

PELAKSANAAN OVER CONTRACT RUMAH SEWAAN DI KOTA DENPASAR*

Oleh:

I Dewa Gede Angga Windhu Wijaya**
Komang Pradnyana Sudibya, SH.,M.Si***
Program Kekhususan Hukum Bisnis
Fakultas Hukum Universitas Udayana

Abstract

Housing needs, especially homes in the Denpasar Regency is increasing. But lately some people who originally wanted to find a rented house to stay instead used for a business. The person who rented the rented house is then leased back to someone else. The purpose of writing this scientific paper is to find out how the implementation of rental leased back home in Denpasar and to find out what are the factors that cause rental leased back home in the city of Denpasar. The method used in the writing of scientific papers is the juridical empirical method is a method that is done by observation or doing research directly to descend the field to get an accurate facts and truths. As to how people rent out their rented house is they rent a house from a rented house owner for a long time and then lease the rented house back to someone else. The effect of the law is generally not allowed if the person renting the house rents out the house, but may be allowed if it is approved by the owner, and returns to the contents of the lease agreement made by the parties.

Keywords: Implementation, leaseback, rented house

Abstrak

Kebutuhan tempat tinggal khususnya rumah di Kota Denpasar semakin meningkat. Tetapi belakangan ini beberapa orang yang semula ingin mencari rumah sewaan untuk dijadikan tempat tinggal malah dipakai untuk suatu kegiatan bisnis. Dimana seseorang yang menyewa rumah sewaan kemudian disewakan kembali kepada orang lain. Tujuan dari penulisan sebuah karya ilmiah ini yaitu untuk bisa mengetahui bagaimanakah pelaksanaan over contract rumah sewaan di Kota Denpasar dan untuk mengetahui faktor apa yang menyebabkan over contract rumah sewaan di Kota Denpasar. Dalam penulisan sebuah karya ilmiah ini, metode penelitian yang dipergunakan yaitu metode yuridis empiris yang merupakan suatu metode yang dimana dilakukan

* Ringkasan Diluar Skripsi

** Penulis Pertama

*** Penulis Kedua

dengan cara observasi atau melakukan penelitian secara langsung untuk turun kelapangan agar mendapatkan suatu fakta-fakta dan kebenaran yang akurat. Mengenai hal bagaimana orang menyewakan kembali rumah sewaan adalah mereka menyewa rumah dari seorang pemilik rumah sewaan dalam jangka waktu yang cukup lama kemudian orang tersebut menyewakan kembali rumah sewaan tersebut kepada orang lain. Akibat hukum yang ditimbulkan adalah secara umum tidak diperbolehkan jika orang yang menyewa rumah dari pemilik rumah menyewakan kembali rumah tersebut, akan tetapi dapat diperbolehkan apabila hal tersebut disetujui oleh pemilik rumah, kembali lagi pada isi kesepakatan perjanjian sewa-menyewa rumah yang dibuat oleh para pihak bersangkutan.

Kata kunci : Pelaksanaan, over contract, rumah sewaan

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Hukum dapat dikatakan sebagai suatu aturan yang bisa menjadi pedoman perilaku untuk semua orang dalam menjalankan hubungan hidup bermasyarakat atau bernegara. Peraturan hukum di Indonesia memiliki tingkatan yang sangat banyak, mulai dari peraturan hukum tertinggi yakni UUD 1945 sampai peraturan-peraturan perundang-undangan yang terendah, yakni peraturan daerah yang dijadikan acuan atau pedoman hidup oleh manusia dalam menjalankan kehidupannya.

Belakangan ini, kebutuhan tempat tinggal di Bali khususnya Kota Denpasar meningkat dengan sangat pesatnya dari waktu ke waktu. Meningkatnya pendatang dari luar daerah membuat pulau Bali semakin padat, khususnya di Kota Denpasar. Padatnya penduduk membuat kebutuhan hunian sebagai tempat tinggal semakin tinggi dan hal ini dimanfaatkan oleh orang-orang sebagai kepentingan untuk melakukan kegiatan berbisnis. Rumah sewaan merupakan salah satu hunian tempat tinggal yang sangat diminati oleh orang-orang untuk dijadikan tempat tinggal. Hal inilah yang membuat meningkatnya kebutuhan rumah di Bali dari tahun ke tahun khususnya di Kota Denpasar. Rumah sewaan di Kota Denpasar bisa ditemukan dengan mudah di berbagai tempat yang sangat strategis, oleh karena itu banyak orang yang membangun rumah sewaan karena memperoleh keuntungannya yang besar. Rumah sewaan ini umumnya disewakan dalam waktu perbulan sampai waktu pertahun.

