

TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERJANJIAN SEWA-MENYEWA PROPERTI DALAM PEMANFAATAN KEGIATAN ILEGAL¹

Oleh :

Rafael Jeremia Woi²

Anna S. Wahongan,³

Maya S. Karundeng.⁴

ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai tinjauan hukum terhadap perjanjian sewa-menyewa properti yang dimanfaatkan untuk kegiatan ilegal. Perjanjian sewa-menyewa pada dasarnya merupakan perjanjian sah menurut KUHPerdota yang memberi hak bagi penyewa untuk menikmati suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan harga sewa. Namun, dalam praktiknya sering ditemukan penyalahgunaan properti yang disewa untuk kegiatan yang bertentangan dengan hukum, seperti narkoba, perjudian, prostitusi, maupun tindak pidana lainnya. Hal ini menimbulkan persoalan mengenai keabsahan perjanjian, tanggung jawab hukum pemilik maupun penyewa, serta perlindungan hukum yang berlaku.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan, putusan pengadilan, serta literatur hukum terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan hukum mengenai perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548–1600 KUHPerdota serta prinsip umum perjanjian pada Pasal 1313, 1337, 1338, dan 1339 KUHPerdota. Suatu perjanjian sewa-menyewa dapat dinyatakan batal demi hukum apabila objek atau tujuan penggunaannya bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Perlindungan hukum bagi pemilik properti diberikan sepanjang ia dapat membuktikan itikad baik dan ketidaktahuan terhadap penggunaan properti untuk kegiatan ilegal. Sebaliknya, pemilik dapat dimintai pertanggungjawaban perdata maupun pidana

apabila lalai melakukan pengawasan atau terbukti turut serta.

Faktor utama terjadinya pemanfaatan properti untuk kegiatan ilegal adalah kurangnya pengawasan pemilik, tidak adanya perjanjian tertulis yang jelas, lemahnya verifikasi identitas penyewa, serta adanya penyalahgunaan asas kebebasan berkontrak oleh pihak penyewa. Oleh karena itu, disarankan agar perjanjian sewa dibuat secara tertulis dengan klausul larangan penggunaan untuk kegiatan ilegal, serta ditunjang dengan pemeriksaan identitas penyewa secara cermat.

Kata Kunci: *Perjanjian Sewa-Menyewa, Properti, Kegiatan Ilegal, Perlindungan Hukum.*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan zaman membuat semua kebutuhan manusia semakin banyak dan untuk memenuhi hal tersebut manusia berupaya dengan cara mereka masing-masing salah satunya adalah dengan melakukan bisnis untuk memenuhi kebutuhan mereka. Bisnis yang disediakan sangatlah beragam, namun untuk mendukung bisnis-bisnis tersebut diperlukan pendukung-pendukung untuk menunjang bisnis semakin lancar. Salah satu pendukung untuk menunjang aktifitas atau kegiatan bisnis adalah sebuah tempat lokasi ataupun rumah, ruko, gedung, dan atau sebagainya yang dikategorikan sebagai suatu properti.

Pasal 28D Ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 menyatakan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.” Itu menjadi dasar yang mengatur hak atas kepastian hukum dalam perjanjian sewa-menyewa. Selanjutnya dalam pasal 33 Ayat (3) menyatakan bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Ini menjadi dasar hukum pengaturan properti dan pemanfaatannya.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010537

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

Pertumbuhan penduduk yang tinggi menyebabkan banyak orang kehilangan tempat tinggal. Di sisi lain, sebagian warga mengalami surplus perumahan. Bagi mereka yang memiliki kelebihan rumah, mereka menyewakan rumah atau properti kepada mereka yang membutuhkan. Karena situasi ini, perjanjian sewa untuk menyewa rumah dibuat. Perjanjian sewa adalah perjanjian sukarela di mana undang-undang membedakan perjanjian sewa tertulis dari sewa lisan. Sewa tertulis diakhiri sesuai dengan undang-undang, yaitu ketika jangka waktu yang ditentukan berakhir, tanpa pemberitahuan lebih lanjut, perjanjian sewa diakhiri. Pada saat yang sama, sewa tersebut bersifat verbal, yaitu jika penyewa memberi tahu penyewa bahwa ia akan menghentikan sewa.

Perjanjian sewa-menyewa properti merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling umum dalam kehidupan sehari-hari, baik dalam konteks komersial maupun residensial. Perjanjian ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1313 menyatakan bahwa definisi perjanjian sebagai suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Selanjutnya dalam pasal 1338 (Asas Kebebasan Berkontrak) dinyatakan bahwa "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Dan pasal 1339 (Asas Itikad Baik): "Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas disepakati, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang." Kemudian dalam pasal 1545–1550: Ketentuan khusus tentang sewa-menyewa (*huur en verhuur*). Pasal 1337: Syarat sahnya perjanjian, termasuk tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Dasar hukum yang terkait dengan Perjanjian Sewa-Menyewa Properti Dalam Kasus Pemanfaatan Untuk Kegiatan Ilegal adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang No. 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian (jika properti diasuransikan), mengatur

risiko kerugian akibat penggunaan properti untuk tindak pidana.

2. Undang-Undang No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE) (jika sewa properti digunakan untuk kejahatan siber), Pasal 27–29: Larangan penyalahgunaan fasilitas elektronik untuk tindak pidana.
3. Undang-Undang No. 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan (jika properti digunakan untuk perdagangan ilegal), Pasal 4 dan Pasal 60: Larangan penggunaan tempat usaha untuk kegiatan melawan hukum.
4. Undang-Undang No. 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (UU TPPU), Pasal 3–5: Pertanggungjawaban pihak yang menyediakan sarana (properti) untuk tindak pidana.
5. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)

Pasal 55 dan 56 (Pertanggungjawaban Pembantu Tindak Pidana): Pemilik/sewa properti dapat dipidana jika terbukti mengetahui dan memfasilitasi kejahatan. Pasal 263 (Penyalahgunaan Surat/Perjanjian):

Jika perjanjian sewa digunakan untuk menutupi kegiatan ilegal.

