

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia merupakan negara kepulauan dimana, banyak destinasi wisata yang dapat menarik minat para wisatawan untuk berkunjung di Indonesia. Salah satu sumber pendapatan devisa negara yang sangat besar adalah pariwisata. Potesi pariwisata yang ada di Indonesia sangat potensial untuk dikembangkan. Perkembangan pariwisata yang tumbuh dengan pesat tidak bisa lepas dari penginapan, baik itu penginapan hotel, vila, dan losmen.

Penginapan yang sering dijadikan tujuan oleh para wisatawan adalah hotel dan villa, salah satu penginapan yang diminati wisatawan adalah villa, villa diminati oleh wisatawan karena dengan menginap di vila wisatawan memiliki privasi dan sensasi menginap seperti dirumah sendiri. Proses penginapan di vila memiliki perjanjian antara penyewa dengan pihak pengelola vila, dimana penyewa akan menyewa vila dalam batas waktu tertentu kepada pihak pengelola vila. Pengelola vila dan penyewa akan menyepakati harga dan batas waktu menyewa di vila tersebut.

Vila Abu Reval merupakan salah satu vila yang terletak di Kawasan puncak Kabupaten Bogor, kawasan puncak merupakan destinasi wisata favorit masyarakat terutama masyarakat Jakarta yang ingin berlibur, dimana vila tersebut menyuguhkan *view* pegunungan dan pemandangan dataran tinggi, yang dekat dengan destinasi wisata andalan di Kawasan puncak, seperti vila pada umumnya vila Abu Reval juga melayani para wisatawan yang

berkunjung ke vila tersebut dan sebelum wisatawan menyewa vila tersebut maka pihak pengelola Abu Reval menyodorkan perjanjian dalam penyewaan vila kepada wisatawan. Akan tetapi dalam perjalanannya banyak para wisatawan yang melanggar kesepakatan yang telah dibuat pihak pengelola dengan penyewa vila, misalnya kesepakatan batas waktu menyewa villa yang seharusnya 7 hari wisatawan baru meninggalkan vila setelah 8 hari, dengan demikian pihak pengelola vila merasa dirugikan karena batas waktu penyewaan vila terlampaui 1 hari dari kesepakatan.

Mengingat masalah tersebut perjanjian secara yuridis berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara adalah : suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

1 Sewa menyewa merupakan perbuatan perdata yang dapat dilakukan oleh suatu subyek hukum (orang dan badan hukum). Perjanjian sewa menyewa diatur di dalam Pasal 1548-1600 KUHPerdara. Pengertian sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.

2 Sewa menyewa meliputi perbuatan dua pihak secara timbal balik, dimana pihak yang memiliki benda di sebut yang menyewakan dan pihak yang memakai benda disebut penyewa, oleh karena itu dapat dikatakan bahwa penyewa memiliki tanggung jawab terhadap kerusakan yang terjadi atas

barang yang disewakan jika hal tersebut menyimpang dari apa yang diperjanjikan.

Berkaitan dengan hal tersebut, unsur-unsur yang tercantum dalam sewa menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara tersebut adalah adanya pihak yang menyewakan dari pihak penyewa, adanya konsensual antara kedua belah pihak, adanya objek sewa menyewa yaitu barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak, adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda dan lain-lain, serta adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan. Di dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kadang terjadi permasalahan dimana pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dapat disebabkan karena kelalain atau kesengajaan atau karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kemampuan masing-masing pihak. Dengan kata lain disebabkan oleh wanprestasi<sup>1</sup>

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara pengelola dan penyewa. Wanprestasi dapat berupa: Pertama, tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya. Kedua, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya. Ketiga,

---

<sup>1</sup> Nyoman Samuel Kurniawan, *Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan*, Jurnal Hukum, Universitas Udayana Bali, 2013.

melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat. Keempat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>2</sup>

Wanprestasi timbul dari persetujuan (*agreement*). Artinya untuk mendalilkan suatu subjek hukum telah wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak. Dari perjanjian tersebut maka muncul kewajiban para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian (prestasi). Prestasi tersebut dapat dituntut apabila tidak dipenuhi. Menurut Pasal 1234 KUHPerdara prestasi terbagi dalam 3 macam:

1. Prestasi untuk menyerahkan sesuatu (prestasi ini terdapat dalam Pasal 1237 KUHPerdara).
2. Prestasi untuk melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu (prestasi jenis ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHPerdara).
3. Prestasi untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu (prestasi jenis ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHPerdara).

