

BAB I

Pendahuluan

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia memiliki keanekaragaman budaya yang sangat ramai dikunjungi oleh berbagai wisatawan mancanegara maupun wisatawan domestik. Misalnya Bali, merupakan provinsi yang berada di bagian barat Kepulauan Nusa Tenggara, yang beribu Kota Denpasar. Bali merupakan salah satu tempat wisata yang sering dikunjungi oleh para wisatawan, karena keindahan alam, serta budaya yang unik. Hal tersebut semakin berpengaruh terhadap perekonomian Indonesia. Adanya wisatawan yang berkunjung membuat warga setempat ingin membuka bisnis salah satunya Villa. Villa adalah suatu tempat yang biasa digunakan untuk tempat penginapan atau tempat bermalam, dengan menawarkan keindahan pemandangan alam serta memberikan ketenangan untuk penghuninya. Villa berfungsi sebagai tempat penginapan khusus untuk para wisatawan yang ingin lebih lama mengunjungi suatu tempat dan berlibur lebih lama, hingga tidak sedikit pun wisatawan yang ingin melakukan sewa menyewa, Apalagi pada saat memasuki akhir pekan atau libur panjang hari besar.

Dalam kehidupan era globalisasi yang semakin modern, hampir tidak akan mungkin, jika dalam pergaulan, orang tidak mengadakan hubungan dengan anggota masyarakat lain dalam bentuk suatu perjanjian. Manusia sebagai makhluk sosial, tidak akan bisa hidup tanpa mengandalkan bantuan atau hubungan satu dengan yang lain. dengan mengadakan hubungan perjanjian dengan orang lain. Kebutuhan setiap Manusia dalam menjalankan kehidupannya tidak jauh dari bisnis. Tidak menutup kemungkinan jika bisnis lah yang membuat usaha semakin maju, kegiatan yang paling sering dilakukan adalah bisnis perjanjian sewa menyewa

antar pihak yang ingin menyewa dan pihak yang ingin menyewakan. peristiwa tersebut dikarenakan penyewa yang ingin membutuhkan tempat dan pemilik membutuhkan uang. Sewa menyewa merupakan suatu kejadian yang kerap dilakukan terhadap seseorang yang ingin melakukan suatu persetujuan untuk mencapai kesepakatan bersama, tujuannya untuk memberikan suatu kenikmatan terhadap benda. Sewa menyewa dalam hukum perdata diatur pada Pasal 1548 KUH Perdata :

Bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak satu tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.¹

Namun dalam perjanjian ini terkadang ada kalanya berakhir dengan baik , tetapi tidak menutup kemungkinan jika dalam perjanjian tersebut ada pihak yang ingkar janji atau biasa disebut wanprestasi. Menurut Satrio wanprestasi adalah

Suatu peristiwa dimana satu pihak yang tidak memenuhi Perjanjian nya atau cidera janji akibat kelalaian atau kesengajaan satu pihak. Wanprestasi juga merupakan suatu peristiwa hukum, yang mempunyai akibat hukum yang sangat besar. Wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan, di mana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitur punya unsur salah atasnya.²

Dalam pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi

Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau dengan berdasarkan akta sejenis itu, berdasarkan kekuatan atau perikatan sendiri, yaitu bila

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek), terjemah Soesilo, cet.2020, (Jakarta : Buana Press 2020, Pasal 1548

² J Satrio, *Wanprestasi menurut Kuhperdata, Doktrin dan yurisprudensi*. Hlm 2

perikatan mengakibatkan debitur harus siap dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.³

Prestasi adalah suatu pelaksanaan yang tertulis dalam suatu kontrak perjanjian untuk mengikat diri, dalam pelaksanaannya tergantung pada syarat dan ketentuan yang sudah disebutkan dalam kontrak perjanjian tersebut.

Pada pasal 1234 KUH Perdata adapun macam-macam prestasi yaitu :

1. Untuk memberikan suatu
2. Untuk berbuat sesuatu
3. Untuk tidak berbuat sesuatu

Menurut Na Sinaga dalam jurnalnya unsur-unsur wanprestasi yaitu :

1. Adanya perjanjian yang sah;
2. Adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan);
3. Adanya kerugian;
4. Adanya sanksi yang berupa ganti rugi;
5. Adanya pembatalan perjanjian;
6. Peralihan resiko.⁴

Menurut J. Satrio dalam bukunya adapun faktor-faktor penyebab wanprestasi yaitu :

1. Salah Satu Pihak Lalai

Hal ini yang terlibat dalam suatu perjanjian lalai yang mengakibatkan kerugian.