Perbuatan tentang sewa menyewa itu diatur didalam buku III KUH Perdata yaitu mengenai perikatan. Berdasarkan dengan buku III KUH Perdata mengenai perikatan, definisi hukum perikatan juga diatur didalam buku III KUH Perdata pada Pasal 1234, akan tetapi

definisi ini diberikan oleh sebuah ilmu pengetahuan, yaitu merupakan sebuah persetujuan yang dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan dirinya, dimana yang pihak satu berhak terhadap sesuatu dan yang pihak lain berkewajiban terhadap sesuatu untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan⁺⁺⁺. Jadi, perikatan itu adalah suatu hubungan hukum dimana terjadi diantara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lainnya berkewajiban atas sesuatu baik berupa barang, jasa dan perbuatan.

Pelaku usaha penyewaan rumah sewaan di Kota Denpasar umumnya adalah orang lokal atau orang yang berasal dari Denpasar, akan tetapi ada juga orang dari luar Denpasar yang tujuannya untuk menyewa rumah kemudian tertarik untuk melakukan bisnis penyewaan kembali (*over contract*) rumah sewaan. Suatu perjanjian tentang sewa-menyewa merupakan sebuah persetujuan, dimana yang pihak satunya mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu kenikmatan atas sebuah barang kepada pihak yang lainnya selama jangka waktu yang tertentu, dan dengan sebuah pembayaran suatu harga yang sebelumnya telah disanggupi oleh pihak tersebut⁺⁺⁺. Orang-orang dari luar Kota Denpasar ini awalnya menyewa rumah sewaan untuk dijadikan tempat tinggal, akan tetapi mereka justru melakukan bisnis dengan menyewakan kembali rumah sewaan yang disewa tersebut dengan harga yang tentunya lebih mahal dari harga yang dia bayarkan kepada pemilik rumah sewaan. Keuntungan dari suatu bisnis

⁺⁺⁺ Abdulkadir Muhamad, 1990, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 78.

⁺⁺⁺ A.A. Indah Kusuma Dewi, Made Suksma Prijandhini Devi Salain, 2016, "Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Pihak Menyewakan Dan Pihak Penyewa Di Kota Denpasar", *Kertha Semaya*, Nomer 04, Volume 04, Juli 2016, <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/21821/14446>, diakses pada tanggal 10 Mei 2017, pukul 01.32 WITA, h. 2.

penyewaan rumah sewaan tentu menjadi faktor yang membuat seseorang untuk ingin melakukan kegiatan bisnis tersebut, banyak yang meminatinya dikarenakan rumah sewaan juga merupakan suatu tempat tinggal yang bersifat *private*. Padahal menyewakan kembali rumah sewaan tanpa adanya izin dari pemilik rumah tersebut sebenarnya dilarang, dimana dalam ketentuan Pasal 1559 KUH Perdata, dinyatakan bahwa “si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjiannya ulang sewa”. Hal tersebut juga telah diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Oleh Pemilik pada ketentuan pasal 9 ayat (1). Meskipun dilarang, namun tidak jarang pihak penyewa yang menyewa rumah sewaan kemudian rumah tersebut disewakan kembali kepada pihak lain tanpa adanya izin dari pemilik rumah.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai penyewaan kembali rumah sewaan di Kota Denpasar dengan menyusun karya ilmiah yang berjudul **PELAKSANAAN OVER CONTRACT RUMAH SEWAAN DI KOTA DENPASAR.**

1.2. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan karya ilmiah ini yaitu untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan over contract rumah sewaan di Kota Denpasar dan untuk mengetahui faktor apa yang menyebabkan over contract rumah sewaan di Kota Denpasar.

II. ISI MAKALAH

2.1. Metode Penelitian

Dalam penulisan karya ilmiah ini, adapun metode penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian yuridis empiris yang dimana merupakan sebuah metode yang dilakukan dengan cara observasi atau melakukan penelitian secara langsung untuk turun lapangan guna mendapatkan suatu fakta-fakta dan kebenaran yang akurat.

2.2. Hasil dan Analisis

2.2.1. Pelaksanaan Over Contract Rumah Sewaan Di Kota Denpasar

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Perjanjian adalah sumber dari perikatan, dimana dalam perjanjian terdapat asas konsensualisme yang artinya suatu perjanjian dan perikatan yang timbul telah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan, selama para pihak dalam perjanjian tidak menentukan lain. Asas konsensualisme mengandung makna “kemauan” dari para pihak terkait untuk saling menyetujui mengikatkan diri dan juga menekankan bahwa sebuah perjanjian itu lahir pada awal terjadinya kesepakatan dari kedua pihak mengenai hal pokok terhadap suatu objek dari perjanjian itu.^{§§§} Asas konsensualisme ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sah nya perjanjian.

