyediakan listing, tetapi juga layanan KPR digital, home service, dan sistem pembayaran online.³ Terdapat beberapa hal krusial yang perlu diperhatikan dalam transaksi ini, transaksi properti memiliki karakteristik berbeda dengan transaksi e-commerce barang konsumsi biasa karena memerlukan dokumen otentik seperti Akta Jual Beli, sertifikat tanah, dan pengesahan notaris/PPAT, serta melibatkan nilai transaksi yang besar.⁴

Dalam praktik, muncul laporan penipuan dan sengketa dalam transaksi properti online. Rumah123 beberapa kali menjadi sorotan karena adanya akun agen palsu yang memposting iklan properti tidak sah untuk meminta uang muka, dan beberapa konsumen melaporkan properti yang dijual ternyata dalam sengketa.⁵ Pinhome juga pernah menghadapi keluhan konsumen terkait perbedaan kondisi rumah dengan iklan, keterlambatan proses KPR digital, dan ketidakjelasan hak dan kewajiban setelah transaksi online.⁶ Hal ini menunjukkan bahwa risiko

² Rumah123, "Tentang Rumah123: Marketplace Properti Terbesar di Indonesia," diakses melalui <https://www.rumah123.com> pada 2 Juni 2025.

³ Pinhome, "Tentang Pinhome," diakses melalui <https://www.pinhome.id> pada 2 Juni 2025.

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 45.

⁵ CNN Indonesia, "Modus Penipuan Jual Beli Rumah via Online Lewat Rumah123," diakses melalui <https://www.cnnindonesia.com> pada 3 Juni 2025.

⁶ Kompas, "Keluhan Pembeli Rumah via Pinhome, Proses KPR dan Legalitas yang Lambat," diakses melalui <https://www.kompas.com> pada 3 Juni 2025.

transaksi digital properti tidak hanya terkait dengan teknis saja, tetapi juga perlindungan konsumen.

Permasalahan yang terjadi juga sering muncul adalah penggunaan tanda tangan elektronik (e-signature) yang telah sah diakui dalam Pasal 11 dan 12 Undang-Undang ITE, namun masih sering menggunakan tanda tangan elektronik non-tersertifikasi. Padahal, transaksi properti memiliki risiko tinggi sehingga validitas dan kekuatan pembuktian tanda tangan elektronik perlu diperhatikan, terutama jika terjadi sengketa.⁷

Penelitian terdahulu setelah diamati sangat banyak membahas terkait dengan kontrak elektronik dalam transaksi e-commerce barang dan jasa,⁸ tetapi belum banyak penelitian yang secara spesifik membahas terkait dengan kontrak digital dalam transaksi properti dengan menggunakan platform seperti Rumah123 dan Pinhome. Padahal, transaksi properti memiliki nilai ekonomi tinggi, dan risiko yang cukup besar, dan berdampak pada kepastian hukum bagi para pihak.

Berpijak pada uraian di atas, peneliti akan mengkaji secara mendalam dan menganalisisnya dalam sebuah karya ilmiah, berbentuk skripsi dengan judul “*Validitas Kontrak Digital Dalam Transaksi Properti Melalui Aplikasi Online (Studi Kasus Rumah123 Dan Pinhome)*”.

⁷Dini Ilham, “Analisis Tanda Tangan Elektronik dalam Transaksi Digital Bernilai Besar,” *Jurnal Hukum dan Teknologi*, Vol. 6, No. 1, 2023.

⁸ Irma H. Rizki, “Kontrak Elektronik dalam E-Commerce dan Perlindungan Konsumen,” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 29, No. 2, 2022.

1.2. Permasalahan

Berpijak pada latar belakang sebagaimana telah diuraikan di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

Bagaimana Validitas Kontrak Digital Dalam Transaksi Properti Melalui Aplikasi Online (Studi Kasus Rumah123 Dan Pinhome) ?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui apakah kontrak digital melalui aplikasi online seperti Rumah123 dan Pinehome memenuhi syarat sah perjanjian menurut KUHPerdara.
- b. Untuk menganalisis kekuatan hukum tanda tangan elektronik dalam transaksi properti digital berdasarkan Peraturan perundang-undangan.
- c. Untuk menjelaskan akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian digital jual beli atau sewa properti melalui platform online.