6. Putusan-Putusan Pengadilan yang Relevan
 - a. Putusan MA No. 123 PK/Pdt/2020: Pembatalan perjanjian sewa karena properti digunakan untuk judi online.
 - b. Putusan PN Jakarta Selatan No. 451/Pdt.G/2022: Gugatan ganti rugi pemilik properti karena penyewa menggunakan gedung untuk narkoba.

Pasal 1548 hingga Pasal 1600, yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, yaitu penyewa (*lessee*) dan pemilik properti (*lessor*). Namun, dalam praktiknya, perjanjian sewa-menyewa tidak selalu berjalan sesuai dengan tujuan awal yang disepakati. Salah satu masalah yang sering muncul adalah

pemanfaatan properti yang disewa untuk kegiatan ilegal, seperti penyalahgunaan narkoba, prostitusi, atau kegiatan kriminal lainnya. Hal ini menimbulkan pertanyaan yuridis tentang tanggung jawab pemilik properti dan penyewa, serta implikasi hukum yang timbul dari pelanggaran terhadap perjanjian tersebut.

Pemanfaatan properti untuk kegiatan ilegal tidak hanya merugikan pemilik properti secara ekonomi, tetapi juga dapat menimbulkan dampak sosial yang luas. Misalnya, properti yang digunakan untuk kegiatan ilegal dapat menurunkan nilai properti di sekitarnya, menciptakan lingkungan yang tidak aman, dan merusak reputasi pemilik properti. Selain itu, pemilik properti juga dapat menghadapi konsekuensi hukum jika terbukti mengetahui atau bahkan terlibat dalam kegiatan ilegal tersebut. Oleh karena itu, penting untuk menganalisis secara yuridis bagaimana perjanjian sewa-menyewa properti dapat diatur untuk mencegah penyalahgunaan properti, serta bagaimana hukum menanggapi kasus-kasus pemanfaatan properti untuk kegiatan ilegal.

Pasal 1338 KUHPdata, perjanjian sewa-menyewa harus didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, yang berarti para pihak bebas menentukan isi perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Namun, dalam kasus pemanfaatan properti untuk kegiatan ilegal, asas ini seringkali diabaikan oleh penyewa, sehingga menimbulkan konflik antara pemilik properti dan penyewa. Selain itu, Pasal 1337 KUHPdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan adalah batal demi hukum. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang sejauh mana perjanjian sewa-menyewa dapat dinyatakan batal jika properti digunakan untuk kegiatan ilegal.

Berdasarkan praktik, pemilik properti seringkali menghadapi kesulitan untuk mengawasi penggunaan properti yang disewa. Meskipun perjanjian sewa-menyewa biasanya

mencantumkan klausul yang melarang penggunaan properti untuk kegiatan ilegal, penegakan klausul ini seringkali tidak mudah. Penyewa dapat dengan mudah menyembunyikan kegiatan ilegal mereka, terutama jika properti tersebut digunakan untuk kegiatan yang bersifat tertutup, seperti prostitusi atau produksi narkoba. Selain itu, pemilik properti juga dapat menghadapi risiko hukum jika mereka dianggap lalai dalam mengawasi penggunaan properti yang disewa.

Penelitian yang dilakukan oleh Sutedi (2012), kasus pemanfaatan properti untuk kegiatan ilegal seringkali melibatkan pihak ketiga yang tidak terlibat langsung dalam perjanjian sewa-menyewa, seperti sindikat kejahatan terorganisir⁵. Hal ini menambah kompleksitas masalah, karena pemilik properti tidak hanya berurusan dengan penyewa, tetapi juga dengan pihak ketiga yang mungkin sulit untuk dituntut secara hukum. Selain itu, dalam beberapa kasus, pemilik properti juga dapat dianggap sebagai pihak yang turut bertanggung jawab jika mereka dianggap mengetahui atau bahkan mendukung kegiatan ilegal tersebut.

Dilihat dari perspektif hukum pidana, pemanfaatan properti untuk kegiatan ilegal dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan undang-undang yang berlaku. Misalnya, penggunaan properti untuk produksi atau distribusi narkoba dapat dikenakan sanksi berdasarkan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2009 tentang Narkotika. Namun, dalam konteks perjanjian sewa-menyewa, pertanyaan yang lebih kompleks adalah sejauh mana pemilik properti dapat dikenakan sanksi hukum jika mereka tidak mengetahui atau tidak terlibat langsung dalam kegiatan ilegal tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa properti juga harus mempertimbangkan aspek perlindungan konsumen, terutama jika penyewa adalah pihak yang dirugikan akibat kegiatan ilegal yang dilakukan oleh pihak ketiga. Misalnya, jika properti yang disewa digunakan untuk kegiatan ilegal tanpa sepengetahuan penyewa, penyewa dapat mengajukan gugatan terhadap

⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Kejahatan Siber (Cyber Crime)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 56.

pemilik properti atas kerugian yang diderita. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang bagaimana hukum dapat menyeimbangkan hak dan kewajiban antara pemilik properti dan penyewa dalam kasus pemanfaatan properti untuk kegiatan ilegal.

Berdasarkan konteks global, masalah pemanfaatan properti untuk kegiatan ilegal juga telah menjadi perhatian internasional. Misalnya, Konvensi PBB Melawan Kejahatan Terorganisir Transnasional (*United Nations Convention Against Transnational Organized Crime*) mengatur tentang tanggung jawab negara dan pihak swasta dalam mencegah penggunaan properti untuk kegiatan ilegal. Hal ini menunjukkan bahwa masalah pemanfaatan properti untuk kegiatan ilegal tidak hanya menjadi masalah nasional, tetapi juga masalah global yang memerlukan kerjasama internasional.

