

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Hukum tentu sangat terkait dengan kehidupan sosial masyarakat. Dalam konteks hubungan sosial masyarakat, dimensi hukum secara umum dapat dipahami sebagai kaidah atau norma, yang merupakan petunjuk hidup dan pedoman perilaku yang pantas atau diharapkan dalam mewujudkan hubungan yang harmoni antar masyarakat.¹ Jadi, dengan adanya sebuah aturan yang dibuat untuk mengatur segi kehidupan sosial masyarakat untuk menghasilkan sebuah tatanan masyarakat yang aman, tentram dan damai.

Manusia sebagai makhluk sosial tidak bisa hidup tanpa bantuan orang lain, dikarenakan manusia merupakan makhluk yang selalu berinteraksi dengan sesama dan hidup saling membutuhkan satu dengan lainnya dalam upaya mempertahankan hidup dan mengembangkan kehidupan.² Adanya interaksi antar sesama manusia dibuktikan dengan adanya peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum antar sesama manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Sebagai contoh peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum yaitu jual beli atau sewa-menyewa yang terjadi pada masyarakat dan kesepakatan. Sewa menyewa tidak asing didalam pariwisata Bali, hal tersebut karena Bali menjadi tempat destinasi wisatawan untuk berlibur.

¹Lukman Santoso, 2014, **Hukum Perikatan**, Kementerian Agama Republik Indonesia, Ponorogo, hlm. 2.

²Ari Welianto, **Manusia Sebagai Mahluk Sosial dan Cirinya**, <https://www.google.co.id/amp/s/amp.kompas.com/skola/read/2020/07/07/123000469/manusia-sebagai-makhluk-sosial-dan-cirinya>, Diakses pada tanggal 5 Maret 2025

Bali salah satu pulau di Negara Indonesia yang menjadi destinasi wisata terfavorit di dunia. Ini menjadikan pulau Bali selalu mengembangkan sentral bisnis di bidang pariwisata ataupun bisnis yang digandeng dengan pariwisata. Banyak pula penduduk lokal Pulau Bali yang menggeluti usaha-usaha di bidang Pariwisata seperti menjadi sopir travel, hotel, dan restaurant.³ Bali merupakan salah satu pilihan destinasi pariwisata yang terkenal di dunia, sehingga banyaknya wisatawan luar daerah dan luar negeri datang untuk melihat keindahan pulau dewata tersebut. Kedatangan Warga Negara Asing (selanjutnya disingkat WNA) ke Bali sangat berpengaruh bagi perekonomian masyarakat Bali, salah satu dari bidang usaha yang banyak dikelola oleh masyarakat yakni sewa menyewa rumah pedesaan atau rumah mewah dengan konsep pribadi / *private* (selanjutnya disebut villa). Hal tersebut semakin berpengaruh terhadap perekonomian Indonesia. Adanya wisatawan yang berkunjung membuat warga setempat ingin membuka bisnis salah satu nya Villa.

Villa 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. Sewa menyewa villa dilakukan oleh pemilik villa dengan wisatawan yang ingin menyewa sesuai dengan kesepakatan. Pembayaran uang sewa telah disepakati dari awal dengan pihak

³Vijayantera, I. W. A., & Anom, I. G. N. (2020). **Pembentukan Dan Pengembangan Kerjasama Desa Adat Sebagai Strategi Penanganan Covid-19**. Prosiding Webinar Nasional Universitas Mahasaraswati Denpasar 2020, hlm. 62

penyewa untuk selanjutnya melakukan perjanjian sewa menyewa. Dapat disimpulkan bahwa sewa - menyewa bermakna akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa, dalam waktu yang telah disepakati dengan pembayaran upah sewa, tidak dengan diikuti pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.⁴ Sebelum terwujudnya hubungan hukum sewa menyewa para subjek hukum biasanya melakukan suatu perjanjian, perjanjian yang dilakukan para pihak memiliki tanggung jawab hukum dimana para pihak berkewajiban untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing. Adanya kewajiban ini dimaksudkan agar perjanjian yang dilakukan para pihak dapat memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam Undang-undang.

Perjanjian sudah diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata). Menurut R. Subekti dalam perjanjian suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dalam hubungan hukum antara kedua orang yang melakukan perjanjian akan mengakibatkan timbulnya sebuah perikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi.⁵ Hak dan kewajiban tersebut harus dipenuhi agar tidak terjadi sebuah wanprestasi. Dalam wanprestasi terjadi suatu perikatan yang rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Janji yang dinyatakan tertulis pada umumnya disebut dengan istilah perjanjian. Perjanjian

⁴Kartikasari, Dwiani, 2018, **Sewa Menyewa dalam Hukum Islam** (Learning Corner), tersedia di <https://pkebs.feb.ugm.ac.id/2018/10/25/sewa-menyewa-dalam-hukum-islam/> , Diakses pada tanggal 5 Maret 2025

⁵Pratiwi, N. G. A. G., & Hengki, I. G. B, 2022, **Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi Di Kabupaten Gianyar**. Jurnal Hukum Mahasiswa, 2(1), 114-122.

haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPdata.