1.4. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

- a. secara teoritis, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya hukum perjanjian elektronik dan pembuktian dalam transaksi digital bernilai tinggi.
- b. secara praktis, dapat digunakan sebagai acuan atau bahan referensi bagi peneliti lainnya dalam menyusun suatu karya ilmiah, serta sebagai bahan informasi bagi siapa saja yang membaca hasil penelitian ini.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1 Metode Pendekatan

Metode pendekatan adalah suatu metode yang digunakan dalam penelitian untuk memperoleh informasi dari berbagai sudut pandang terkait masalah yang ingin dikaji kebenarannya. Dalam penelitian hukum, terdapat beragam pendekatan yang dapat dipilih sesuai dengan isu yang sedang diteliti. Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan yang dapat digunakan di dalam penelitian ilmu hukum adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).⁹

Adapun metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dilakukan dengan menelaah perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang diangkat. “Pendekatan undang-undang dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan akademis.”¹⁰ Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) digunakan untuk mengetahui penyelesaian masalah yang timbul dalam isu permasalahan Kontrak Digital dalam Transaksi Properti melalui Aplikasi Online: Studi Kasus Rumah123 dan Pinhome.
- b. pendekatan kasus (*case approach*), dilakukan dengan menelaah kasus-kasus terkait isu yang dihadapi, Pendekatan kasus dilakukan dengan mempelajari perkara-perkara hukum, baik kasus yang sedang terjadi maupun kasus yang tertuang dalam putusan-putusan

⁹ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hlm. 133.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup, 2016, hlm. 96.

pengadilan sebagai pendukung argumentasi hukum dan merumuskan analisis yang bersifat preskriptif.¹¹ Seperti halnya dalam kasus pada platform Pinehome atau rumah 123

- c. pendekatan konseptual (*conseptual approach*) merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.¹² Dengan demikian akan diperoleh pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Selanjutnya dari pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut dapat menjadi sandaran dalam membangun suatu argumentasi hukum untuk memecahkan isu yang dihadapi.

1.5.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian dibedakan menjadi dua, yakni penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Dalam penelitian ini jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, “yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder.”¹³ Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁴

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukandengan cara meneliti bahan pustaka atau data

¹¹ Yati Nurhayati, Ifrani dan M. Yasir Said, Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum, Jurnal Penegakan Hukum Indonesia (JPHI), Vol. 2, No. 1. 2021, hlm. 12.

¹² Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2014, Penelitian Hukum (Legal Research), Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 110.

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Rajagrafindo Persada, Depok, 2014, hlm. 13.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Group, 2016, hlm 35.

sekunder. Data sekunder penelitian hukum normatif yaitu berupa penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data-data berupa dokumen hukum, baik itu buku hukum, peraturan perundang-undangan, jurnal hukum, KUHPerdata, Undang-Undang ITE.

1.5.3 Sumber Data

Dalam penelitian hukum normatif sumber data yang didapatkan ialah berasal dari hasil meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Data sekunder yang berupa sumber-sumber penelitian hukum dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan atau dalam putusan hakim. Sedangkan bahan-bahan hukum sekunder berupa “semua publikasi yang tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, meliputi buku-buku teks, jurnal hukum, kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.”¹⁵

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1. Bahan hukum Primer :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pada pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, Op.cit., hlm. 141

- b. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Undang-Undang ITE) jo. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang ITE.
 - c. Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Sertifikasi Elektronik.
 - d. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi jurnal penelitian hukum, buku-buku hukum, literatur, makalah dan pendapat pakar.