Kasus nyata yang terjadi di Indonesia sebagai contoh kasus yang penulis lampirkan adalah Sewa Gudang untuk Penyimpanan Narkoba (2023) dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 789/Pdt.G/2023/PN Tgr. Dimana fakta kasusnya adalah seorang pemilik gudang di Tangerang menyewakan propertinya tanpa kontrak tertulis. Penyewa menggunakan gudang untuk penyimpanan sabu-sabu sebelum diedarkan. Saat BNN menggerebek, pemilik gudang mengaku tidak tahu, tetapi tidak bisa membuktikan itikad baik.⁶

Putusan Pengadilan terhadap kasus tersebut adalah pemilik gudang dianggap lalai karena tidak membuat perjanjian tertulis dan tidak melakukan pemeriksaan awal. Diwajibkan membayar ganti rugi simbolis Rp 50 juta kepada negara (dasar UU Narkotika Pasal 132), dan penyewa dipidana berat berdasarkan UU No. 35/2009 tentang Narkotika.⁷

Berdasarkan uraian di atas, penelitian tentang “Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Properti Dalam Pemanfaatan Kegiatan Ilegal” menjadi sangat relevan untuk dilakukan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam

mengidentifikasi kendala-kendala hukum yang dihadapi oleh pemilik properti dan penyewa, serta memberikan rekomendasi untuk meningkatkan efektivitas perjanjian sewa-menyewa dalam mencegah penyalahgunaan properti untuk kegiatan ilegal.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum yang berlaku terkait perjanjian sewa menyewa properti dan perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan properti dalam kasus pemanfaatan properti sewa untuk kegiatan ilegal?
2. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya kasus pemanfaatan properti sewa untuk kegiatan ilegal, baik dari sisi penyewa maupun pihak yang menyewakan?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini bersifat Yuridis Normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Yang Berlaku Terkait Perjanjian Sewa Menyewa Properti Dan Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Menyewakan Properti Dalam Kasus Pemanfaatan Properti Sewa Untuk Kegiatan Ilegal

Perjanjian sewa menyewa properti, khususnya tanah dan bangunan, merupakan praktik bisnis dan hukum yang sangat umum dalam kehidupan masyarakat. Hubungan ini melibatkan pihak yang menyewakan (*lessor*/pemilik) dan pihak yang menyewa (*lessee*/penyewa) untuk memanfaatkan properti tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan uang sewa. Meskipun bertujuan saling menguntungkan, transaksi ini tidak lepas dari potensi risiko, salah satunya yang sangat serius adalah pemanfaatan properti sewa untuk kegiatan ilegal oleh penyewa.

Kegiatan ilegal ini dapat mencakup berbagai macam tindakan, seperti produksi atau penjualan narkoba, praktik judi ilegal

⁶Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 789/Pdt.G/2023/PN Tgr

⁷*Ibid.*

(termasuk *online gambling*), prostitusi, penyelundupan, pencucian uang, atau bahkan markas tindak pidana lainnya.

Penggunaan properti sewa untuk aktivitas semacam ini tidak hanya melanggar hukum pidana tetapi juga menimbulkan kerugian material dan immaterial yang signifikan bagi pemilik properti, mulai dari kerusakan fisik aset, stigmatisasi properti, penurunan nilai, hingga keterlibatan dalam proses hukum meskipun pemilik mungkin tidak mengetahui atau tidak bermaksud. Oleh karena itu, pemahaman yang komprehensif mengenai pengaturan hukum yang berlaku terkait perjanjian sewa menyewa properti dan mekanisme perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan dalam menghadapi kasus penyalahgunaan untuk kegiatan ilegal menjadi sangat penting. Kerangka hukum ini berfungsi untuk melindungi hak-hak pemilik yang beritikad baik, memberikan kepastian hukum, serta mendorong praktik sewa-menyewa yang bertanggung jawab dan sesuai dengan norma hukum yang berlaku.

Dasar hukum utama yang mengatur perjanjian sewa menyewa properti di Indonesia adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota/BW), khususnya Buku III tentang Perikatan (Pasal 1548 - Pasal 1600). Pasal-pasal ini mengatur secara umum tentang hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa (*huur en verhuur*).

Pada prinsipnya, perjanjian sewa menyewa memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati kegunaan dari benda yang disewa (Pasal 1549 KUHPerdota), sedangkan pemilik berhak menerima pembayaran sewa sesuai kesepakatan (Pasal 1550 KUHPerdota).

Perjanjian ini bersifat konsensual, artinya mengikat para pihak sejak terjadi kesepakatan (Pasal 1338 KUHPerdota: Asas Kebebasan Berkontrak), dan pelaksanaannya harus didasarkan pada itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) BW).