Berdasarkan jurnal penelitian Robianti dan Zanariyah tentang penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah antara konsumen dengan perumahan palem asri natar. Dalam penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah dengan Perumahan Palembang Asri Natar, perjanjian sewa menyewa Perumahan Palembang Asri Natar disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPdata, serta tiga unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

1. Unsur *essensialia*, yang merupakan bagian perjanjian yang harus selalu ada di dalam suatu perjanjian, unsur-unsur pokok perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga.
2. Unsur *naturalia*, merupakan bagian perjanjian yang diatur oleh undang-undang.
3. Unsur *aksidentalialia*, merupakan bagian perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-undang itu sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut, jadi hal yang diinginkan tersebut juga tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada dalam undang-undang, bila tidak dimuat, berarti tidak mengikat.⁶

Klausula *aksidentalialia* yang terbentuk berdasarkan unsur *aksidentalialia* sebagai salah satu unsur pokok dari suatu perjanjian, mempunyai peranan yang penting dalam perjanjian sewa menyewa, karena dengan adanya klausula

⁶Robianti, M., & Zanariyah, S. (2022). **Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Antara Konsumen dengan Perumahan Palembang Asri Natar**. Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), 8(1), 404-418.

aksidentalia yang dibuat dan disepakati sendiri oleh para pihak dapat melengkapi ketentuan-ketentuan yang belum diatur dalam peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah maupun hukum kebiasaan, sehingga dapat terangkum dalam suatu perjanjian yang mengikat dan berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuat dan menyepakatinya. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi para pihak terutama pemilik atau pihak yang menyewakan akan lebih terjamin sehingga dalam penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa villa.

Menurut Gunawan Widjaja menyebutkan perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.⁷ Kewajiban yang dibebankan pada debitur dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Prestasi sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan.⁸

Jika dibuat secara tertulis, perjanjian itu akan lebih berfungsi untuk menjamin kepastian hukum. Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi) perjanjian dibagi dalam tiga macam, yaitu:

1. Perjanjian untuk memberikan / menyerahkan suatu barang. Misalnya jual beli, tukar menukar, sewa-menyewa, pinjam pakai.
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk membuat

⁷Gunawan Widjaja, 2014, **Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 91.

⁸Muhammad Abdulkadir, 2019, **Hukum Perdata Indonesia**, PT Citra Bakti, Cetakan Keenam, Jakarta, hlm. 239. (selanjutnya disebut Muhammad Abdulkadir I)

suatu lukisan, perjanjian perburuhan.

3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

Pihak penyewa memiliki hak dalam perjanjian sewa menyewa sebab pihak penyewa sudah membayar uang sewa dan menyepakati perjanjian. Adapun hak dari pihak menyewakan ialah menerima uang sewa dari pihak debitur, sedangkan hak pihak penyewa menerima barang untuk di nikmati. Dalam Undang-undang Sewa menyewa dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Sewa menyewa tertulis

Sewa menyewa tertulis diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara.

2. Sewa menyewa tidak tertulis (lisan)

Sewa menyewa tidak tertulis (lisan) diatur dalam KUHPerdara.

Jurnal Rahmadani tentang Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Nomor 60 Rukun Tangga (RT) 0 Rukun Warga (RW) 01 Gang Sepat Jalan Cipta Karya Kota (Syarat terjadinya suatu perjanjian sewa menyewa sesuai dengan Yang dilakukan penulis kepada pemilik rumah terkait Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah tersebut adalah:

1. Seorang penyewa wajib melengkapi identitas penyewa yakni foto copy KTP (kartu tanda penduduk) yang bertujuan untuk pelaporan kepada ketua RT bahwasanya seseorang telah menetap di rumah tersebut dan telah tergabung oleh RT 0 yang berada diwilayah rumah sewa.

2. Seorang penyewa berkewajiban untuk melaksanakan perjanjian sewa-menyewa rumah dimana saat rumah tersebut mulai disewa dan sampai berakhirnya kontrak perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut.⁹

Melihat syarat tersebut dapat dijadikan dalam pegoman sewa menyewa villa untuk terhindar dari perjanjian wanprestasi antara penyewa dan pemilik villa. Dalam praktik perjanjian sewa menyewa tidak semua yang diinginkan oleh kedua belah pihak dapat terpenuhi sesuai yang telah disepakati. Karena sering kali terjadi para pihak tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian atau perikatan yang akan mengakibatkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian.