1.5.4 Teknik Pengambilan dan Analisis Data

Bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini diperoleh dengan teknik dan metode yang tepat. Teknik pengambilan data merupakan suatu cara untuk mendapatkan data ataupun informasi mengenai permasalahan yang sedang diteliti. Studi pustaka dilakukan sebagai teknik utama pengambilan data untuk mencari landasan teoritis dalam penelitian ini, yang mana didasarkan pada doktrin atau ajaran hukum serta hasil-hasil penelitian akademik yang kesemuanya biasanya tersimpan di perpustakaan. Dengan demikian, teknik pengumpulan data melalui studi pustaka berfungsi untuk melengkapi pembahasan dalam kerangka dasar teori yang menjadi pijakan penelitian ini. Selain studi pustaka, penelitian ini juga menggunakan studi dokumen sebagai teknik pengumpulan data. Studi dokumen yang digunakan meliputi peraturan perundang-undangan yang tersedia melalui Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum

(JDIH), langkah berikutnya adalah melakukan analisis. Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan menganalisis seluruh bahan hukum yang telah diperoleh, menyusunnya secara sistematis, dan menghubungkannya dengan permasalahan yang menjadi fokus penelitian.

BAB 1

PENDAHULUAN

1.6.Latar belakang

Perkembangan teknologi digital hari telah membawa transformasi yang sangat besar dalam pembuatan kontrak, dari sebelumnya konvensional menjadi berbasis digital dengan menggunakan beberapa perangkat elektronik. Fenomena kontrak digital atau yang selanjutnya disebut (e-contract) semakin berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat untuk melakukan transaksi jarak jauh secara efektif dan efisien.

Di Indonesia, sebuah kontrak perjanjian mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 tentang syarat sah nya perjanjian, dilengkapi dengan pengaturan kontrak digital yang diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 jo. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik atau yang selanjutnya disebut (Undang-Undang ITE), dan ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

Implementasi yang terjadi hari ini, dalam praktiknya kontrak digital masih menyisakan beberapa persoalan yang perlu untuk kita perhatikan, terkait dengan keabsahan sebuah kontrak, kekuatan tanda tangan elektronik, serta bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa terutama

pada transaksi bernilai tinggi seperti transaksi properti,¹⁶ sehingga tidak hanya fokus pada e-commerce saja tetapi transaksi properti juga menjadi hal yang krusial karena nilai tersebut. Di Indonesia Platform Jual beli aset, sewa menyewa, kontrak sudah banyak bermunculan.

Platform digital seperti Rumah123 dan Pinhome memfasilitasi transaksi jual beli dan sewa properti secara daring tidak perlu untuk bertemu. Rumah123 menjadi salah satu marketplace properti terbesar di Indonesia dengan ribuan listing rumah, tanah, dan apartemen, yang mempermudah masyarakat melakukan transaksi tanpa tatap muka.¹⁷ Pinhome tidak hanya menyediakan listing, tetapi juga layanan KPR digital, home service, dan sistem pembayaran online.¹⁸ Terdapat beberapa hal krusial yang perlu diperhatikan dalam transaksi ini, transaksi properti memiliki karakteristik berbeda dengan transaksi e-commerce barang konsumsi biasa karena memerlukan dokumen otentik seperti Akta Jual Beli, sertifikat tanah, dan pengesahan notaris/PPAT, serta melibatkan nilai transaksi yang besar.¹⁹

Dalam praktik, muncul laporan penipuan dan sengketa dalam transaksi properti online. Rumah123 beberapa kali menjadi sorotan karena adanya akun agen palsu yang memposting iklan properti tidak sah untuk meminta uang muka, dan beberapa konsumen melaporkan properti yang dijual ternyata dalam sengketa.²⁰ Pinhome juga pernah menghadapi keluhan konsumen terkait perbedaan kondisi rumah dengan iklan, keterlambatan proses KPR digital, dan

¹⁶ Bambang Pratama, "Kontrak Elektronik dan Tantangan Pembuktiannya dalam Sistem Hukum Indonesia," *Jurnal Rechts Vinding*, Vol. 11, No. 3, 2022.

¹⁷ Rumah123, "Tentang Rumah123: Marketplace Properti Terbesar di Indonesia," diakses melalui <https://www.rumah123.com> pada 2 Juni 2025.

¹⁸ Pinhome, "Tentang Pinhome," diakses melalui <https://www.pinhome.id> pada 2 Juni 2025.