Perjanjian ini juga dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, meskipun untuk properti tertentu dan jangka waktu tertentu, bentuk tertulis sangat dianjurkan bahkan diwajibkan untuk kepastian pembuktian.⁸

Terdapat berbagai potensi penyalahgunaan untuk kegiatan ilegal dan dampaknya bagi pemilik. Meskipun memiliki hak pakai, penyewa tidak memiliki hak untuk menggunakan properti sewaan untuk melakukan perbuatan melanggar hukum. Penggunaan properti untuk kegiatan ilegal merupakan pelanggaran berat terhadap objek perjanjian sewa menyewa itu sendiri. Kegiatan ilegal yang dilakukan di dalam properti sewaan secara langsung atau tidak langsung mengaitkan aset tersebut dengan tindak pidana. Dampaknya bagi pemilik bisa sangat luas:

- a. Kerusakan Fisik: Kegiatan seperti laboratorium narkoba atau tempat prostitusi seringkali menyebabkan kerusakan signifikan pada properti.
- b. Stigmatisasi: Properti menjadi dikenal sebagai “bekas sarang narkoba” atau “bekas tempat judi”, menurunkan nilai jual dan sewa di masa depan.
- c. Keterlibatan dalam Proses Hukum: Pemilik bisa dipanggil sebagai saksi, atau bahkan menghadapi risiko propertinya disita sementara sebagai barang bukti (meskipun pada akhirnya biasanya dikembalikan jika pemilik tidak terlibat). Proses penyidikan dan persidangan memakan waktu dan biaya.
- d. Tuntutan Ganti Rugi: Dalam beberapa kasus, korban atau masyarakat sekitar bisa saja menuntut pemilik secara perdata (misalnya terkait pencemaran lingkungan dari limbah narkoba atau gangguan ketertiban).
- e. Pembatalan Perjanjian dan Kerugian Sewa: Pemilik tentu ingin segera menghentikan penyalahgunaan dan mengosongkan properti, tetapi proses pengusiran penyewa yang nakal

⁸Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota/BW), khususnya Buku III tentang Perikatan (Pasal 1548 - Pasal 1600)

seringkali berbelit-belit dan memakan waktu, menyebabkan hilangnya pendapatan sewa.

Kewajiban penyewa dan larangan penggunaan ilegal dalam kerangka hukum yakni secara implisit maupun eksplisit, hukum mewajibkan penyewa untuk menggunakan properti sewaan sesuai dengan tujuan sewa yang diperjanjikan dan tidak melanggar ketertiban umum atau undang-undang. Pasal 1339 BW menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Penggunaan untuk kegiatan ilegal jelas bertentangan dengan kepatutan dan undang-undang. Lebih lanjut, berbagai undang-undang pidana spesifik secara tegas melarang kegiatan-kegiatan tersebut, seperti:

- a. Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2009 tentang Narkotika: Mengatur larangan produksi, penyimpanan, peredaran, dan penggunaan narkotika. Penggunaan properti untuk kegiatan terkait narkoba dapat menjerat pemilik (jika terbukti mengetahui/menyuruh) atau setidaknya menyebabkan properti disita sebagai alat bukti (Pasal 103 UU Narkotika).
- b. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE): Relevan jika properti digunakan sebagai basis operasi *cybercrime* atau situs judi online ilegal.
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP): Mengatur berbagai tindak pidana umum (seperti perjudian - Pasal 303, prostitusi - Pasal 296, penganiayaan, pembunuhan, dll.) yang mungkin dilakukan di dalam properti sewaan. Pelanggaran terhadap undang-undang pidana ini oleh penyewa secara otomatis juga merupakan pelanggaran berat terhadap perjanjian sewa, karena

bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”⁹ Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.¹⁰

Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.¹¹

Tantangan dan perlunya perlindungan hukum bagi pemilik adalah kesulitan melakukan pengawasan langsung terhadap aktivitas di dalam properti yang disewakan tanpa melanggar hak privasi penyewa. Seringkali, pemilik baru mengetahui adanya kegiatan ilegal setelah aparat penegak hukum (polisi) melakukan penggerebekan. Pada titik ini, pemilik yang beritikad baik dan tidak mengetahui aktivitas ilegal tersebut berisiko mengalami berbagai kerugian seperti yang telah diuraikan di atas.

Prinsip “kebebasan berkontrak” dan

⁹ Departemen Pendidikan Nasional. 2005. *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Edisi Ketiga, Jakarta : Balai Pustaka. 2005. hlm. 458

¹⁰ Sudarsono. *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta. 2007. hlm. 363

¹¹ Mariam Darus. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, PT. Alumi Bandung. 2005. hlm. 89. (Selanjutnya disebut Mariam I)

“itikad baik” yang mendasari perjanjian sewa harus diimbangi dengan mekanisme perlindungan hukum yang efektif bagi pemilik yang menjadi korban dari penyalahgunaan hak pakai oleh penyewa.

Perlindungan ini mencakup hak pemilik untuk membatalkan perjanjian secara sepihak berdasarkan wanprestasi berat penyewa (karena melanggar hukum), hak untuk mengajukan pengosongan/pengusiran melalui jalur hukum yang lebih cepat, perlindungan dari penyitaan permanen asetnya jika terbukti tidak terlibat, serta kemungkinan untuk menuntut ganti rugi kepada penyewa yang nakal. Putusan Mahkamah Agung (misalnya, Putusan MA No. 377 K/Pdt/2016) telah menegaskan bahwa penggunaan objek sewa untuk tindak pidana merupakan alasan yang sah untuk pemutusan perjanjian sewa.

Kerangka hukum perjanjian sewa menyewa properti, terutama yang diatur dalam KUHPerdota, memberikan dasar bagi hubungan hukum antara pemilik dan penyewa. Namun, potensi penyalahgunaan properti sewaan untuk kegiatan ilegal menimbulkan risiko signifikan bagi pemilik yang beritikad baik. Pelanggaran hukum pidana oleh penyewa secara inheren juga merupakan pelanggaran berat terhadap perjanjian sewa. Oleh karena itu, pemahaman mendalam tidak hanya tentang hak dan kewajiban perdata dalam sewa-menyewa, tetapi juga tentang implikasi hukum pidana dari penggunaan properti, serta mekanisme perlindungan hukum yang tersedia bagi pemilik ketika menghadapi kasus penyalahgunaan, menjadi sangat krusial untuk menjamin kepastian hukum, melindungi hak milik, dan meminimalisir kerugian bagi pihak yang menyewakan.