Suatu kewajiban yang tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan dua hal, yaitu:

1. Karena kesalahan debitur baik sengaja maupun karena kelalaian
2. Karena keadaan memaksa (*Overmacht/Force Majeure*)¹⁰

Tindakan yang dilakukan pihak debitur merupakan sebuah tindakan yang tidak patut karena dapat merugikan pihak kreditur, karena debitur telah melanggar hak kreditur terlebih wanprestasi merupakan tindakan yang melanggar etika kehidupan sosial masyarakat. Wanprestasi merupakan peristiwa hukum, yang memiliki akibat hukum yang begitu besar. Akibat hukum yang ditimbulkan karena terjadinya wanprestasi telah diatur dalam KUHPdata, yaitu:

1. Debitur diharuskan membayar ganti rugi (Pasal 1243 KUHPdata).

⁹Rahmadani, R. (2022). **Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Nomor 60 RT 0 RW 01 Gang Sepat Jalan Cipta Karya Kota** (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).

¹⁰J.Satria, 2014, **Wanprestasi Menurut KUHPdata, Doktrin dan Yuriprudensi**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 5.

2. Kreditur dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan (Pasal 1266 KUHPerdara).
3. Kreditur dapat minta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara).

Penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa rumah toko (selanjutnya disingkat ruko) Di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar. Jurnal Ilmiah Ismi mengenai upaya penyelesaian yang ditempuh akibat adanya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar yang dilakukan yaitu:

1) Memberikan Somasi

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Muhammad selaku pemilik ruko penyelesaian yang ditempuh awalnya dengan cara memberikan somasi atau berupa teguran tertulis untuk mengingatkan membayar sisa dari pembayaran harga sewa sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam surat perjanjian. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara.

2) Penyelesaian Melalui Mediasi

Dimana penerapan prinsip mediasi ini umumnya dilakukan di luar pengadilan. Pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh Bapak Muhammad dan Bapak Riswan Efendi ini dilakukan di rumah kediaman Bapak Muhammad, dimana mediasi yang dilakukan sebanyak 2 (dua) kali mediasi. Pada mediasi pertama, pihak yang wanprestasi yaitu pihak penyewa tidak datang ke tempat diadakannya mediasi tersebut sehingga permasalahannya tidak dapat diselesaikan. Selanjutnya terjadi lagi mediasi berikutnya dimana

hasil mediasi tersebut pihak yang wanprestasi yaitu pihak penyewa mau membayar semua sisa uang sewa ruko yang belum ia bayar sehingga mediasi yang dilakukan tersebut berjalan dengan lancar.

Dalam mediasi penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa ruko antara bapak Muhammad selaku pemilik ruko dan bapak Riswan Effendi selaku penyewa ruko dimana lurah Batu Bersurat berkedudukan sebagai mediator. Penyelesaian sengketa melalui peran lurah menunjukkan efektivitas dengan bukti yang nyata karena besar permasalahan di Kelurahan tersebut lebih efektif diselesaikan melalui peran lurah sebagai juru damai.¹¹

Sesuai dengan beberapa jurnal mengenai syarat dan penyelesaian wanprestasi, berikut salah satu contoh kasus wanprestasi sewa villa yang ada di Desa Tibubeneng Kuta Utara, Kabupaten Badung. Menurut berita online RadarBuleleng.id. Tingkah WNA di Bali semakin beraneka ragam. Bukan hanya liburan, namun ada juga yang berusaha. Masalahnya, sejumlah WNA ditengarai melakukan aktivitas usaha yang ilegal. Mereka mengantongi visa sebagai wisatawan, namun beraktivitas sebagai pengusaha. Sebuah villa di kawasan Tibubeneng, disulap menjadi *playgroup* atau yang biasa disebut pendidikan anak usia dini (PAUD) khusus bagi WNA. *Playgroup* itu ditengarai dikelola oleh seorang WNA asal Ukraina. Pantauan awak media di lokasi, terlihat gedung villa lantai tiga di Gang Jalak XI Tibubeneng Kuta Utara, dijadikan pusat pendidikan anak. Di depan pintu pagar gedung villa ini tertancap baliho besar bertuliskan nama pusat pendidikan tersebut. Di depan gang masuk

¹¹Ismi, S., Ismi, H., & Firmanda, H. (2024). **Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Di Kelurahan Batu Bersurat Kecamatan XIII Koto Kampar**. Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, 10(7), 972-980.

juga terpasang plang penunjuk arah ke dalam gang. Plang itu tertulis nama lembaga pendidikan. Selain itu di bagian depan kawasan itu juga tertulis plang sewa villa karena kawasan ini merupakan kawasan pemukiman dan villa. Warga menyebut saban pagi aktivitas di rumah tersebut cukup mencurigakan. Karena banyak WNA yang mengantarkan anak-anak mereka, lalu menjemputnya pada siang hari. Sudah beberapa bulan ini sering melihat orang tua bule antar anak-anak ke villa tersebut.

