

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perikatan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan memiliki fungsi penting dalam praktik hukum perdata, khususnya dalam kaitannya dengan pemanfaatan rumah tinggal. Namun, dalam praktiknya, sering ditemukan penyalahgunaan objek sewa oleh penyewa dengan menjadikannya sarana kegiatan ilegal, termasuk penyalahgunaan narkotika. Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum tidak hanya bagi penyewa sebagai pelaku, tetapi juga bagi pemilik rumah yang dirugikan. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan perjanjian sewa menyewa apabila objek sewa digunakan untuk kegiatan narkotika, bentuk tanggung jawab hukum pemilik rumah dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemilik rumah sebagai korban penyalahgunaan perjanjian sewa menyewa. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Data penelitian bersumber dari peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan literatur terkait, yang dianalisis secara kualitatif dengan menekankan keterkaitan norma hukum terhadap praktik penyalahgunaan perjanjian sewa menyewa. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa yang digunakan untuk tujuan melawan hukum, seperti narkotika, kehilangan dasar keabsahannya karena bertentangan dengan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta dapat dinyatakan batal demi hukum sesuai Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pemilik rumah pada prinsipnya tidak dapat dimintai pertanggungjawaban sepanjang dapat dibuktikan tidak mengetahui dan tidak terlibat, namun dapat dimintai tanggung jawab non-kontraktual apabila lalai (Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Perlindungan hukum bagi pemilik rumah dapat diberikan secara preventif melalui penyusunan klausul perjanjian yang jelas, serta secara represif melalui gugatan pembatalan perjanjian dan tuntutan ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata kunci: Perjanjian Sewa Menyewa, Pemilik Rumah dan Narkotika

ABSTRACT

Lease agreements are one of the forms of contracts regulated under the Kitab Undang-Undang Hukum Perdata and play an important role in civil law practice, particularly regarding the use of residential property. However, in practice, there are frequent cases of misuse of leased property by tenants, including using the property as a facility for illegal activities such as narcotics abuse. This situation creates legal issues not only for the tenant as the perpetrator but also for the landlord as the party suffering losses. Therefore, it is necessary to conduct a legal analysis concerning the validity of lease agreements, the landlord's legal responsibilities, and the legal protection available to landlords in such cases. The purpose of this study is to analyze the validity of lease agreements when the leased property is used for narcotics-related activities, the legal responsibilities of landlords from the perspective of the Indonesian Civil Code, and the forms of legal protection granted to landlords as victims of lease misuse. This study employs a normative juridical research method using a statute approach and a conceptual approach. The research data is derived from legislation, legal doctrines, and relevant literature, analyzed qualitatively by emphasizing the relationship between legal norms and the misuse of lease agreements in practice. The results of the study indicate that lease agreements used for unlawful purposes, such as narcotics activities, lose their validity since they contradict the legal requirement of a lawful cause as stipulated under Article 1320 of the Indonesian Civil Code and may be declared null and void under Article 1337 of the Civil Code. Landlords are generally not liable as long as it can be proven that they had no knowledge or involvement; however, they may be held liable under non-contractual liability (Article 1365 of the Civil Code) if negligence is proven. Legal protection for landlords can be provided preventively through clear and fair contract clauses, and repressively through contract annulment claims and compensation demands under Article 1243 of the Civil Code.

Keywords: *Lease Agreement, Landlord, Narcotics*