

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK RUMAH
SEWAAN AKIBAT PENGAKHIRAN SEPIHAK
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
DI KOTA DENPASAR***

Oleh :
Kadek Ayu Cintya Paramita**
Ida Bagus Putra Atmadja***
A.A. Gede Agung Dharma Kusuma****

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Tulisan ini berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Rumah Sewaan akibat Pengakhiran Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa di Kota Denpasar”. Pentingnya dilakukan penelitian adalah untuk mengetahui faktor penyebab pihak penyewa melakukan pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa serta perlindungan hukum bagi pemilik rumah sewaan di Kota Denpasar. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris, yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan suatu ketentuan hukum pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Berdasarkan hasil penelitian, tidak dipenuhinya prestasi akibat kesengajaan dari pihak penyewa menyebabkan pihak pemilik rumah berhak menuntut pertanggung jawaban atas dasar kesalahan yakni pertanggung jawaban akibat dilakukannya wanprestasi. Akibat hukum dilakukannya pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa adalah pihak penyewa wajib membayar ganti kerugian. Upaya perlindungan hukum yang ditempuh pihak pemilik rumah akibat tidak dibayarkannya ganti kerugian oleh pihak penyewa adalah dengan penyelesaian sengketa di luar pengadilan yakni melalui mediasi.

Kata kunci : perlindungan hukum, perjanjian, sewa menyewa.

* Tulisan ini merupakan tulisan ilmiah dari ringkasan skripsi.

** Kadek Ayu Cintya Paramita adalah mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Udayana, korespondensi : cintyaparamitaayu@gmail.com.

*** Ida Bagus Putra Atmadja adalah Dosen Fakultas Hukum, Universitas Udayana, sebagai penulis II.

**** A.A.Gde Agung Dharmakusuma adalah Dosen Fakultas Hukum, Universitas Udayana, sebagai penulis III.

ABSTRACT

This paper, entitled "legal protection for owners of rental housing due to the Unilateral termination of the lease agreement Rent in Denpasar city". The importance of the research carried out is to know the cause of tenants do the unilateral termination of the lease agreement rent as well as legal protection for owners of rental housing in the city of Denpasar. The methods used in this research is the empirical legal research methods, namely legal research about the enforcement of any provision of the law in each particular legal events that occur in the community. Based on research results, not the fulfillment of the achievements resulting from deliberate action of tenants causing the homeowner has the right to demand the party liability on the basis of an error i.e. liability resulting from tort is doing. Due to the law of unilateral termination of the lease agreement it does rent tenants are obliged to pay damages. The efforts of legal protection which is a party to the home owner due to not dibayarkannya damages by the tenant is to dispute resolution outside of court i.e. through mediation.

Key words : legal protection, agreement, lease.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan suatu kebutuhan primer di samping kebutuhan sandang dan pangan yang mau tidak mau harus dipenuhi. Bagi sebagian masyarakat yang mempunyai dana terbatas untuk membeli ataupun membangun rumah mengatasi permasalahan penyediaan rumah sebagai tempat tinggal dengan beralih untuk menyewa rumah dari pihak lain untuk digunakan sebagai tempat tinggal. Kota Denpasar menjadi salah satu daerah strategis dilakukannya kegiatan usaha sewa menyewa rumah sebagai tempat tinggal. Berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata, "Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya".

Secara umum perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara tertulis maupun lisan sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Secara khusus terkait cara sewa menyewa rumah telah diatur dalam Pasal 28 ayat 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, “Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa”. Merujuk pada penerapan asas *lex specialis derogat legi generali*, maka terkait penghunian rumah dengan cara sewa menyewa dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 yang merupakan *lex specialis* dari KUH Perdata.