Aktivitas itu mendapat sorotan dari anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Badung, Wayan Puspanegara. Ia meminta agar Pemkab Badung, Imigrasi, Polda Bali, dan Tim Pengawasan Orang Asing (PORA) segera datang ke lokasi. Apalagi pemerintah Badung harus segera bersikap karena terjadi penyalahgunaan akomodasi sarana prasarana villa untuk kepentingan operasional sekolah. Aturan vila yang peruntukannya untuk akomodasi bukan untuk sekolah. Tidak sesuai peruntukannya. Pihak Kepala Desa Adat Tibubeneng Kuta Utara, Satuan Polisi Pamong Praja Badung beserta pemilik villa mendatangi villa tersebut untuk melakukan pembongkaran baliho besar bertuliskan nama pusat pendidikan serta memberikan pemahaman terhadap WNA asal Ukraina bahwa tidak boleh mendirikan usaha tanpa izin dan memproses WNA tersebut untuk dideportasi ke negaranya karena batas visa berlibur di bali sudah habis atau *expired*.¹²

Seperti salah satu contoh kasus wanprestasi di Bali khususnya Tibubeneng yaitu penyewaan villa yang seharusnya menjadi tempat menginap selama berlibur di Bali malah sebaliknya digunakan sebagai tempat bisnis tanpa izin. Banyak kasus

¹²<https://radarbuleleng.jawapos.com/bali/2164993938/parah-villa-di-tibubeneng-disulap-jadi-play-group-diduga-dikelola-wna>. Diakses pada tanggal 14 Maret 2025

seperti ini terjadi di Bali. Seharusnya pihak pemilik villa lebih selektif dalam memberikan sewa villa terhadap WNA yang berlibur, tidak hanya mementingkan uang sewa saja namun harus mengecek visa serta identitas WNA yang menyewa villa tersebut. Melihat fakta dan permasalahan diatas, pihak penulis menjadikan bahan penelitian untuk dapat mengetahui bagaimana cara penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa. Penelitian skripsi ini dengan judul **"Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Villa Di Desa Tibubeneng Badung"**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa villa di Desa Tibubeneng Badung?
2. Bagaimanakah kendala internal dan eksternal dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa villa di Desa Tibubeneng Badung?

1.3. Ruang Lingkup Masalah

Penulisan skripsi ini ditentukan secara tegas mengenai materi yang akan dibahas yaitu kajian dalam hukum mengenai penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa villa serta kendala internal dan eksternal dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa villa di Desa Tibubeneng Badung berdasarkan Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 Nomor 23 Tahun 1847 KUHPdata tentang ketentuan tentang ganti rugi dan kerusakan pihak penyewa.

1.4. Tujuan Penelitian

1.4.1. Tujuan Umum:

Berikut adalah tujuan umum yang ingin dicapai penulis:

1. Untuk melatih mahasiswa dalam menyatakan pikiran ilmiah secara tertulis.
2. Pengetahuan dan pemahaman tentang penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa villa di Desa Tibubeneng Badung.
3. Sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program studi hukum pada Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar.

1.4.2. Tujuan Khusus:

Tujuan khusus adalah tujuan yang lebih spesifik. Berikut adalah tujuan khusus di dalam suatu penelitian:

- 1) Untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa villa di Desa Tibubeneng Badung.
- 2) Untuk mengetahui kendala internal dan eksternal dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa villa di Desa Tibubeneng Badung.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris hukum. Penelitian empiris hukum yaitu mengkaji perilaku hukum masyarakat atau individu dalam kehidupan sosial. Penelitian empiris hukum dipandang dalam kaitannya dengan masyarakat atau sebagai sebuah gejala sosial meliputi perilaku, tindakan, atau pandangan masyarakat.¹³ Hal ini dikarenakan bahwa penelitian ini lebih menekankan pada data di lapangan dan permasalahan yang ada di masyarakat menjadi objek

¹³Muhammad Abdulkadir I, *Op.Cit*, hlm. 40.

penelitian yaitu mengenai penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa villa di Desa Tibubeneng Badung.