Apabila suatu pihak tidak melaksanakan atau memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian itu, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi. Dalam Pasal 1564 KUHPerdara menyebutkan bahwa penyewa bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali jika ia bisa membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar kesalahannya jadi pihak penyewa bertanggung jawab terhadap segala kerusakan yang terjadi terhadap barang yang disewanya, kecuali penyewa bisa membuktikan bahwa kerusakan yang terjadi

---

<sup>2</sup> Afrilian Perdana, *Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik*, Jurnal Ilmu Hukum , ISSN 2302 0180, Universitas Syah Kuala, p. 52-57

diluar kesalahannya. Selanjutnya, dalam Pasal 1560 Ayat 1 KUHPerdara mengenai kewajiban pihak penyewa disebutkan: untuk memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan. Penyewa juga diwajibkan melakukan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari. Pasal 1583 KUHPerdara memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksudkan dengan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari itu, sebagai berikut: jika tidak ada persetujuan, maka dianggap sebagai sedemikian: pembetulan-pembetulan pada lemari-lemari toko, tutupan jendela, kunci-kunci dalam, kaca-kaca jendela dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu, menurut adat kebiasaan setempat.<sup>3</sup>

Pasal 1570 KUHPerdara yaitu jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis), apabila waktu yang ditentukan telah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu, oleh karena itu jika waktu sewa menyewa yang ditentukan di dalam perjanjian telah habis maka pihak penyewa harus segera menyerahkan barang yang disewa dalam keadaan semula pada waktu barang diserahkan.<sup>4</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dikemukakan maka judul dari penelitian ini adalah “Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Villa Abu Reval Di Kawasan Puncak Bogor”.

---

<sup>3</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2002. h. 258

<sup>4</sup> *Ibid*

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah

1. Bagaimanakah prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dalam perjanjian sewa menyewa vila Abu Reval?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi penyewa dalam perjanjian sewa menyewa vila Abu Reval?
3. Bagaimanakah penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa vila Abu Reval?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut maka dapat di tentukan tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dalam perjanjian sewa menyewa vila Abu Reval
2. Untuk mengetahui dan memahami faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi penyewa dalam perjanjian sewa menyewa vila Abu Reval.
3. Untuk mengetahui dan memahami penyelesaian wanprestasi penyewa dalam perjanjian sewa menyewa vila Abu Reval.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini dapat dijabarkan dalam dua manfaat yaitu manfaat secara teoritis dan manfaat praktis. Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

##### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan salah satu bahan masukan dalam memperdalam, mengembangkan dan menambah pengetahuan, khususnya dalam hal ini yang berhubungan dengan ilmu hukum tentang wanprestasi sewa menyewa vila

##### 2. Manfaat Praktis

###### a. Bagi Penulis

Dalam penelitian ini sebagai kontribusi penulis dan sekaligus sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum

###### b. Bagi Masyarakat

Diharapkan penelitian ini memberikan kesadaran setiap anggota masyarakat untuk cermat dalam menghadapi perjanjian sewa menyewa

###### c. Bagi Perusahaan

Diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam upaya penyelesaian permasalahan-permasalahan hukum kontemporer, sehingga dapat merencanakan dalam membuat perjanjian sewa menyewa.

## **E. Tinjauan Pustaka**

Tinjauan pustaka disusun untuk membangun konsep yang akan dibangun dalam penelitian, tinjauan pustaka menguraikan konsep logis yang dapat menjabarkan permasalahan penelitian dan menggambarkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian, berikut akan dijelaskan tinjauan pustaka istilah yang berhubungan dengan penelitian.

### **1. Perjanjian**

Perjanjian menurut KUHPerdara pasal 1313 adalah peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan.

Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perjajian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Sahnya suatu perjajian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

## 2. Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, dimana penyewa tidak memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.<sup>5</sup>

## 3. Sewa menyewa

Sewa menyewa menurut pasal 1548 KUHPerdara adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.. Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1570 KUHPerdara dan Pasal 1571 KUHPerdara, Pasal 1570 KUHPerdara: *Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.*

Pasal 1571 KUHPerdara *Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat*

Berdasarkan definisi tersebut maka perjanjian wanprestasi sewa menyewa merupakan peristiwa perjanjian antara penyedia sewa dengan penyewa untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan, dimana

---

<sup>5</sup> Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op.Cit.*, h. 45

keadaan tersebut penyewa tidak memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.

## **F. Metode Penelitian**

Untuk mengetahui dan penjelasan mengenai adanya segala sesuatu yang berhubungan dengan pokok permasalahan di atas, diperlukan suatu pedoman penelitian yang disebut metodologi penelitian yaitu cara melukiskan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan, sedangkan penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporan.

Arikunto menjelaskan bahwa “Metodologi Penelitian” adalah merupakan ilmu mengenai jenjang-jenjang yang harus dilalui dalam suatu proses penelitian. Atau Ilmu yang membahas metode ilmiah dalam mencari , mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan<sup>6</sup>.

Pengetahuan disini diartikan sebagai kesan di dalam pikiran manusia sebagai hasil pengetahuan panca indra. Dengan bertujuan untuk mendapatkan kepastian dan menghilangkan prasangka sebagai akibat ketidak pastian dan menghilangkan prasangka sebagai akibat ketidak pastian itu.