Namun pada prakteknya, kegiatan sewa menyewa rumah seringkali dilaksanakan berdasarkan atas asas kepercayaan yakni perjanjian sewa menyewa hanya dilakukan secara lisan oleh pihak penyewa dan pemilik. Permasalahan yang timbul dengan dilakukannya perjanjian sewa menyewa secara lisan yakni ketika dilakukannya wanprestasi oleh salah satu pihak akan timbul kesulitan untuk membuktikan kebenaran terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan tersebut. Pada dasarnya suatu perjanjian baik itu sewa menyewa atau perjanjian lainnya akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melakukan perjanjian tersebut dilandasi dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata.

Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak beritikad baik untuk memenuhi prestasinya sebagaimana yang telah diperjanjikan maka akan timbul

perbuatan wanprestasi. Wanprestasi ialah lalai dalam melaksanakan prestasi atau pelaksanaan prestasi yang tidak sebagaimana mestinya sebagaimana yang diperjanjikan⁵. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah secara lisan di Kota Denpasar, kerap terjadi permasalahan dimana pihak penyewa tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Salah satunya adalah pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa rumah, dimana pihak penyewa baik dikarenakan oleh unsur kesengajaan maupun kelalaian mengakhiri sewa secara sepihak sehingga merugikan pihak yang menyewakan. Maka dari itu diperlukan adanya perlindungan hukum bagi pihak pemilik rumah yang dimana dalam kegiatan sewa menyewa tersebut mengalami kerugian akibat diakhirinya sewa secara sepihak. Berdasarkan permasalahan diatas, penulis akan membahas mengenai faktor penyebab pihak penyewa melakukan pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik rumah sewaan akibat pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa di Kota Denpasar.

1.2. Tujuan Penulisan

Tujuan dibuatnya tulisan ini adalah untuk mengetahui faktor penyebab pihak penyewa melakukan pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik rumah sewaan akibat pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa di Kota Denpasar.

II. ISI MAKALAH

2.1. Metode Penelitian

⁵ Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 98.

Dalam penulisan ini, metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum empiris, yaitu penelitian terhadap penerapan hukum pada suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.

2.2 Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Faktor penyebab pihak penyewa melakukan pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa rumah di Kota Denpasar

Perjanjian pada umumnya mengatur hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang terlibat. Begitu pula dengan perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan di Kota Denpasar, terdapat hak dan kewajiban bagi pihak penyewa rumah dan pihak yang menyewakan rumah. Hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dalam sewa menyewa rumah ini diberitahukan oleh pihak pemilik rumah kepada pihak penyewa secara lisan dan telah disepakati oleh kedua belah pihak pada saat melakukan kesepakatan sewa menyewa rumah. Kewajiban dari pihak yang menyewakan adalah untuk menyerahkan barang sewaan untuk dinikmati oleh penyewa sementara kewajiban dari pihak penyewa adalah untuk membayar harga sewa sejumlah yang telah disepakati dalam perjanjian⁶.

Pada sewa menyewa rumah yang dilakukan di Kota Denpasar, para pemilik rumah biasanya telah mengenal para penyewa rumah yang merupakan kerabat maupun kenalan dari kerabat pemilik rumah. Hal tersebut menjadi salah satu faktor penyebab sewa menyewa tidak dilakukan secara tertulis, melainkan hanya secara lisan. Pelaksanaan sewa menyewa rumah secara lisan di Kota

⁶ Lukman Yuwono, 2013, "Upaya Perusahaan Rental Untuk Menyelesaikan Wanprestasi dan Overmacht Yang Berupa Kerusakan Pada Perjanjian Sewa Menyewa Mobil (Studi Kasus Di Daniswara, Adfan, Nagoya Transport Rent Car Yogyakarta)" *Jurnal Ilmiah* Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, h. 3.