1.5.2. Jenis Pendekatan

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris atau dapat disebut juga dengan penelitian lapangan (*field research*) yang mengkaji kesesuaian antara teori dengan praktik yang berjalan di masyarakat atau dengan kata lain penelitian ini mengkaji dan menganalisis bekerjanya hukum di dalam masyarakat untuk menemukan fakta dan data yang diperlukan terkumpul, lalu identifikasi masalah serta penyelesaiannya.¹⁴ Pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan melakukan penelitian langsung di lokasi penelitian dengan cara melakukan pengamatan (observasi) dan wawancara (*interview*) dengan pemilik villa di Desa Tibubeneng Badung sesuai dengan penelitian guna memperoleh gambaran dari data yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

1.5.3. Sumber Data

Adapun dua jenis data yang digunakan, yaitu:

1. Data Primer

Menurut Joko Subagyo dalam buku *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktik*, data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat baik yang dilakukan melalui wawancara, observasi dan lainnya. Data primer disebut juga dengan data asli atau data baru yang memiliki sifat *up to date*. Untuk mendapatkan data primer peneliti harus mengumpulkannya secara langsung teknik yang digunakan peneliti untuk

¹⁴Bachtiar, 2018, **Metode Penelitian Hukum**, UNPAM Press, Tangerang, hlm. 62.

mengumpulkan data primer antara lain observasi dan wawancara.¹⁵ Dalam penelitian ini untuk mendapatkan data atau informasi melalui wawancara dengan pemilik villa di daerah Tibubeneng, Kuta Utara untuk mencari informasi mengenai penanganan kasus wanprestasi sewa villa.

2. Data Sekunder

Menurut Wiratna Sujarweni dalam buku Metodologi Penelitian, data sekunder adalah data yang didapat dari catatan, buku, majalah, laporan pemerintah, artikel, buku-buku sebagai teori, majalah dan sebagainya. Data yang diperoleh dari data sekunder ini tidak perlu diolah lagi karena bersifat langsung dari sumber.¹⁶

3. Data Tersier

Menurut Nasution dalam buku Metode Research, data tersier merupakan bahan bahan memberi penjelasan terhadap data primer dan sekunder. Adapun data tersier dalam penelitian ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.¹⁷

1.5.4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang gunakan yaitu:

- 1) Menurut Akadon dan Riduwan dalam buku Rumus dan Data Dalam Analisis Statistika, dokumentasi adalah ditujukan untuk memperoleh data langsung dari tempat penelitian, meliputi buku-buku yang relevan, peraturan-peraturan, laporan kegiatan, foto-foto, data yang relevan sesuai dengan

¹⁵Joko Subagyo, 2013, **Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktik**, Rineka Cipta, Jakarta, hlm.87.

¹⁶Wiratna Sujarweni, 2014, **Metodologi Penelitian**, Pustaka Baru Press, Yogyakarta, hlm.73.

¹⁷Nasution, 2013, **Metode Research**, Bumi Aksara, Jakarta, hlm.143.

penelitian.¹⁸ Pada penelitian ini penulis menggunakan kamera untuk dokumentasi video dan foto. Hal ini dimaksudkan agar data yang dikumpulkan dapat terdokumentasikan dan memperkuat hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis dari pemilik villa di daerah Tibubeneng, Kuta Utara.

- 2) Menurut Mardalis dalam buku *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, wawancara adalah teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk mendapatkan keterangan-keterangan lisan melalui bercakap-cakap dan berhadapan muka dengan orang yang dapat memberikan keterangan pada sipeneliti. Wawancara ini dapat dipakai untuk melengkapi data yang diperoleh melalui observasi.¹⁹ Dalam penelitian ini wawancara yaitu dengan pihak Desa Tibubeneng, Badung untuk mencari informasi mengenai penanganan kasus wanprestasi sewa villa.
- 3) Menurut Sudaryono dalam buku *Metode Penelitian Pendidikan*, observasi yaitu melakukan pengamatan secara langsung ke objek penelitian untuk melihat dari dekat kegiatan yang dilakukan. Observasi atau pengamatan merupakan suatu teknik atau cara mengumpulkan data dengan jalan mengadakan pengamatan terhadap kegiatan yang berlangsung.²⁰ Dalam penelitian ini melakukan pengamatan (pengambilan data) untuk melihat

¹⁸Akodon dan Riduwan, 2014, **Rumus dan Data Dalam Analisis Statistika, Cet 2.** Alfabeta, Bandung, hlm. 58.

¹⁹Mardalis, 2016, **Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal, Ed. I, Cet. VII,** Bumi Aksara, Jakarta, hlm.64.

²⁰Sudaryono, 2016, **Metode Penelitian Pendidikan,** Prenadamedia, Jakarta, hlm.87.

seberapa jauh kegiatan dalam wanprestasi perjanjian sewa menyewa villa dengan pemilik villa di daerah Tibubeneng, Kuta Utara.