^{§§§} I Ketut Oka Setiawan, *op.cit*, h. 46

Agar suatu perjanjian atau suatu kontrak itu dianggap sah oleh hukum sehingga dapat mengikat kedua pihak, oleh karena itu suatu perjanjian itu harus memenuhi suatu syarat tertentu. Syarat-syarat dari sahnya suatu perjanjian itu dapat digolongkan menjadi:

1. Syarat sahnya perjanjian yang umum, yaitu meliputi****:
 - a. Syarat sah perjanjian yang umum berdasar pada pasal 1320 KUH Perdata, terdiri dari:
 - Kesepakatan dari mereka yang mengikatkan diri
 - Kecakapan membuat sebuah perikatan
 - Suatu hal-hal yang tertentu
 - Suatu sebab halal atau tidak terlarangSyarat yang pertama dan kedua yang disebutkan diatas adalah suatu syarat subjektif, karena menyangkut soal orang-orang yang membuat perjanjian tersebut, sedangkan syarat yang ketiga dan keempat adalah syarat objektif, karena menyangkut objek dari peristiwa yang dijanjikan itu.†††
 - b. Syarat sah perjanjian yang umum didasarkan pada ketentuan pasal 1338 dan 1339 KUH Perdata, yaitu:
 - adanya suatu itikad baik
 - sesuai dengan kebiasaan
 - sesuai dengan kepatutan
 - sesuai dengan kepentingan umum
2. Syarat-syarat sahnya perjanjian yang bersifat khusus khusus, yaitu:
 - a. tertulis untuk suatu kontrak yang tertentu
 - b. ada akta dari notaris untuk suatu kontrak tertentu

**** Munir Faudy, 2001, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 2.

††† *Ibid*, h. 61.

- c. ada akta dari pejabat tertentu untuk suatu kontrak yang tertentu
- d. Surat izin dari pihak berwenang

Pihak-pihak yang berada didalam suatu perjanjian adalah siapa saja yang terlibat didalam suatu perjanjian tersebut, yaitu pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian tersebut, dan para ahli waris serta mereka yang mendapatkan hak daripadanya, serta pihak yang ketiga^{###}.

Berdasarkan pada ketentuan yang ada didalam pasal 1548 KUH Perdata, sewa-menyewa merupakan sebuah perjanjian, yang dimana pihak satu mengikatkan diri untuk memberikan suatu kenikmatan pada pihak lain atas suatu barang, selama waktu yang telah ditentukan serta dengan suatu pembayaran sesuatu harga yang belakangan telah disanggupi pembayarannya oleh pihak tersebut. Semua dari jenis barang, baik yang bergerak dan/atau tidak bergerak dapat disewakan, dalam hal ini yang menjadi barang yang disewakan adalah sebuah rumah sewaan di Kota Denpasar.

Di dalam ketentuan Pasal 1559 KUH Perdata, dimana dinyatakan bahwa “si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjiannya ulang sewa”. Jika barang yang disewa tersebut merupakan suatu rumah untuk didiami sendiri oleh pihak yang menyewa, oleh karenanya bisalah ia dengan tanggung jawabnya sendiri untuk menyewakan

^{###} I Ketut Oka Setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 49.

dari sebagian rumah yang disewa ke orang lain apabila hal tersebut diizinkan dalam perjanjian yang telah dibuat.”

Dari penjelasan tersebut, maka pihak penyewa boleh saja menyewakan kembali rumah sewaan yang disewanya itu ke pihak lain selama penyewa tersebut mendapat izin tertulis yang dicantumkan didalam perjanjian sewa rumah yang dibuat antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan rumah sewaan tersebut. Akan tetapi, apabila secara tegas hal itu dilarang atau tidak diizinkan oleh pemilik rumah sewaan, maka pihak penyewa tidak dapat melakukan penyewaan kembali rumah sewaan itu.