Denpasar hanya berdasarkan pada asas kepercayaan. Dimana dalam prakteknya, kepercayaan yang diberikan oleh pihak pemilik rumah berbanding terbalik dengan pihak penyewa itu sendiri yang tidak beritikad baik untuk melaksanakan prestasinya sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak pemilik rumah.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Kota Denpasar, tidak dipenuhinya prestasi oleh pihak penyewa menyebabkan pihak penyewa dikatakan telah melakukan wanprestasi. Dalam ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata diatur mengenai wujud dari prestasi yang terbagi atas tiga kemungkinan, yakni sebagai berikut :

- a. memberikan sesuatu;
- b. melakukan sesuatu;
- c. tidak melakukan sesuatu.

Berdasarkan Pasal 1235 ayat 1 KUH Perdata, memberikan sesuatu memiliki makna menyerahkan penguasaan nyata atas suatu benda dari debitur kepada kreditor atau sebaliknya. Terkait prestasi untuk “melakukan sesuatu” berarti debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam perjanjian dengan mematuhi semua ketentuan dalam perjanjian. Dalam perjanjian yang prestasinya adalah “tidak melakukan sesuatu” berarti debitur tidak melakukan perbuatan yang telah disepakati dalam perjanjian.

Pada pelaksanaan sewa menyewa rumah di Kota Denpasar, pihak penyewa tidak memenuhi prestasinya yakni untuk memberikan sesuatu. Berdasarkan Pasal 1235 ayat 1 KUH Perdata, memberikan sesuatu memiliki makna menyerahkan penguasaan nyata atas suatu benda dari debitur kepada kreditor atau sebaliknya. Sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa antara pihak penyewa dan pihak pemilik rumah,

pihak penyewa berkewajiban untuk melakukan pembayaran sewa rumah dengan memberikan sejumlah uang kepada pihak pemilik rumah sesuai dengan kesepakatan.

Menurut R. Subekti perbuatan para pihak yang dapat dikatakan melakukan wanprestasi ialah dibagi atas empat jenis yakni sebagai berikut :

1. tidak melaksanakan prestasi;
2. melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. prestasi yang terlambat;
4. melakukan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan⁷.

Wanprestasi dapat diartikan dengan tidak dipenuhinya prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian. Tidak dipenuhinya prestasi dapat terjadi karena dua kemungkinan yakni :

- a. karena kesalahan (pihak penyewa), baik karena kesengajaan maupun kelalaian;
- b. karena keadaan memaksa⁸.

Karena kesalahan baik karena kesengajaan maupun kelalaian ialah suatu kesalahan oleh debitur yang menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur. Kelalaian dalam hal ini dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana pihak penyewa rumah mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan pihak pemilik rumah namun belum tentu menghendaki dilakukannya perbuatan tersebut. Kesengajaan adalah perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Dalam

⁷ R. Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-19, PT. Intermasa, Jakarta, h. 45.

⁸ Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 241.

kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, melainkan ketika si pembuat, meskipun mengetahui akan akibatnya, tetapi ia tetap melakukan perbuatan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden yakni pihak pemilik rumah sewaan di Kota Denpasar, yaitu Ibu Sugiani, Ibu Sukmawati, Bapak I Nyoman Sangka, Bapak Suardika, diperoleh informasi bahwa penyebab pihak penyewa melakukan pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa rumah di Kota Denpasar dikarenakan oleh kesalahan dari pihak penyewa itu sendiri yang meliputi faktor kesengajaan dari pihak penyewa. Dimana pihak penyewa secara sadar tidak memenuhi prestasinya untuk melakukan pembayaran sewa rumah berupa sejumlah uang kepada pihak pemilik rumah sesuai dengan yang diperjanjikan, disamping itu pihak penyewa dengan tidak bertanggung jawab keluar dari rumah sewaan tersebut tanpa memberitahukan pihak pemilik rumah dengan tujuan untuk menghindarkan dirinya dari pemenuhan akan prestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah. Maka dari itu, timbulnya kerugian bagi pihak pemilik rumah dapat dipersalahkan kepada pihak penyewa, karena terdapat unsur kesalahan dari pihak penyewa sehingga kerugian itu dapat dipertanggung jawabkan kepadanya.