1.5.5. Teknik Analisa Data

Teknik Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan analisis data kualitatif, yaitu menganalisis data yang ada kedalam bahasa kata-kata atau kalimat yang bertujuan untuk memperoleh keterangan yang tuntas dan terperinci. Pengolahan data dilakukan untuk mempermudah analisis data yang telah diperoleh sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Pengolahan data yang dimaksud melalui tahapan seleksi data yang merupakan kegiatan pemeriksaan untuk mengetahui kelengkapan data, selanjutnya data dipilih sesuai dengan permasalahan yang diteliti setelah itu melakukan klasifikasi data merupakan bagian penempatan data menurut kelompok yang telah ditetapkan dalam rangka memperoleh data yang benar benar. Data yang telah diperoleh baik data primer maupun data sekunder kemudian akan dianalisis secara kualitatif. Kemudian disajikan secara deskriptif guna memberikan pemahaman yang jelas dan terarah dari hasil penelitian nantinya. Analisis data yang digunakan adalah analisis data yang berupaya memberikan gambaran secara jelas dan konkret terhadap masalah penelitian yang dibahas oleh penulis. Dengan mendeskripsikan data dan fakta yang dihasilkan, akan mempermudah dalam membuat kesimpulan dari penelitian lapangan.

1.6. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah melihat dan mengetahui pembahasan yang ada pada skripsi ini secara menyeluruh, maka perlu dikemukakan sistematika yang merupakan kerangka dan pedoman penulisan skripsi untuk mempermudah

penyusunan dalam pembuatan skripsi ini. Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

Bagian awal skripsi memuat halaman sampul depan, halaman judul, halaman persetujuan dosen pembimbing, halaman pengesahan, halaman kata pengantar, halaman daftar isi, halaman daftar tabel, halaman daftar gambar, halaman daftar lampiran. Bagian utama skripsi terbagi atas bab dan sub bab yaitu sebagai berikut:

1.6.1. BAB I: Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

1.6.2. BAB II: Kajian Teoritis, Bab kajian teoritis ini meliputi landasan teori yang meliputi teori legal sistem, dan teori penyelesaian sengketa dan teori perjanjian selanjutnya terdapat landasan konseptual yang meliputi pengertian wanprestasi, pengertian litigasi dan pengertian villa, Profil Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung

1.6.3. BAB III: Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Villa Di Desa Tibubeneng Badung. Bab ini terdiri dari gambaran hasil penelitian dan analisis melalui wawancara dan data dari pihak Desa Tibubeneng Badung untuk mencari informasi mengenai penanganan kasus wanprestasi sewa villa. Agar tersusun dengan baik diklasifikasikan ke dalam beberapa tema yaitu dasar hukum penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa villa di desa tibubeneng badung dan proses penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa villa di desa tibubeneng badung.

1.6.4. BAB IV: Kendala Internal Dan Eksternal Dalam Penyelesaian Wanprestasi

Perjanjian Sewa Menyewa Villa Di Desa Tibubeneng Badung. Bab ini terdiri dari gambaran hasil penelitian dan analisis. Data diperoleh baik data primer maupun data sekunder kemudian akan dianalisis secara kualitatif. Data tersebut berupa hasil wawancara dengan pemilik villa di Desa Tibubeneng Badung. Agar tersusun dengan baik diklasifikasikan ke dalam beberapa tema yaitu kendala internal dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa villa di Desa Tibubeneng Badung dan kendala eksternal dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa villa di Desa Tibubeneng Badung.

1.6.5. BAB V: Penutup. Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari seluruh penelitian yang telah dilakukan. Kesimpulan dapat dikemukakan masalah yang ada pada penelitian serta hasil dari penyelesaian penelitian yang bersifat empiris. Sedangkan saran berisi mencantumkan jalan keluar untuk mengatasi masalah dan kelemahan yang ada.

BAB II

KAJIAN TEORITIS

2.1 Landasan Teori

Landasan teori merupakan suatu materi atau pokok-pokok pembahasan yang dijadikan dasar atau acuan yang diperoleh dari hasil penelusuran kepustakaan serta mempunyai keterkaitan dengan permasalahan yang hendak diteliti, sehingga menjadi pedoman dalam menyelesaikan permasalahan yang muncul pada saat penelitian.²¹ Landasan teori juga sebagai alur logika atau sekumpulan konsep dan pembahasan-pembahasan materi yang telah tersusun secara sistematis.²² Landasan teori secara umum dapat diartikan sebagai pernyataan yang disusun secara sistematis dan memiliki variabel yang kuat. Landasan teori secara isi memuat teori-teori dan hasil penelitian, dimana teori dan hasil penelitian yang digunakan ini digunakan sebagai kerangka teori peneliti untuk menyelesaikan penelitian. Landasan teori memiliki beberapa fungsi sebagai berikut:²³

1. Menjelaskan

Berfungsi untuk menjelaskan atau yang disebut juga explanation yang dapat diartikan sebagai upaya untuk menjelaskan variabel yang akan dilakukan penelitian.