Adapun ketentuan yang lebih spesifik dapat dilihat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Oleh Pemilik pada ketentuan Pasal 9 ayat (1) yang menyatakan bahwa pihak penyewa dengan menggunakan cara apapun dilarang untuk melakukan penyewaan kembali serta untuk memindahkan hak hunian dari rumah yang telah disewa kepada pihak lain diluar perjanjian tanpa ada izin tertulis dari pihak pemilik rumah. Apabila pihak penyewa melakukan penyewaan kembali rumah itu tanpa ada persetujuan tertulis yang didapat dari si pemilik rumah sewaan itu, maka perjanjian sewa rumah yang dibuat dapat diputuskan sebelum berakhirnya masa waktu perjanjian sewa-menyewa yang telah ditentukan, selain itu pihak penyewa juga berkewajiban untuk mengembalikan rumah sewaan yang disewanya dengan baik ketika seperti saat keadaan semula, pihak penyewa juga tidak bisa meminta kembali sejumlah uang penyewaan yang sebelumnya telah dibayar kepada pemilik rumah, hal tersebut sesuai dengan ketentuan dari pasal 11 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Oleh Pemilik. Selain itu, perjanjian sewa-menyewa rumah yang dibuat

dan disepakati dapat dibatalkan oleh pemilik rumah, karena pihak penyewa telah melakukan wanprestasi atau telah melanggar isi kesepakatan dari perjanjian yang dibuat.

Berdasarkan fakta yang ada dilapangan khususnya di Kota Denpasar, tidak sedikit pihak penyewa yang melakukan penyewaan kembali rumah sewaan tanpa adanya izin dari pemilik rumah. Meskipun penyewaan kembali rumah sewaan tanpa adanya izin dari pemilik rumah itu dilarang oleh ketentuan Pasal 1559 KUH Perdata dan ketentuan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Oleh Pemilik, pihak penyewa masih saja melakukan penyewaan kembali rumah sewaan tersebut, dimana pelaksanaan penyewaan kembali rumah sewaan yang dilakukan oleh pihak penyewa tidak sesuai dengan peraturan-peraturan hukum yang berlaku.

2.2.2.Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Over Contract Rumah Sewaan Di Kota Denpasar

Suatu perjanjian yang dilakukan dalam menyewa rumah sewaan dapat dilakukan dengan cara perjanjian akta autentik dan bisa juga dengan cara perjanjian akta bawah tangan. Perjanjian diatur didalam ketentuan pasal 1313 KUH Perdata, dimana dinyatakan bahwa “suatu perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu atau lebih orang mengikatkan diri kepada satu atau lebih orang lain^{ssss}”. Perbuatan yang telah tersebutkan didalam ketentuan pasal 1313 KUH Perdata ingin menjelaskan bahwa sebuah perjanjian itu hanya mungkin terjadi apabila terdapat suatu perbuatan yang nyata, baik itu berbentuk ucapan maupun bentuk tindakan yang secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk suatu

^{ssss} Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, h. 45.

pikiran semata****. Berdasarkan pada pasal 165 H.I.R, akta otentik merupakan suatu surat yang dimana dibuat dihadapan dan/atau oleh pegawai umum yang memiliki kuasa untuk membuatnya, dan juga mewujudkan bukti cukup terhadap para pihak dan juga si ahli warisnya beserta orang-orang yang mendapat hak dari padanya, yaitu mengenai segala suatu hal, dan yang tersebut didalam surat itu hanya sebagai suatu pemberitahuan saja. Pegawai umum yang dimaksudkan didalam akta disini yaitu Hakim, Notaris, Jurusita, pegawai pencatatan sipil dan lain sebagainya++++. Sedangkan, perjanjian bawah tangan merupakan suatu perjanjian yang dimana hanya para pihak yang bersangkutan saja yang menandatangani dan tidak mengikat pihak ketiga++++.

Rumah sewaan di Kota Denpasar merupakan rumah yang sangat diminati untuk dijadikan tempat tinggal. Tidak jarang orang-orang yang berasal dari luar wilayah Kota Denpasar menyewa rumah sewaan yang kemudian mereka sewakan kembali kepada pihak lainnya dengan harga yang tentunya lebih mahal dari yang mereka bayar pada pemilik rumah. Penyewaan kembali rumah sewaan yang dilakukan oleh pihak penyewa biasanya tidak mendapat izin tertulis dari pihak pemilik rumah, izin untuk menyewakan kembali rumah sewaan tidak dicantumkan dalam perjanjian sewa-menyewa rumah yang telah disepakati oleh pihak penyewa dan pemilik rumah, dimana hal tersebut dilarang oleh ketentuan Pasal 1559 KUH Perdata dan ketentuan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Oleh Pemilik. Meskipun dilarang, namun tidak

**** Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 7-8.

++++ Ny. Retnowulan Sutanto dan Iskandar Oeripkartawinata, 1989, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, h. 58.

++++ Salim HS, 2009, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 166.

jarang pihak penyewa yang menyewa rumah sewaan kemudian rumah tersebut disewakan kembali kepada pihak lain tanpa adanya izin dari pemilik rumah, hal tersebut karena disebabkan oleh berbagai faktor.