Jika dikaitkan dengan contoh kasus yang dilampirkan yakni kasus sewa gudang untuk penyimpanan narkoba (Putusan PN Tangerang No. 789/Pdt.G/2023/PN Tgr) Kasus ini menjadi contoh krusial tentang konsekuensi hukum berat bagi pemilik properti yang lalai dalam proses sewa-menyewa, khususnya terkait pemanfaatan untuk kegiatan ilegal. Berikut analisis mendalam berdasarkan fakta dan putusan:

Faktor Kunci Penyebab Kerugian

Hukum bagi Pemilik Gudang:

1. Tidak Ada Perjanjian Sewa Tertulis:

Dampak Hukum: Tanpa kontrak tertulis, pemilik kehilangan alat bukti utama di pengadilan untuk membuktikan:

- Klausul larangan penggunaan untuk kegiatan ilegal.
- Identitas dan kewajiban penyewa yang sebenarnya.
- Hak pemilik untuk membatalkan sewa/menuntut ganti rugi jika terjadi pelanggaran.
- Aspek Hukum: Meskipun Pasal 1338 KUHPerdota mengakui perjanjian lisan, Pasal 1682 KUHPerdota mensyaratkan akta otentik (dibuat Notaris) atau di bawah tangan untuk benda tidak bergerak sebagai alat bukti tertulis yang kuat (Pasal 1867 KUHPerdota). Tanpa ini, klaim pemilik sulit diverifikasi.

2. Tidak Dilakukan *Due Diligence* (Pemeriksaan Awal):

- Dampak Hukum: Pemilik tidak dapat membuktikan itikad baiknya dan kewaspadaannya. Ia gagal memenuhi kewajiban implisit berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota (Itikad Baik) dan Pasal 1339 KUHPerdota (Kepatutan). Pengadilan melihat kelalaian ini sebagai faktor yang membuka peluang penyalahgunaan.
- Apa yang Harus Dilakukan: Pemeriksaan KTP asli, NPWP, tujuan sewa yang spesifik, referensi (jika ada), dan observasi awal terhadap calon penyewa dan kegiatannya.

3. Ketidaktahuan yang Tidak Terbuktikan:

- Dampak Hukum: Klaim “tidak tahu” pemilik tidak cukup tanpa bukti pendukung. Pengadilan cenderung berasumsi bahwa pemilik seharusnya mengetahui atau paling tidak berusaha mengetahui aktivitas di propertinya, terutama tanpa kontrak yang mengatur. Ketidaktahuan akibat kelalaian (tidak mengecek) tidak membebaskan dari tanggung jawab.

Analisis Putusan Pengadilan (Ganti Rugi

Rp 50 Juta kepada Negara):

1. Dasar Hukum: UU Narkotika Pasal 132:

- a. Bunyi Pasal: "Setiap orang yang dengan sengaja memberikan kesempatan, sarana, atau tempat untuk melakukan... penyalahgunaan Narkotika... dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 10 (sepuluh) tahun dan pidana denda paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah)."

b. Interpretasi Terhadap Pemilik:

Pengadilan menafsirkan bahwa kelalaian pemilik (tidak ada kontrak + tidak ada *due diligence*) dianggap telah memberikan kesempatan dan "menyediakan tempat" bagi penyalahgunaan narkotika. Meskipun tidak ada unsur kesengajaan langsung (*intentional*), kelalaian yang parah dianggap memenuhi unsur kesengajaan tidak langsung (karena seharusnya tahu dan mencegah).

2. Sifat "Ganti Rugi Simbolis" (Rp 50 Juta):

- a. Pertimbangan: Jumlah ini jauh di bawah ancaman minimal denda dalam Pasal 132 (Rp 1 Miliar). Ini menunjukkan pengadilan mengakui bahwa:

- a) Pemilik tidak terlibat aktif dalam jaringan narkoba.
b) Kerugian utama adalah pada kepentingan umum/negara akibat beredarnya narkoba.
c) Tujuannya lebih pada pendidikan hukum (*law enforcement education*) dan efek jera bagi pemilik properti lain, bukan semata menghukum.
d) Mempertimbangkan kemampuan ekonomi pemilik (meski tidak dijelaskan dalam fakta, biasanya dipertimbangkan).

Putusan ini mengirim pesan bahwa pemilik properti memiliki tanggung jawab hukum (*liability*) untuk memastikan propertinya tidak disalahgunakan, meskipun hanya disewakan. Kelalaian dalam

pengawasan dan administrasi sewa dapat berujung pada sanksi pidana atau pidana-administratif. Perbedaan Perlakuan dengan Penyewa yakni:

- 1) Pemilik: Dikenai tanggung jawab perdata/administratif berupa ganti rugi kepada negara (berdasarkan UU Narkotika). Fokus pada kelalaian pengawasan.
2) Penyewa: Dikenai sanksi pidana berat (penjara dan/atau denda besar sesuai UU Narkotika, misal Pasal 113 tentang Penyimpanan). Fokus pada tindak pidana langsung.

Implikasi Hukum dari kasus ini adalah kontrak tertulis adalah wajib untuk properti apapun (terutama gudang, ruko, rumah), perjanjian sewa harus dibuat secara tertulis dan detil. Klausul wajib mencakup larangan tegas penggunaan untuk kegiatan ilegal, sanksi berat (pemutusan sepihak, pengosongan paksa, ganti rugi) jika terjadi pelanggaran.

Hak pemilik untuk melakukan inspeksi berkala (dengan pemberitahuan), yakni dengan identitas lengkap dan jelas penyewa, *Due Diligence* bukan pilihan, tapi kewajiban hukum, yaitu verifikasi identitas, tujuan sewa, dan latar belakang calon penyewa adalah bentuk konkret itikad baik pemilik dan upaya pencegahan yang diamanahkan oleh hukum (Pasal 1338 (3) KUHPerdata).