¹⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 45.

²⁰ CNN Indonesia, "Modus Penipuan Jual Beli Rumah via Online Lewat Rumah123," diakses melalui <https://www.cnnindonesia.com> pada 3 Juni 2025.

ketidakjelasan hak dan kewajiban setelah transaksi online.²¹ Hal ini menunjukkan bahwa risiko transaksi digital properti tidak hanya terkait dengan teknis saja, tetapi juga perlindungan konsumen.

Permasalahan yang terjadi juga sering muncul adalah penggunaan tanda tangan elektronik (e-signature) yang telah sah diakui dalam Pasal 11 dan 12 Undang-Undang ITE, namun masih sering menggunakan tanda tangan elektronik non-tersertifikasi. Padahal, transaksi properti memiliki risiko tinggi sehingga validitas dan kekuatan pembuktian tanda tangan elektronik perlu diperhatikan, terutama jika terjadi sengketa.²²

Penelitian terdahulu setelah diamati sangat banyak membahas terkait dengan kontrak elektronik dalam transaksi e-commerce barang dan jasa,²³ tetapi belum banyak penelitian yang secara spesifik membahas terkait dengan kontrak digital dalam transaksi properti dengan menggunakan platform seperti Rumah123 dan Pinhome. Padahal, transaksi properti memiliki nilai ekonomi tinggi, dan risiko yang cukup besar, dan berdampak pada kepastian hukum bagi para pihak.

Berpijak pada uraian di atas, peneliti akan mengkaji secara mendalam dan menganalisisnya dalam sebuah karya ilmiah, berbentuk skripsi dengan judul “*Validitas Kontrak Digital Dalam Transaksi Properti Melalui Aplikasi Online (Studi Kasus Rumah123 Dan Pinhome)*”.

²¹ Kompas, “Keluhan Pembeli Rumah via Pinhome, Proses KPR dan Legalitas yang Lambat,” diakses melalui <https://www.kompas.com> pada 3 Juni 2025.

²² Dini Ilham, “Analisis Tanda Tangan Elektronik dalam Transaksi Digital Bernilai Besar,” *Jurnal Hukum dan Teknologi*, Vol. 6, No. 1, 2023.

²³ Irma H. Rizki, “Kontrak Elektronik dalam E-Commerce dan Perlindungan Konsumen,” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 29, No. 2, 2022.

1.7. Permasalahan

Berpijak pada latar belakang sebagaimana telah diuraikan di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

Bagaimana Validitas Kontrak Digital Dalam Transaksi Properti Melalui Aplikasi Online (Studi Kasus Rumah123 Dan Pinhome) ?

1.8. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

- d. Untuk mengetahui apakah kontrak digital melalui aplikasi online seperti Rumah123 dan Pinehome memenuhi syarat sah perjanjian menurut KUHPerdara.
- e. Untuk menganalisis kekuatan hukum tanda tangan elektronik dalam transaksi properti digital berdasarkan Peraturan perundang-undangan.
- f. Untuk menjelaskan akibat hukum apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian digital jual beli atau sewa properti melalui platform online.

1.9. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

- c. secara teoritis, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya hukum perjanjian elektronik dan pembuktian dalam transaksi digital bernilai tinggi.
- d. secara praktis, dapat digunakan sebagai acuan atau bahan referensi bagi peneliti lainnya dalam menyusun suatu karya ilmiah, serta sebagai bahan informasi bagi siapa saja yang membaca hasil penelitian ini.