Dengan demikian metodologi penelitian sebagai cara yang dipakai untuk mencari, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporan guna

---

<sup>6</sup> Arikunto. *Metode Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010, h. 54

mencapai satu tujuan. Untuk mencapai sasaran yang tepat dalam penelitian penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### **1. Metode Pendekatan**

Pendekatan dalam penelitian ini adalah penelitian dengan pendekatan *yuridis sosiologis*. Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum yang menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan, Meneliti efektivitas suatu undang-undang dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi), dan wawancara (*interview*)<sup>7</sup> Sehingga dapat disimpulkan disini bahwa penulis ingin melihat dari segi efektivitas sewa menyewa vila yang terjadi di villa Abu Reval Kawasan Puncak Bogor

### **2. Spesifikasi penelitian**

Spesifikasi penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah pemecahan perkara perjanjian sewa menyewa, dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa dikaitkan dengan

---

<sup>7</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Press, 2012, h. 78

teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan perjanjian sewa menyewa.<sup>8</sup>

### 3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data memiliki hubungan erat dengan sumber data, karena dengan pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan dan selanjutnya akan dianalisis sesuai dengan analisa yang diharapkan

Metode olah data dalam penelitian ini metode yang digunakan dalam pengumpulan data adalah

#### a. Data *Primer*

Data *primer* yaitu data yang berasal dari sumber penelitian secara langsung<sup>9</sup>. Data diperoleh dengan:

- 1) Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang,<sup>10</sup> dalam hal ini wawancara dilakukan dengan pemilik vila Abu Reval dan penyewa vila Abu Reval sebanyak dua orang
- 2) Sistem wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin artinya lebih dahulu dipersiapkan pedoman wawancara yang berisi pertanyaan mengenai rumusan masalah yang ada penelitian ini yaitu tentang pelaksanaan wanprestasi perjanjian sewa menyewa vila Abu Reval

---

<sup>8</sup> *Ibid*, h. 56

<sup>9</sup> Sugiono, *Metode penelitian*. Bandung: Alfa Beta, 2015. h. 68

<sup>10</sup> Arikunto, *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta, 2013. h. 98

b. Data Sekunder

Data *sekunder* yaitu data yang diperoleh dari buku atau sumber yang menunjang kelengkapan data primer. Data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan-bahan hukum primer, meliputi
  - Norma dasar pancasila
  - Hukum dasar: Undang-Undang Dasar 1945
  - KUHPerdata
  - yurisprudensi
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat menganalisa memahami hukum primer, yaitu
  - Rancangan-rancangan peraturan perundang-undangan
  - Hasil karya ilmiah berupa jurnal ilmiah
  - Hasil penelitian
- 3) Bahan hukum tersier, meliputi
  - Al Quran dan Hadist
  - Kamus

#### **4. Metode Analisa Data Penelitian**

Setelah data terkumpul, tahapan berikutnya adalah tahap analisis data. Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasi data ke dalam suatu katagori, melakukan sintesis, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting

dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain<sup>11</sup>

Pada tahapan ini data akan dimanfaatkan sedemikian rupa sehingga diperoleh kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab persoalan yang diajukan dalam penelitian. Dalam penyusunan skripsi ini penulis menggunakan metode analisis data dengan metode *deskriptif normatif*. Metode *deskriptif* dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan/ melukiskan keadaan subjek/ objek penelitian (seseorang, lembaga, masyarakat, dll) pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya. Sedangkan penelitian hukum *normatif* disebut juga penelitian hukum *doktrinal*. Dalam penelitian ini sering kali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang ditulis dalam peraturan undang-undang atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan skripsi digunakan untuk memperjelas penulisan skripsi yang berjudul Wanprestasi Penyewa dalam Perjanjian sewa menyewa villa di Villa Abu Reval Jawa Tengah, maka sistematika penulisan skripsi yang dimaksud terdiri dari 4 bab yang tersusun sistematis, tiap bab memuat

---

<sup>11</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan D & R*, Bandung : Alfabeta, 2008, h. 145

pembahasan yang berbeda-beda, tetapi merupakan satu kesatuan yang saling berhubungan. Secara lengkap sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut

#### BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, sistematika penulisan.

#### BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai tinjauan pustaka tentang perjanjian. Sewa menyewa meliputi pengertian sewa menyewa, perjanjian sewa menyewa, hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa, risiko dalam sewa menyewa dan berakhirnya perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa dalam perspektif Islam meliputi dasar hukum sewa menyewa dalam hukum Islam, rukun dan syarat sewa menyewa, bentuk sewa menyewa yang diperbolehkan dalam Islam. Wanprestasi meliputi pengertian wanprestasi, bentuk wanprestasi dan akibat hukum wanprestasi.

#### BAB III : PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi pembahasan tentang permasalahan yang sejalan dengan rumusan masalah, yaitu prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dalam perjanjian sewa menyewa vila Abu Reval, Faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi penyewa dalam perjanjian sewa menyewa vila Abu

Reval, dan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa vila Abu Reval

#### BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab dari penulisan hukum yang berisi kesimpulan, dan saran.