Kegagalan melakukannya dapat dianggap sebagai kelalaian yang berujung pada tanggung jawab hukum. tanggung jawab proaktif pemilik, pemilik tidak bisa bersikap pasif. Kewajiban "menjaga" properti tidak berakhir saat kunci diserahkan. Pemantauan aktif (sesuai hak dalam kontrak) dan kewaspadaan terhadap aktivitas mencurigakan diperlukan.

Penerapan UU Narkotika yang Luas: Pasal 132 UU Narkotika menjadi senjata ampuh bagi penegak hukum untuk menjangkau pihak-pihak yang secara tidak langsung memfasilitasi kejahatan narkoba, termasuk pemilik properti yang lalai. Putusan ini berpotensi menjadi *precedent* untuk kasus serupa.

Risiko Reputasi dan Finansial: Selain denda, pemilik akan mengalami stigmatisasi properti, penurunan nilai aset, biaya perbaikan

(jika ada kerusakan), dan kehilangan pendapatan sewa selama proses hukum. Kerugian immateriil jauh lebih besar dari Rp 50 juta.

B. Bentuk Pertanggungjawaban Korporasi atas Pencemaran Limbah B3 Kaitannya dengan Asas Strict Liability

Kasus pemanfaatan properti sewa – baik itu rumah, ruko, apartemen, gudang, atau tanah kosong – untuk kegiatan ilegal seperti produksi/distribusi narkoba, judi ilegal (daring maupun luring), prostitusi, pencucian uang, atau markas kejahatan lainnya, merupakan masalah yang terus berulang dan menimbulkan kerugian signifikan. Fenomena ini tidak hanya merusak ketertiban umum dan membahayakan masyarakat, tetapi juga menimbulkan beban berat bagi pemilik properti (*lessor*) yang seringkali menjadi korban ketidaktahuan atau kelalaian tertentu.

Memahami faktor-faktor yang mendorong terjadinya kasus semacam ini merupakan langkah krusial untuk mengembangkan strategi pencegahan yang efektif. Faktor penyebabnya bersifat kompleks dan multidimensi, melibatkan motivasi, kesempatan, dan kelalaian dari kedua belah pihak: baik dari sisi penyewa (*lessee*) yang secara aktif memanfaatkan properti untuk kejahatan, maupun dari sisi pihak yang menyewakan (*lessor*) yang mungkin (sengaja atau tidak) menciptakan kondisi yang memungkinkan penyalahgunaan tersebut terjadi.

Analisis terhadap faktor-faktor penyebab ini perlu dilakukan secara jernih untuk memberikan pemahaman komprehensif dan mendorong praktik sewa-menyewa yang lebih bertanggung jawab dan aman.

Berikut merupakan berbagai faktor dari sisi penyewa (*Lessee*), yakni:

- a. Mencari Tempat yang “Aman” dan Tidak Mencurigakan: Pelaku kejahatan sengaja menyewa properti untuk dijadikan markas atau tempat operasi karena ingin menyembunyikan aktivitas ilegal mereka dari pantauan aparat dan masyarakat. Mereka memilih lokasi yang sepi, tidak mencolok, atau bahkan di tengah keramaian dengan kedok usaha

legal. Properti sewa memberikan “kamufase” yang lebih baik dibandingkan tempat yang dikuasai sendiri atau tempat liar yang mudah dicurigai.

- b. Menghindari Keterkaitan Langsung dengan Aset: Dengan menyewa, pelaku tidak perlu membeli properti atas nama mereka sendiri. Hal ini mempersulit penyelidikan dan memutuskan mata rantai kepemilikan aset yang terkait kejahatan. Jika digerebek, mereka bisa lebih mudah kabur dan meninggalkan properti tanpa jejak kepemilikan yang jelas.
- c. Fleksibilitas dan Jangka Pendek: Perjanjian sewa, terutama jangka pendek atau tanpa perpanjangan otomatis, memberikan fleksibilitas bagi pelaku untuk cepat pindah lokasi jika merasa terendus atau setelah satu periode operasi selesai. Hal ini mempersulit pelacakan oleh aparat.
- d. Motif Ekonomi (Keuntungan Besar dari Aktivitas Ilegal): Kegiatan ilegal seperti narkoba atau judi online seringkali menghasilkan keuntungan finansial yang sangat besar. Pelaku memiliki sumber daya untuk menyewa properti yang memadai (bahkan mewah) demi mendukung operasi mereka dan memberi kesan legal.
- e. Karakter dan Niat Buruk Penyewa: Faktor mendasar adalah karakter pelaku itu sendiri yang memang berniat melakukan kejahatan. Mereka sengaja mencari properti sewa sebagai alat untuk mencapai tujuan kriminalnya. Mereka akan berusaha menipu pemilik dengan menyamar sebagai penyewa yang baik dan tujuan sewa yang legal. Berikut merupakan faktor dari sisi pihak yang menyewakan (*Lessor*), yakni:
 - a. Kurangnya *Due Diligence* (Pemeriksaan Awal) yang Ketat: Banyak pemilik properti hanya fokus pada kemampuan calon penyewa membayar uang muka dan sewa bulanan, tanpa melakukan pemeriksaan latar belakang yang memadai. Verifikasi identitas (KTP, NPWP) seringkali hanya formalitas

tanpa dicek keaslian atau rekam jejaknya. Tidak menanyakan tujuan penggunaan secara detail dan memverifikasinya juga merupakan kelemahan umum. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata tentang Itikad Baik menuntut pemilik untuk bertindak hati-hati (*due diligence*) dalam memilih mitra kontrak.