²¹Adzim, M. F., & Vrikati, N. S. (2020). **Studi Islam Dalam Kaca Mata Normatif Dan Historis**. Al-Munqidz: Jurnal Kajian Keislaman, 8(3), 441–452. <https://doi.org/10.52802/Amk.V8i3.275>, diakses pada tanggal 20 Maret 2025

²²Darmalaksana W, 2020, **Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka dan Studi Lapangan**, Pre-Print Digital Library UIN Sunan Gunung Djati, Bandung, hlm.1

²³(<https://deepublishstore.com/blog/landasanteori/?srsltid=AfmBOooBMo8KdndIdy7EpmTIVY8jsKjgTCxR7gTJnlwF7DMYkDyGaJ2o>), diakses pada tanggal 20 Maret 2025

2. Meramalkan

Disebut juga prediction yang mana landasan teori berperan untuk memprediksi dan merumuskan. Baik untuk merumuskan hipotesis ataupun menyusun instrumen penelitian.

3. Pegendali

Sementara fungsi landasan teori adalah pengendali, atau lebih familiar kita kenal dengan control. Jadi landasan teori dapat berperan untuk mengontrol masalah dalam sebuah penelitian.

2.1.1. Teori Legal Sistem

Lawrence M. Friedman, dalam bukunya *American Law An Introduction*, mengemukakan teori Legal System. Menurutnya, *A legal system in actual operation is a complex organism in which structure, substance, and culture interact. A legal system is the union of "primary rules" and "secondary rules." Primary rules are norms of behavior, secondary rules are norms about those norms- how to decide whether they are valid, how to enforce them, etc.* Teori ini menyebutkan sistem hukum terdiri dari elemen struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum.²⁴ Lebih lanjut, sistem hukum adalah suatu kesatuan antara peraturan primer yang berupa norma kebiasaan dengan peraturan sekunder yang berupa norma yang akan menentukan apakah norma kebiasaan itu valid dan dapat diterapkan atau tidak.

²⁴Friedman, Lawrence M. **Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial**, Bandung: Penerbit Nusa Media, April 2012, diterjemahkan dari buku Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*, New York: Russel Sage Foundation, 1975.

Adapun komponen sistem hukum sesuai Teori Legal System Lawrence M.Friedman sebagai berikut:²⁵

- a. Struktur Hukum (*legal structure*) yaitu pranata hukum yang menopang tegaknya sistem hukum. Bagian ini berkaitan dengan tatanan hukum, lembaga-lembaga hukum, aparat penegak hukum dan wewenangnya, perangkat hukum, dan proses serta kinerja mereka dalam melaksanakan dan menegakkan hukum. Struktur juga berarti bagaimana badan legislatif ditata, apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh presiden, prosedur apa yang diikuti oleh kepolisian dan sebagainya. Jadi struktur (*legal structure*) terdiri dari lembaga hukum yang ada dimaksudkan untuk menjalankan perangkat hukum yang ada. Struktur adalah Pola yang menunjukkan tentang bagaimana hukum dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya. Struktur ini menunjukkan bagaimana pengadilan, pembuat hukum dan badan serta proses hukum itu berjalan dan dijalankan.
- b. Substansi hukum (*legal substance*) yaitu keseluruhan aturan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis, termasuk asas dan norma hukum serta putusan pengadilan yang dijadikan pegangan oleh masyarakat dan pemerintah yang dihasilkan dari sistem hukum.
- c. Budaya hukum (*legal culture*) yaitu menyangkut sikap manusia (termasuk budaya hukum aparat penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum. Sebaik apapun penataan struktur hukum untuk menjalankan aturan hukum yang ditetapkan dan sebaik apapun kualitas substansi hukum yang dibuat tanpa didukung budaya hukum oleh orang-orang yang terlibat dalam

²⁵Friedman, Lawrence M, *Loc.Cit*, hlm. 77

sistem dan masyarakat maka penegakan hukum tidak akan berjalan secara efektif.

2.1.2. Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya. Penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Dalam proses penyelesaian sengketa melalui litigasi merupakan sarana terakhir bagi para pihak yang bersengketa setelah proses penyelesaian melalui non litigasi tidak membuahkan hasil.²⁶ Penyelesaian sengketa non litigasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan. Metode ini bertujuan untuk mencapai kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam sengketa, tanpa melalui proses persidangan yang panjang dan mahal. Metode penyelesaian sengketa non litigasi ini dapat digunakan dalam berbagai jenis sengketa, seperti sengketa bisnis, sengketa keluarga, sengketa konsumen, dan sebagainya.²⁷

Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, penyelesaian sengketa melalui non litigasi (luar pengadilan) terdiri dari 5 cara yaitu:

- a) Konsultasi: suatu tindakan yang dilakukan antara satu pihak dengan pihak yang lain yang merupakan pihak konsultan

²⁶EnsiklopediaDunia, https://p2k.stekom.ac.id/ensiklopedia/Penyelesaian_sengketa, diakses pada tanggal 10 April 2025

²⁷Rifqani Nur Fauziah Hanif. (2020). Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi Melalui ProsesMediasi:KementerianKeuanganRepublikIndonesia.<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknImanado/baca-artikel/13448/Penyelesaian-Sengketa-Non-Litigasi-Melalui-Proses-Mediasi.html>, diakses pada tanggal 10 April 2025

- b) Negosiasi: penyelesaian di luar pengadilan dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis
- c) Mediasi: penyelesaian melalui perundingan untuk mencapai kesepakatan di antara para pihak dengan dibantu oleh mediator
- d) Konsiliasi: penyelesaian sengketa dibantu oleh konsiliator yang berfungsi menangani para pihak untuk mencari solusi dan mencapai kesepakatan di antara para pihak.
- e) Penilaian Ahli: pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.