Debitur berada dalam keadaan lalai setelah ada perintah/peringatan agar debitur melaksanakan kewajiban perikatannya. Perintah Atau peringatan (Surat Teguran) itu dalam Doktrin dan Yurisprudensi disebut "Somasi".⁵

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek), terjemah Soesilo, cet.2020, (Jakarta : Buana Press 2020, Pasal 1238

⁴ Na Sinaga dan N darwis. Wanprestasi dan akibat pelaksanaan perjanjian. Jurnal mitra manajemen. 2020.

⁵ J Satrio, *Wanprestasi Menurut Kuhperdata, Doktrin dan yurisprudensi. Hlm 29*

2. Sengaja melanggar Perjanjian
3. Tidak ada Kondisi Memaksa (Force Majeure)

Dalam kondisi memaksa (Force Majeure) Pihak tidak dapat disalahkan karena keadaan yang tidak bisa dikendalikan. Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang menghalangi debitur untuk berprestasi, halangan tersebut timbul diluar salahnya para pihak dalam perjanjian. Misalnya, jika objek prestasi yang akan diserahkan terkena bencana alam hingga terjadi kerusakan hal tersebut di luar kesalahan debitur.

Wanprestasi diatur dalam pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang telah ditentukan”.⁶

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut :

1. Perikatan tetap ada ;
2. Debitur hanya membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUHPerdata)
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa ;
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUHPerdata.⁷

Wanprestasi merupakan konflik dengan melibatkan beberapa pihak yang terikat dengan perjanjian tersebut. maka ada beberapa upaya hukum untuk mengatasi adanya

⁶ Kitab Undang Undang Hukum Perdata, pasal 1243

⁷ Dermina Dsalimunthe, “ Akibat Hukum Wanprestasi dalam perspektif Kitab Undang Undang Hukum Perdata” Jurnal Al-Maqasid, Vol.3 Nomor 1 Januari-Juni 2017, hlm.19.

wanprestasi. Upaya hukum tersebut berupa : Somasi, Perundingan serta mengajukan gugatan di Pengadilan. Upaya hukum merupakan suatu upaya yang diberikan oleh undang-undang dasar oleh badan hukum untuk menyelesaikan suatu permasalahan yang terjadi.

Dalam kasusnya, telah terjadi wanprestasi akibat perjanjian sewa menyewa antara penggugat satu (Gaston Beaucamp), penggugat dua (Manon Guerin) melawan tergugat satu (I Wayan Gunarsa). Jika tergugat satu menjanjikan ingin membangun sebuah villa dan berniat untuk menyewakan villa tersebut kepada penggugat satu dan dua . Antara ke dua belah pihak sudah bersepakat dan sudah membuat perjanjian yang termuat dalam akta sewa menyewa No.16.883 tertanggal 9 Maret 2017. Namun tergugat selaku pemilik villa melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang sudah disepakati. Penggugat merasa dirugikan karena sudah membayar semua, penggugat berniat untuk mengajukan gugatannya karena merasa dirugikan oleh tergugat.

Berdasarkan Uraian Latar belakang masalah tersebut, maka penulis ingin membahas lebih dalam permasalahan tersebut dalam skripsi ini dengan judul “ **TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN VILLA ANTARA GASTON DAN I WAYAN GUNARSA (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung 1694 K/Pdt/2020)**”

B. Rumusan Masalah

Jika dilihat dari latar belakang masalah yang sudah diuraikan maka penulis menemukan rumusan masalah yang dapat dirinci secara umum yaitu:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1694 K/ Pdt/ 2020?

2. Bagaimana akibat hukum wanprestasi dalam perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1694 K / Pdt / 2020 ?