2.2.2 Perlindungan hukum bagi pemilik rumah sewaan akibat pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Kota Denpasar, tidak dipenuhinya prestasi oleh pihak penyewa menimbulkan kerugian bagi pihak pemilik rumah akibat tidak terpenuhinya hak dari pihak pemilik rumah untuk memperoleh pembayaran sewa menyewa rumah berupa sejumlah uang sesuai dengan yang disepakati. Dilakukannya wanprestasi oleh pihak penyewa tentu

menimbulkan akibat hukum bagi dirinya. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum wanprestasi bagi pihak debitur dalam perjanjian sewa menyewa adalah :

- a. debitur harus membayar ganti kerugian yang di derita oleh pihak yang menyewakan (Pasal 1243 KUH Perdata);
- b. apabila perikatan itu timbal balik, kreditor dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata);
- c. debitur harus menerima pengalihan resiko sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata);
- d. debitur wajib untuk memenuhi perikatan jika masih dimungkinkan atau pembatalan perikatan disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata);
- e. debitur diwajibkan untuk membayar biaya perkara jika diperkarakan di pengadilan dan debitur dinyatakan bersalah.

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Kota Denpasar, akibat hukum bagi pihak penyewa yang melakukan pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa rumah di Kota Denpasar adalah kewajiban untuk membayar ganti kerugian yang di derita oleh pihak pemilik rumah serta pengalihan resiko sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya prestasi untuk membayar sewa rumah oleh pihak penyewa. Yang dimaksud dengan kerugian dalam Pasal 1243 KUH Perdata adalah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi. Dimana kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur dihitung sejak ia dinyatakan lalai⁹.

⁹ *Ibid*, h. 247.

Unsur-unsur ganti kerugian berdasarkan ketentuan Pasal 1246 KUH Perdata, yaitu :

- a. biaya (*cost*), setiap uang yang harus dikeluarkan oleh pihak kreditur sebagai akibat dilakukannya wanprestasi.
- b. rugi (*damages*), berkurangnya nilai kekayaan kreditur akibat wanprestasi yang dilakukan debitur.
- c. bunga atau keuntungan (*interets*), keuntungan yang seharusnya diperoleh pihak kreditur tetapi tidak jadi diperoleh akibat dilakukannya wanprestasi oleh pihak debitur ¹⁰.

Upaya perlindungan hukum bagi pemilik rumah sewaan akibat pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa di Kota Denpasar dapat diperoleh melalui penyelesaian sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 147 sampai dengan Pasal 149 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Menurut kamus hukum, sengketa adalah kondisi adanya perbedaan pendapat yang saling dipertahankan antar para pihak. Dalam keilmuan hukum perdata, sengketa dapat muncul akibat perbedaan pendapat mengenai suatu perjanjian maupun perbuatan-perbuatan melawan hukum lainnya. Perbedaan pendapat mengenai suatu perjanjian biasanya terkait dengan isinya, pelaksanaannya, maupun penafsirannya.

Berdasarkan Pasal 147 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, “Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat”. Berdasarkan Pasal 148 ayat 1 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, “Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan

¹⁰ Munir Fuady, 2005, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 224.

dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa”. Berdasarkan Pasal 148 ayat 2, “Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Maka dari itu untuk memperoleh perlindungan hukum bagi pihak pemilik rumah sewaan akibat pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa rumah dapat diperoleh melalui penyelesaian sengketa oleh kedua belah pihak, baik penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) maupun penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Upaya perlindungan hukum bagi pemilik rumah sewaan akibat pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa di Kota Denpasar dapat diperoleh dengan upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Hal ini dikarenakan perjanjian sewa menyewa rumah dibuat secara lisan, sehingga meski secara hukum para pihak diperbolehkan untuk membuat perjanjian secara lisan, namun dalam perkembangannya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan tidak dapat dipertahankan lagi dengan kaitannya dengan kepentingan pembuktian.