Menurut Soerjono Soekanto, dalam sebuah ilmu hukum diketahui dengan adanya suatu pendapat mengenai suatu kesadaran hukum. Perihal dari kata kesadaran hukum, ada yang merumuskan bahwa sumber satu-satunya hukum dan kekuatan mengikatnya adalah sebuah kesadaran hukum serta sebuah keyakinan hukum dari individu didalam suatu masyarakat yang merupakan sebuah dasar dari kesadaran hukum dari masyarakat. Salah satu konsepsi kesadaran hukum yaitu mengenai suatu kebudayaan hukum. Konsepsi ini mengandung suatu ajaran yang lebih banyak mengenai permasalahan terhadap kesadaran hukum yang telah dianggap sebagai sebuah mediator antara hukum dengan perilaku manusia, baik itu individual maupun kolektif. Konsepsi ini berkaitan juga terhadap aspek kognitif serta perasaan yang dimana sering dianggap sebagai suatu faktor yang mempengaruhi hubungan antara pola perilaku manusia didalam masyarakat dengan hukum. Setiap masyarakat memiliki kebutuhan utama atau kebutuhan dasar, dimana para warga masyarakat menetapkan semua pengalaman mengenai faktor yang bisa mendukung dan yang juga mungkin menghalangi usahanya agar terpenuhinya kebutuhan utama tersebut. Berdasarkan pada hal itu, maka kurangnya kesadaran hukum masyarakat mengenai isi dari perjanjian sewa-menyewa yang mereka buat merupakan sebuah faktor yang menyebabkan terjadinya penyewaan kembali rumah sewaan tanpa adanya sebuah izin tertulis dari pemilik rumah tersebut.

Selain kurangnya kesadaran hukum masyarakat, berdasarkan pada fakta yang didapat dilapangan khususnya di Kota Denpasar, berdasarkan wawancara dengan I Wayan Budiarta selaku pihak penyewa pada tanggal 2 Maret 2018 menyatakan

bahwa adapun faktor yang menyebabkan penyewaan kembali rumah sewaan guna kepentingan bisnis adalah:

1. Menyewakan kembali rumah sewaan memberikan keuntungan yang lumayan besar.
2. Letak rumah sewaan yang strategis dapat membuat pihak penyewa menyewakan kembali rumah sewaan guna kepentingan bisnis.
3. Rumah sewaan yang disewakan biasanya hanya sebuah bangunan kosong tanpa *furniture*.
4. Penyewaan rumah sewaan memiliki masa waktu sewa yang lama.

Faktor-faktor tersebutlah yang menyebabkan penyewaan kembali rumah sewaan yang disewa dari pemilik rumah untuk kepentingan bisnis di Kota Denpasar.

III. PENUTUP

3.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan penyewaan kembali rumah sewaan di Kota Denpasar tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1559 KUH Perdata dan ketentuan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Oleh Pemilik. Hal tersebut disebabkan karena tidak sedikit pihak penyewa yang menyewa rumah sewaan kemudian rumah tersebut disewakan kembali kepada pihak lain tanpa adanya izin dari pemilik rumah, sehingga pelaksanaan penyewaan kembali rumah sewaan yang dilakukan oleh pihak penyewa tidak sesuai dengan peraturan-peraturan hukum yang berlaku, hal tersebut karena disebabkan oleh berbagai faktor. Kurangnya kesadaran hukum masyarakat mengenai perjanjian sewa yang dibuat merupakan salah satu faktor yang mengakibatkan terjadinya penyewaan kembali rumah sewaan yang dimana tanpa adanya izin dari pemilik rumah sewaan.

3.2. Saran

Dalam melakukan perbuatan sewa-menyewa rumah sewaan, seharusnya baik pihak yang menyewa atau pihak yang menyewakan harus mentaati semua aturan atau kesepakatan yang telah dibuat dan disetujui bersama agar tidak terjadi pembatalan atau pengakhiran sewa sebelum masa sewa habis dan juga untuk meningkatkan keefektifan peraturan hukum yang mengatur mengenai penyewaan kembali rumah sewaan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Abdulkadir Muhamad, 1990, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Munir Faudy, 2001, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Ny. Retnowulan Sutanto, Iskandar Oeripkartawinata, 1989, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung.

Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandara Maju, Bandung.

Salim, HS, 2009, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Setiawan, I Ketut Oka, 2016, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Jurnal:

A.A. Indah Dewi Kusuma, Made Suksma Prijandhini Devi Salain, 2016, "Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Pihak Menyewakan Dan Pihak Penyewa Di Kota Denpasar", *Kertha Semaya*, Nomer 04, Volume 04, Juli 2016, URL : <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/21821/14446>.

Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Bukan Oleh Pemilik