C. Tujuan Dan Manfaat Masalah

Tujuan penulis dalam menuliskan Skripsi ini adalah :

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk dapat mengetahui, bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang dirugikan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1694 K / Pdt / 2020
- b. Untuk dapat mengetahui, bagaimana akibat hukum wanprestasi Dalam kasus perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1694 K / Pdt / 2020

2. Manfaat Penelitian

Dapat memberikan pengetahuan hukum yang lebih luas terkait seseorang dikatakan wanprestasi dalam suatu perjanjian dan akibat hukum yang timbul jika terjadinya wanprestasi serta upaya hukum bila terjadinya wanprestasi. Penelitian ini juga diharapkan dapat bermanfaat baik dari segi teoritis maupun segi praktis, sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

- 1) Secara teoritis penulisan hukum ini bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata mengenai teori-teori akibat hukum wanprestasi dan upaya hukum jika terjadinya wanprestasi.
- 2) Memberikan pandangan serta sumbangsi saran pemikiran di bidang ilmu hukum khususnya hukum perdata, dapat menjadi referensi ilmu di bidang peradilan perkara perdata.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian hukum ini diharapkan dapat memberikan informasi dan masukan bagi :

- 1) Bermanfaat bagi penyewa jika ada keinginan untuk menyewa barang agar tidak terjadi wanprestasi.
- 2) Bagi masyarakat umum, agar lebih paham apa itu wanprestasi dan persoalan terkait wanprestasi.
- 3) Sebagai masukan dan menambah serta mengevaluasi pengembangan ilmu pengetahuan yang telah penulis terima semasa menempuh pendidikan di Universitas Nasional
- 4) Bagi Fakultas Hukum Universitas Nasional, agar hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi dan pembendaharaan perpustakaan yang diharapkan berguna bagi mahasiswa/i dan mereka yang ingin mengetahui dan meneliti lebih lanjut tentang wanprestasi.
- 5) Bagi penulis, sebagai syarat memperoleh gelar kesarjanaan Strata satu program studi ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Nasional.

D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kerangka teori adalah suatu hal yang menjelaskan bagaimana hubungan antara suatu teori hukum dengan faktor penting yang diketahui dalam suatu masalah yang ditujukan pada saat menganalisa atau menganalisis permasalahan tentang proses pemeriksaan suatu perkara hukum perdata. Maka teori yang digunakan merupakan teori tanggung jawab, teori ewenangan, teori kepastian hukum.

a. Teori tanggung jawab

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan Bahwa “seorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”.⁸

Hans Kelsen Menyatakan

Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan atau (negligence), dan pada dasarnya kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.

Prinsip tanggung jawab dapat dibedakan menjadi dua macam, antara berikut :

a) **Liability Based On Fault (tanggung jawab adanya unsur kesalahan)**

beban pembuktian yang memberatkan penderitanya. Ia baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya unsur kesalahan pada pihak tergugat, kesalahan merupakan unsur kesalahan yang berbentuk tidak adanya suatu ganti kerugian. dalam pasal 1865 KUHPerdata pun menjelaskan “Setiap Orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”⁹

⁸ *Ibid*, Hans Kelsen, hlm 83.

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek), terjemah Soesilo, cet. 2020, (Jakarta : Buana Press 2020, Pasal 1865

b) **Strict Liability (tanggung jawab mutlak)**

Menurut Koesnadi, “tanggung jawab mutlak yakni unsur kesalahan yang tidak perlu dibuktikan oleh pihak penggugat sebagai dasar pembayaran ganti kerugian”.¹⁰

Fungsi teori pada penelitian tersebut untuk memberikan atau menentukan arah sebagai petunjuk dan menjelaskan bagaimana hal yang harus diamati, misalnya gejala yang harus ditelaah, maka dengan itu, dalam penelitian di arahkan atas dasar ilmu hukum yang berlaku.

b. **Teori keadilan**

Keadilan menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) keadilan adalah suatu sifat dalam hal ini berupa perubahan, perlakuan, dan lain sebagainya yang bersifat adil.

Keadilan sendiri berasal dari kata ‘adil’ yang dapat diartikan sama berat berpihak kepada yang benar, dan tidak sewenang-wenangnya (sepatutnya).¹¹

Keadilan menurut Aristoteles adalah suatu kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan yang dimaksudkan adalah sebagai titik tengah diantara ke dua ujung ekstrem yang terlalu banyak dan terlalu sedikit.