- b. Motif Ekonomi (Tekanan untuk Cepat Disewa): Keinginan untuk cepat mendapatkan pendapatan sewa atau menghindari properti menganggur dapat membuat pemilik tergesa-gesa dalam menyewakan propertinya. Tekanan finansial ini terkadang mengalahkan kewaspadaan dan kehati-hatian dalam memilih penyewa. Mereka mungkin mengabaikan “tanda-tanda merah” atau pertanyaan yang mengganggu dari calon penyewa demi uang sewa yang menggiurkan.
- c. Kurangnya Pengawasan Selama Masa Sewa: Setelah kunci diserahkan, banyak pemilik yang benar-benar lepas tangan. Tidak ada komunikasi rutin, kunjungan inspeksi (sesuai perjanjian), atau pemantauan aktivitas di sekitar properti. Kelalaian ini memberi ruang bagi penyewa untuk leluasa melakukan aktivitas ilegal tanpa diketahui pemilik. Pemilik memiliki tanggung jawab moral dan berdasarkan prinsip itikad baik (Pasal 1338 (3) BW) untuk memastikan propertinya digunakan sesuai perjanjian.
- d. Kurangnya Klausul yang Tegas dalam Perjanjian Sewa: Perjanjian sewa yang lemah dan tidak spesifik menyebutkan larangan penggunaan untuk kegiatan ilegal, serta sanksi yang jelas (pemutusan sepihak, denda, pengosongan paksa) jika terjadi pelanggaran, membuat pemilik sulit bertindak cepat dan tegas saat penyalahgunaan terungkap. Klausul ini merupakan turunan dari hak pemilik untuk menuntut pemenuhan prestasi sesuai isi perjanjian (Pasal 1238 BW) dan hak membatalkan perjanjian karena wanprestasi berat (Pasal 1266 & 1267 BW).

- e. Ketidaktahuan tentang Modus Operandi Kejahatan: Beberapa pemilik, terutama perorangan yang bukan pengusaha properti profesional, mungkin kurang memahami modus-modus baru kejahatan (seperti judi online atau lab narkoba mini) yang bisa dioperasikan dari properti sewaan. Ketidaktahuan ini membuat mereka tidak tahu apa yang harus diwaspadai.
- f. Kolusi atau Kesengajaan (Kasus Langka tapi Ada): Dalam situasi yang sangat jarang, tidak tertutup kemungkinan ada pemilik yang mengetahui atau bahkan terlibat dalam kegiatan ilegal tersebut dan sengaja menyewakan propertinya untuk tujuan itu, entah karena imbalan yang besar atau keterkaitan dengan pelaku. Ini jelas melanggar hukum secara aktif (Pasal 55 KUHP tentang Pembantuan, atau UU spesifik seperti UU TPPU).

Tidak hanya faktor dari penyewa dan yang member sewa saja, namun terdapat berbagai faktor pendukung atau tambahan yakni faktor eksternal dan situasional, yaitu:

- a. Lokasi Properti: Properti di lokasi terpencil, kompleks yang sepi, atau daerah dengan pengawasan lingkungan (RT/RW) yang lemah lebih rentan disalahgunakan.
- b. Tipe Properti: Gudang, ruko di lantai dua atau belakang, rumah dalam gang sempit, atau apartemen dengan privasi tinggi sering menjadi target karena aktivitas di dalamnya sulit terpantau.
- c. Efektivitas Penegakan Hukum: Jika aparat penegak hukum di suatu daerah kurang aktif atau pengawasan terhadap aktivitas mencurigakan lemah, pelaku merasa lebih aman untuk beroperasi.
- d. Kemudahan Penyewaan Anonim: Praktik penyewaan tanpa kontrak tertulis yang jelas, atau menggunakan perantara (makelar) yang tidak melakukan verifikasi memadai, mempermudah pelaku menyewa tanpa identitas asli.

Terjadinya kasus pemanfaatan properti sewa untuk kegiatan ilegal bukanlah fenomena yang terjadi secara kebetulan. Interaksi antara

niat jahat dan kesempatan menjadi kunci utama. Dari sisi penyewa, motivasi keuntungan besar, kebutuhan akan tempat tersembunyi, dan karakter kriminal menjadi pendorong utama. Dari sisi pihak yang menyewakan, kelalaian dalam pemeriksaan calon penyewa (*due diligence*), tekanan ekonomi untuk cepat menyewa, kurangnya pengawasan selama masa sewa, dan perjanjian yang lemah menciptakan celah (kesempatan) yang dimanfaatkan oleh penyewa nakal. Faktor eksternal seperti lokasi dan efektivitas penegakan hukum turut mempengaruhi kerentanan suatu properti.

Pemahaman terkait kombinasi faktor-faktor yang saling terkait ini secara mendalam sangat penting bagi semua pemangku kepentingan – terutama pemilik properti dan aparat penegak hukum – untuk merancang langkah-langkah pencegahan proaktif, mulai dari peningkatan kewaspadaan dan *due diligence* pemilik, perumusan perjanjian sewa yang lebih protektif, hingga penguatan pengawasan oleh komunitas dan aparat. Tanpa pemahaman akar penyebabnya, upaya penanggulangan hanya akan bersifat reaktif dan tidak menyelesaikan masalah secara fundamental.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum sewa-menyewa properti di Indonesia, terutama dalam KUHPerdara, melindungi hak pemilik properti jika penyewa menggunakan properti untuk kegiatan ilegal. Penyalahgunaan ini dianggap wanprestasi berat. Pemilik (*lessor*) berhak membatalkan perjanjian, meminta pengosongan, dan menuntut ganti rugi. Meskipun ada perlindungan hukum, pelaksanaannya sering terkendala proses pengusiran yang rumit dan risiko penyitaan properti. UU Narkotika dan KUHP juga melindungi kepentingan umum dari penyalahgunaan properti.
2. Faktor penyebab pemanfaatan properti sewa untuk kegiatan ilegal melibatkan interaksi antara penyewa dan pihak yang menyewakan, serta faktor lainnya. Penyewa ingin tempat aman untuk aktivitas kriminal dan memanfaatkan sewa jangka pendek.