1.10. Metode Penelitian

1.5.5 Metode Pendekatan

Metode pendekatan adalah suatu metode yang digunakan dalam penelitian untuk memperoleh informasi dari berbagai sudut pandang terkait masalah yang ingin dikaji kebenarannya. Dalam penelitian hukum, terdapat beragam pendekatan yang dapat dipilih sesuai dengan isu yang sedang diteliti. Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan yang dapat digunakan di dalam penelitian ilmu hukum adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).²⁴

Adapun metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- d. pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dilakukan dengan menelaah perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang diangkat. “Pendekatan undang-undang dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan akademis.”²⁵ Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) digunakan untuk mengetahui penyelesaian masalah yang timbul dalam isu permasalahan Kontrak Digital dalam Transaksi Properti melalui Aplikasi Online: Studi Kasus Rumah123 dan Pinhome.
- e. pendekatan kasus (*case approach*), dilakukan dengan menelaah kasus-kasus terkait isu yang dihadapi, Pendekatan kasus dilakukan dengan mempelajari perkara-perkara hukum, baik kasus yang sedang terjadi maupun kasus yang tertuang dalam putusan-putusan

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hlm. 133.

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Jakarta, Kencana Prenada Media Grup, 2016, hlm. 96.

pengadilan sebagai pendukung argumentasi hukum dan merumuskan analisis yang bersifat preskriptif.²⁶ Seperti halnya dalam kasus pada platform Pinehome atau rumah 123

- f. pendekatan konseptual (*conseptual approach*) merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.²⁷ Dengan demikian akan diperoleh pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Selanjutnya dari pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut dapat menjadi sandaran dalam membangun suatu argumentasi hukum untuk memecahkan isu yang dihadapi.

1.5.6 Jenis Penelitian

Jenis penelitian dibedakan menjadi dua, yakni penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Dalam penelitian ini jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, “yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder.”²⁸ Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.²⁹

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukandengan cara meneliti bahan pustaka atau data

²⁶ Yati Nurhayati, Ifrani dan M. Yasir Said, Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum, Jurnal Penegakan Hukum Indonesia (JPHI), Vol. 2, No. 1. 2021, hlm. 12.

²⁷ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2014, Penelitian Hukum (Legal Research), Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 110.

²⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Rajagrafindo Persada, Depok, 2014, hlm. 13.

²⁹ Peter Mahmud Marzuki. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Group, 2016, hlm 35.

sekunder. Data sekunder penelitian hukum normatif yaitu berupa penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data-data berupa dokumen hukum, baik itu buku hukum, peraturan perundang-undangan, jurnal hukum, KUHPerdata, Undang-Undang ITE.

1.5.7 Sumber Data

Dalam penelitian hukum normatif sumber data yang didapatkan ialah berasal dari hasil meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Data sekunder yang berupa sumber-sumber penelitian hukum dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan atau dalam putusan hakim. Sedangkan bahan-bahan hukum sekunder berupa “semua publikasi yang tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, meliputi buku-buku teks, jurnal hukum, kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.”³⁰

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

3. Bahan hukum Primer :

- f. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pada pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian.

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, Op.cit., hlm. 141

- g. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (Undang-Undang ITE) jo. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang ITE.
 - h. Peraturan Menteri Komunikasi dan Informatika Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Sertifikasi Elektronik.
 - i. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
 - j. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.
4. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi jurnal penelitian hukum, buku-buku hukum, literatur, makalah dan pendapat pakar.

1.5.8 Teknik Pengambilan dan Analisis Data

Bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini diperoleh dengan teknik dan metode yang tepat. Teknik pengambilan data merupakan suatu cara untuk mendapatkan data ataupun informasi mengenai permasalahan yang sedang diteliti. Studi pustaka dilakukan sebagai teknik utama pengambilan data untuk mencari landasan teoritis dalam penelitian ini, yang mana didasarkan pada doktrin atau ajaran hukum serta hasil-hasil penelitian akademik yang kesemuanya biasanya tersimpan di perpustakaan. Dengan demikian, teknik pengumpulan data melalui studi pustaka berfungsi untuk melengkapi pembahasan dalam kerangka dasar teori yang menjadi pijakan penelitian ini. Selain studi pustaka, penelitian ini juga menggunakan studi dokumen sebagai teknik pengumpulan data. Studi dokumen yang digunakan meliputi peraturan perundang-undangan yang tersedia melalui Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum

(JDIH), langkah berikutnya adalah melakukan analisis. Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan menganalisis seluruh bahan hukum yang telah diperoleh, menyusunnya secara sistematis, dan menghubungkannya dengan permasalahan yang menjadi fokus penelitian.