Pembagian keadilan menurut Aristoteles adalah :

- a. Keadilan kumulatif adalah perlakuan seseorang yang tak melihat jasa yang dilakukannya, yakni setiap orang mendapat haknya.
- b. Keadilan distributif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai dengan jasanya yang dibuat, yakni setiap orang memiliki kapasitas dengan potensi masing-masing.
- c. Keadilan findikatif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai dengan kelakuannya, yakni sebagai balasan kejahatan yang dilakukan.¹²

¹⁰ Koenasdi Hardjosoemantri, *Hukum tata lingkungan*, (yogyakarta : Gajah Mada University Press,1988),hlm 334.

¹¹ Jurnal Ponsel.2023. *pengertian keadilan menurut ahli secara umum*. <https://www.jurnalponsel.com/pengertian-keadilan/>. Diakses pada tahun 2023

¹² Ricky sembiring, “ keadilan pancasila menurut keadilan Aristoteles”, jurnal aktual justice. Vol.3, No 2 desember 2018

Jadi, Keadilan adalah suatu yang memberikan segala sesuatunya pada tempatnya tidak berat sebelah dan selalu menempatkan sesuatu ditengah-tengah pada dasarnya tidak memihak. Keadilan juga dapat diartikan sebagai sesuatu keadaan setiap orang yang baik dalam kehidupan masyarakatnya akan mendapatkan hak dan melaksanakan kewajibannya.

c. Teori kepastian hukum

Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada tiga hal yaitu adanya kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan. Teori kepastian hukum, menyatakan bahwa hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiable* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹³

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturam hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang, sehingga aturan-aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang menjamin adanya kepastian bahwa hukum suatu peraturan yang harus ditaati.

Dalam kepastian hukum ini tidak hanya mendasar kepada pasal-pasal yang terdapat dalam undang-undang, namun terdapat juga pada Putusan hakim yang sah dan berkekuatan hukum yang pasti.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual adalah keterkaitan antara konsep yang mendukung dalam penelitian yang digunakan sebagai pedoman dalam menyusun sistematis penelitian.

Kerangka Konseptual menjadi pedoman peneliti untuk menjelaskan secara sistematis

¹³ Achmad Ali, 2012, Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence), Kencana Prenanda Media Group, Jakarta. Hlm.287.

teori yang dibuat oleh peneliti. Sehingga memudahkan bagi orang untuk memahami batasan-batasan atau definisi yang dikemukakan.

Di dalam penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep, yaitu:

- A. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹⁴

Menurut pasal 1320 KUH Perdata syarat sah nya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Cakap Untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai Suatu Hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.¹⁵

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat syarat subyektif, karena mengatur tentang orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan Syarat Obyektif karena mengatur isi perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Jika syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Dan jika syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Jika semuanya terpenuhi maka akan dibuat secara sah berlaku

¹⁴ Subekti, S.H. *Hukum Perjanjian*. Viii. 2020.1

¹⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek), terjemah Soesilo, cet. 2020, (Jakarta : Buana Press 2020, Pasal 1320

dalam undang-undang. Terdapat dalam pasal 1338 KUHPerdara. Dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa suatu perjanjian dibuat secara sah dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan mengikat kedua belah pihak.

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Para pihak yang mengadakan suatu perjanjian perlu adanya kesepakatan mengenai pokok dari perjanjian tersebut. Perikatan tersebut harus dilakukan dengan bebas, artinya bebas dari paksaan, kekhilafan serta penipuan. Sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1321. Paksaan sendiri artinya tidak terjadi paksaan rohani maupun jiwa ataupun paksaan fisik.

2. cakap membuat perjanjian

Artinya pihak yang yang membuat perjanjian harus sudah cakap menurut hukum. Artinya seseorang yang sudah dewasa yang mencapai umur 21 tahun. Pasal 1330 menjelaskan siapa saja pihak yang tidak cakap :

- a. orang-orang yang belum dewasa
- b. mereka yang ditaruh dibawah pengampunan
- c. orang orang perempuan dalam hal hal yang ditetapkan dalam undang-undang telah melarang membuat perjanjian perjanjian tertentu.

Orang yang belum dewasa dianggap belum mampu bertanggung jawab atas perjanjian yang dilakukan. Dan mereka yang ditaruh dibawah pengampunan tidak dapat berbuat bebas karena ia dalam pengawasan pengampunan.

3. suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu artinya obyek atau benda yang diperjanjikan harus sesuai dan jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya.

4. suatu sebab yang halal

Sebab yang halal artinya dimana isi perjanjian tersebut harus sesuai ketentuan undang-undang, dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan serta keamanan.