Penyewaan yang keliru sering terjadi akibat kurangnya pemeriksaan dan pengawasan, didorong oleh tekanan ekonomi. Klausul sewa yang lemah dan lokasi properti yang terpencil juga meningkatkan risiko penyalahgunaan.

B. SARAN

1. Pihak yang menyewakan atau *lessor* harus meningkatkan kewaspadaan dan melaksanakan *due diligence* dengan ketat sebelum menandatangani perjanjian sewa. Ini termasuk memverifikasi identitas calon penyewa, mendokumentasikan tujuan penggunaan properti, melakukan wawancara dan memperhatikan tanda-tanda merah, serta memasukkan klausul dalam perjanjian yang melarang penggunaan ilegal dan memberikan hak untuk inspeksi berkala. Kewajiban ini merupakan penerapan prinsip itikad baik untuk mengurangi risiko.
2. Penguatan kerangka hukum dan mekanisme penegakan diperlukan untuk melindungi *lessor* yang beritikad baik dan mendorong pencegahan. Saran konkret mencakup: (a) Panduan dari asosiasi profesi atau pemerintah tentang klausul wajib dalam perjanjian sewa; (b) Proses pengosongan melalui jalur perdata yang lebih cepat, khusus untuk kasus wanprestasi berat; (c) Koordinasi lebih baik antara penegak hukum dan pengadilan untuk menjaga hak *lessor*; (d) Edukasi masyarakat tentang risiko penyalahgunaan dan langkah hukum yang bisa diambil. Penguatan ini bertujuan menutup celah hukum yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2000
- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1986
- Adrian Sutedi, *Hukum Kejahatan Siber (Cyber Crime)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Agus Yudha Hernoko, Hukum Kontrak Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Komersial, Kencana: Jakarta, 2011

- Ahmad Muliadi, Musa Alkadhim, Udin Narsudin, Zulkarnaen Koto, Dan Karyawan Administrasi, *Metode Penulisan*, Jakarta: Universitas Jayabaya, 2016.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT Rajawali Press: Jakarta, 2011
- Badan Standardisasi Nasional (BSN). (2011). SNI 7650:2011 - Glosarium Tempat Hunian dan Permukiman
- Bimo Walgito, *Pengantar Psikologi Umum* (Yogyakarta: Andi Offset, 2004)
- Black's Law Dictionary, *edisi ke-11* (St. Paul, MN: Thomson Reuters, 2019)
- Chairun Pasribu, Suharwardi Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta, 2011
- David G. Myers, *Psikologi Sosial* (Jakarta: Salemba Humanika, 2012)
- Edwin H. Sutherland, *Criminology* (Philadelphia : J.B. Lippincott, 1924)
- Fisher, J. D., & Martin, R. S. (2007). *Income Property Valuation* (3rd ed.). Dearborn Real Estate Education.
- Hans Kelsen, *General Theory of Law and State* (Cambridge: Harvard University Press, 1945)
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Edisi Revisi). Djambatan.
- Harvey, J. (2000). *Urban Land Economics* (5th ed.). Palgrave Macmillan.
- Howard Abadinsky, *Organized Crime* (Chicago: Nelson-Hall, 1994)
- Http ://kbbi.web.id/giat/kegiatan. KBBI Offline Ebta Setiawan 2012-2017
- Isaac Ehrlich, *The Economics of Crime* (New York: Academic Press, 1973)
- Jan Remmelink, *Hukum Pidana Komentar Atas Pasal-Pasal Terpenting dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Belanda dan Padanannya Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 2003
- John Dewey, *Experience and Education* (New York: Simon & Schuster, 1938)
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi kelima (Jakarta: Balai Pustaka, 2016),
- Kartini Muljadi dkk, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Kencana: Jakarta, 2006.
- Leonardo Bloomfield 1995 *Language*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Lon L. Fuller, *The Morality of Law* (New Haven: Yale University Press, 1964)
- P. Joko Subagyo. *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. Ke-4, Kencana Prenata Media Group, Jakarta, 2008.
- Prof. Subekti, S.H, “Aneka Perjanjian”, Alumni, Bandung. 1982.
- R. Soeroso, *Pengantar Hukum Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990.
- Salim H.S, “Hukum Kontrakan”, cet ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Salim HS dkk, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, PT Sinar Grafika: Jakarta, 2008
- Salim HS. (2017). *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* (Edisi Revisi). Sinar Grafika.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000)
- Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. Ke-14, Pt Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ui Press, Jakarta, 1989.
- Soerjono Soekanto, *Sosiologi: Suatu Pengantar* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010)
- Stephen P. Robbins, *Manajemen Organisasi* (Jakarta: Indeks, 2008)
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita: Jakarta 2008
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Inermasa, Jakarta, 1987

Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty: Yogyakarta, 2009
Tood D. Rakoff, Contract of Adhesion an Essay Inrecontruction, 1983
Wirjono Prodjodikoro, "Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu", Cet-7 penerbit sumur bandung, 1981
Wirjono Prodjodikoro, "Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu", Bandung: Sumur, 1981.
Yahya Harahap. "Segi-Segi Hukum Perjanjian", Bandung: Alumni, 1986

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor
789/Pdt.G/2023/PN Tgr

PERATURAN/UU

Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang - Undang Hukum Pidana (KUHP)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (KUHP)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat

Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2009 tentang Narkotika

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Pasal 12.