Meskipun perjanjian lisan adalah sah dan memiliki kekuatan hukum untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, namun apabila perjanjian lisan tersebut disangkal atau tidak diakui oleh pihak yang diduga melakukan wanprestasi, perjanjian lisan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, karena perjanjian

tersebut bisa benar adanya dan bisa juga tidak ada tergantung dari pembuktian para pihak. Tidak menutup kemungkinan bagi pihak pemilik rumah untuk memperoleh perlindungan hukum melalui penyelesaian sengketa di pengadilan (litigasi) dengan cara mengajukan gugatan wanprestasi, selama pihak pemilik rumah dalam hal ini mampu untuk membuktikan. Yang perlu dibuktikan dalam perkara adalah peristiwa atau hubungan hukumnya¹¹. Dalam hal ini, pihak pemilik rumah harus mampu menunjukkan alat bukti untuk meneguhkan adanya wanprestasi pengakhiran sepihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

Macam-macam alat bukti berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut :

1. Alat bukti tertulis;
2. Alat bukti saksi;
3. Alat bukti persangkaan;
4. Alat bukti pengakuan;
5. Alat bukti sumpah.

Berdasarkan hasil wawancara pihak pemilik rumah sewaan di Kota Denpasar, yaitu Ibu Sugiani, Ibu Sukmawati, Bapak I Nyoman Sangka, Bapak Suardika, diperoleh informasi bahwa upaya perlindungan hukum yang dipilih oleh pihak pemilik rumah atas kerugian yang diderita akibat pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa adalah dengan penyelesaian sengketa di luar pengadilan yakni melalui mediasi. Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa berupa negosiasi untuk memecahkan masalah dengan dibantu oleh pihak luar yang netral untuk

¹¹ I Made Udiana, 2016, *Kedudukan dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*, Udayana University Press, Denpasar, h. 185.

menemukan solusi dalam menyelesaikan sengketa yang memuaskan kedua belah pihak¹².

III. PENUTUP

3.1 Kesimpulan

1. Faktor penyebab dilakukannya pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa rumah oleh pihak penyewa adalah faktor kesengajaan, dimana pihak penyewa secara sadar melakukan pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa dan sadar pula akan akibat yang mungkin timbul dari perbuatannya.
2. Perlindungan hukum bagi pemilik rumah sewaan akibat pengakhiran sepihak perjanjian sewa menyewa adalah perlindungan hukum yang diperoleh melalui penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) melalui mediasi.

3.2 Saran

1. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah hendaknya masing-masing pihak paham akan hak dan kewajibannya serta beritikad baik untuk melaksanakan prestasinya sehingga tidak menimbulkan kerugian akibat tidak terpenuhinya hak dari salah satu pihak dalam perjanjian.
2. Hendaknya para pihak membuat perjanjian sewa menyewa dalam bentuk tertulis (otentik) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menjamin pihak-pihak dalam perjanjian memperoleh perlindungan hukum.

¹² I Made Udiana, 2011, *Rekonstruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing*, Udayana University Press, Denpasar, h. 15.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- I Made Udiana, 2011, *Rekonstruksi Pengaturan Penyelesaian Sengketa Penanaman Modal Asing*, Udayana University Press, Denpasar.
- _____, 2016, *Kedudukan dan Kewenangan Pengadilan Hubungan Industrial*, Udayana University Press, Denpasar.
- Munir Fuady, 2005, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- R. Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-19, PT. Intermedia, Jakarta.
- Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Jurnal Ilmiah

- Lukman Yuwono, 2013, "Upaya Perusahaan Rental Untuk Menyelesaikan Wanprestasi dan Overmacht Yang Berupa Kerusakan Pada Perjanjian Sewa Menyewa Mobil (Studi Kasus Di Daniswara, Adfan, Nagoya Transport Rent Car Yogyakarta)" Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188 jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan

Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgelijk Wetboek*, 2014, diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, Cetakan ke-13, Sinar Grafika, Jakarta.