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata. Perjanjian sewa-menyewa ini tunduk kepada ketentuan-ketentuan umum dari perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdata sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang menyatakan “ bahwa sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut. Perkembangannya didasarkan pada “ kebebasan hukum berkontrak “ sebagai asas dari perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 jo Pasal 1320 KUHPerdata. Dalam form pranata sewamenyewa merupakan pranata hukum perjanjian yang of contract (tertulis) biasanya penyewa diminta perjanjian dengan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh yang menyewakan, sedangkan penyewa hanya dapat mengajukan perubahan pada hal-hal tertentu saja misalnya tentang harga, tempat penyerahan barang dan cara pembayaran, dimana hal ini pun apabila di mungkinkan oleh yang menyewakan.

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam buku III KUHPerdata tentang perikatan. Pasal 1233 KUHPerdata menentukan “ tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, maupun karena undang-undang”. Perjanjian sewa-menyewa pun dapat berakhir, berakhirnya perjanjian sewa-menyewa secara umum diatur di dalam undang-undang. Penentuan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa terkait dengan bentuk perjanjian. Ketentuan hukum perjanjian sewa menyewa di dalam KUHPerdata membedakan antara perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara lisan dan tertulis. Berakhirnya sewa-menyewa bisa dikarenakan

batas waktu tertentu yang sudah ditentukan. Batas akhir sewa menyewa tidak ditentukan waktu juga bisa menjadi alasan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa- menyewa seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewamenyewa pada saat yang dianggap pantas oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu, sehingga kesepakatan diserahkan kepada kedua belah pihak.

B. Prestasi adalah melaksanakan atau melakukan isi suatu kontrak perjanjian yang sudah disepakati atau disetujui oleh kedua belah pihak segala sesuatunya dilaksanakan dengan baik untuk menjalankan kesepakatnya.

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu "*wanprestatie*" yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

C. Akibat hukum adalah suatu akibat dari tindakan yang diperbuat oleh para pelaku yang diatur hukum. Tindakan yang dilakukan suatu tindakan yakni tindakan yang memperoleh

suatu akibat hukum. Akibat hukum dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat lain yang disebabkan oleh hukum yang bersangkutan hal tersebut telah dianggap sebagai akibat hukum.

Upaya hukum merupakan suatu upaya penyelesaian masalah hukum yang terjadi dalam suatu kasus. Hal tersebut agar memberika keadilan yang seadil-adilnya kepada orang yang merasa dirugikan.

E. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu cara untuk mengumpulkan data, merealisasikan data dan menyusun data sebagai suatu kebulatan. Suatu penelitian pada umumnya bertujuan untuk menguji dan mengembangkan suatu pengetahuan yang ingin diteliti. Metode bertujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum dengan menggunakan sistem analisis, sehingga diharapkan dapat memecahkan suatu permasalahan yang terjadi.

1. Sifat Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Yuridis Normatif* yang hanya fokus pada studi kepustakaan (*library reseach*). Penelitian yang dimaksudkan untuk mengkaji arti, maksud dari ketentuan-ketentuan atau kaidah hukum tentang perjanjian sewa menyewa dan bahan bahan lain, yang berkaitan dengan judul penelitian ini.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini diteliti yang mana hanya bahan pustaka atau data sekunder . Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang berfokus pada norma hukum positif yang mengatur tentang tanggung jawab seorang penyewa dalam melanggar perjanjian / wansprestasi .

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini merupakan pendekatan secara *Yuridis Normatif*, dalam pendekatan ini diteliti hanya bahan pustaka atau data sekunder. Pendekatan hukum *Yuridis normatif* juga merupakan penelitian hukum dengan mengutamakan dokumen atau bahan pustaka atau biasa yang disebut dengan data sekunder, data primer dan bahan hukum tersier.

Di dalam pendekatan Hukum normatif terdapat lima pendekatan yaitu :

1. Pendekatan Undang Undang (Statute approach)
2. Pendekatan Kasus (Case approach)
3. Pendekatan Historis (Historical approach)
4. Pendekatan Komparatis (Comparative approach)
5. Pendekatan Konseptual (Conceptual approach).

Dari ke lima pendekatan tersebut metode yang penulis ambil adalah pendekatan Kasus (Case Approach) karena penulis menelaah satu kasus yang berkaitan dengan isu yang sudah di hadapi dan menjadi Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

4. Sumber Bahan

Sumber bahan merupakan sumber yang berbentuk dokumen yang berisi perundang undangan, doktrin dan lain-lain. Sumber data dikelompokan dalam tiga kategori yaitu :

a. Bahan Hukum primer

Dari bahan hukum primer tersebut adapun bahan hukum yang mengikat :

1. Kitab Undang Undang Hukum Perdata

2. Putusan Mahkamah Agung nomor 1694 K/Pdt/2020)

b. Bahan sekunder

Bahan hukum sekunder secara langsung sebagai saran pendukung bahan hukum primer yang diperoleh dari literatur, bahan buku ilmiah, dan dokumen-dokumen pendukung yang berhubungan dengan Tinjauan Yuridis Wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa villa antara Gaston Beauchamp dan I Wayan Gunarsa (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung 1694 K/Pdt/2020).

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan buku tersier ini bertujuan untuk memberikan petunjuk berupa kamus hukum, dan penjelasan ilmu lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Teknik Pengumpulan Data/ Tahap Penelitian

Teknik pengumpulan data ini secara deskriptif dilakukan dari penelitian terhadap ketentuan dalam perundang-undangan antara lain yang berkaitan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, serta Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Dalam pembahasan ini dikemukakan oleh Ibrahim Johny “teknik atau prosedur bahan hukum (Penelitian Kepustakaan), Bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer dikumpulkan berdasarkan topik permasalahan yang telah dirumuskan sesuai dengan hukum dan hirarkinya bertujuan untuk dikaji lebih dalam komprehensif.”¹⁶

6. Pengolahan dan Analisa Bahan Hukum

¹⁶ Johny Ibrahim, *Teori dan metode penelitian Hukum Normatif*. Cetakan pertama, hlm 339

Bahan hukum yang penulis peroleh dalam penelitian ini adalah penelitian studi kepustakaan, artikel, Peraturan Perundang-Undangan dan sebagainya. yang termasuk data primer yang penulis peroleh dan uraikan yang menghubungkan sedemikian rupa, sehingga dapat disajikan secara sistematis guna menjawab permasalahan yang terdapat dalam rumusan masalah. Pengolahan bahan hukum ini dilakukan secara deduktif, dengan menggunakan deduktif ini penulis dapat menarik kesimpulan dalam suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap masalah yang benar benar terjadi. Bahan hukum dalam data primer menggunakan bahan hukum yang menganalisis secara kualitatif. Kualitatif merupakan suatu hal yang memperoleh pemahaman mendalam guna untuk mengembangkan teori serta mendeskripsikan keadaan yang nyata.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh pemahaman dalam proposal skripsi ini maka penulis membuat sistematika dalam proposal skripsi ini :

Bagian depan :

halaman judul

Berisikan identitas Institut serta identitas penulis

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan terkait pendahuluan dari penelitian ini yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori dan kerangka konseptual, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Pada bab ini akan diuraikan secara umum mengenai teori umum yang merupakan dasar dasar pemikiran yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan terkait perjanjian sewa menyewa, prestasi, wanprestasi , keadaan memaksa serta ganti rugi terhadap pihak yang melanggar wanprestasi.

BAB III FAKTA YURIDIS WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWA VILLA ANTARA GASTON BEAUCHAM DAN I WAYAN GUNARSA (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung 1694 K/Pdt/2020)

Pada bab ini menjelaskan terkait objek penelitian disertai dengan hasil yang diperoleh dari penelitian yang telah dilakukan. Dalam bab ini juga dijelaskan secara komperhensif tentang kasus wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa dalam kasus Putusan Mahkamah Agung nomor 1694 K/Pdt/2020

BAB IV ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWA VILLA ANTARA GASTON BEAUCHAM DAN I WAYAN GUNARSA (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung 1694 K/Pdt/2020)

Pada bab ini menguraikan analisis hasil penelitian mengenai wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa villa dalam Putusan Mahkamah Agung nomor 1694 K/Pdt/2020

BAB V PENUTUP

Pada bab ini penulis menguraikan hasil kesimpulan yang berisi jawaban-jawaban dari rumusan permasalahan dan dalam bagian ini saran yang disesuaikan dengan hasil penelitian yang penulis teliti