Dalam penelitian ini menggunakan penyelesaian sengketa secara non litigasi. Keuntungan dari penyelesaian sengketa non litigasi adalah prosesnya yang lebih cepat, murah, dan fleksibel. Para pihak dapat mengatur sendiri proses penyelesaian sengketa sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan mereka. Selain itu, penyelesaian sengketa non litigasi juga dapat menciptakan hubungan yang lebih baik antara para pihak, karena mereka bekerja sama untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Beberapa contoh dalam penyelesaian sengketa secara non litigasi dalam penelitian ini yaitu:

- a) Konsultasi dilakukan antara pihak penyewa dan pemilik villa dengan Kepala Kewilayahan atau Kelian Banjar Dinas di Desa Tibubeneng Badung
- b) Negosiasi antara pihak penyewa dengan pemilik villa untuk mencari jalan tengah permasalahan sehingga tidak ada yang dirugikan
- c) Mediasi dilakukan dengan Kepala Kewilayahan atau Kelian Banjar Dinas di Desa Tibubeneng Badung sebagai penengah / pendamping. Pemerintah desa adat memiliki peran yang berkaitan dengan perlindungan hukum.

Pemerintah desa adat berkewenangan mengatur dan melaksanakan regulasi yang selaras dengan adat serta tradisi desa masing-masing.²⁸

d) Tempat penyelesaian sengketa non litigasi dilakukan di Kantor Desa Tibubeneng Badung

Ada beberapa keuntungan yang didapatkan oleh para pihak dari pelaksanaan penyelesaian secara non litigasi, yaitu sebagai berikut:

1. Penyelesaian bersifat informal
2. Yang menyelesaikan sengketa adalah pihak sendiri
3. Jangka waktu penyelesaian pendek
4. Biaya ringan
5. Aturan pembuktian tidak perlu
6. Proses penyelesaian bersifat konfidensial
7. Hubungan para pihak bersifat kooperatif
8. Komunikasi dan fokus penyelesaian
9. Hasil yang dituju sama menang
10. Bebas emosi dan dendam

Keefektivitasan penyelesaian sengketa secara non litigasi diluar pengadilan tergantung kepada para pihak yang dibantu oleh mediator atau yang lainnya karena secara mendasar proses penyelesaian secara non litigasi dianggap lebih efektif karena prosesnya lebih cepat, murah dan fleksibel. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-undang. Apabila telah

²⁸ Dewi, N. P. T. N., Christiandy, F. D. J., Apriliani, K., Sukma, P. A. P., & Dananjaya, P. B. (2024), **Perlindungan Hukum Objek Wisata Ceking Rice Terrace Dalam Perspektif Triple Helix**. Jurnal Yusthima, 4(02), 302-318.

dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.²⁹ Akan tetapi jika para pihak tidak dapat diselesaikan secara non litigasi, maka bisa memilih jalur hukum secara litigasi dalam proses persidangan. Mengingat terdapat kelemahan dalam proses non litigasi salah satunya adalah kesepakatan yang dicapai tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan. Jika salah satu pihak tidak mematuhi kesepakatan, maka pihak lainnya harus mencari cara lain untuk menegakkan haknya. Selain itu, penyelesaian sengketa non litigasi juga membutuhkan kerjasama dan komunikasi yang baik antara para pihak. Jika salah satu pihak tidak bersedia untuk bekerja sama, maka proses penyelesaian sengketa dapat menjadi sulit.

2.1.3. Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang terjadi antara dua orang atau lebih untuk mencapai kesepakatan mengenai suatu hal yang masing-masing pihak menjanjikan untuk menepati kesepakatan tersebut. Istilah perjanjian juga telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih". Pada dasarnya, perjanjian ini merupakan persetujuan antara dua orang atau lebih yang dilakukan dengan berlandaskan pada peraturan perundang-undangan. Menurut Martha Eri Shafira perjanjian dapat dimaknai sebagai: Suatu bentuk persetujuan antara dua pihak, dimana masing-masing pihak

²⁹Udytama, I. W. W. W., Citra, M. E. A., Apriliani, K., & Tuti, I. A. (2024). **Akibat Hukum Terkait Harga Yang Tidak Dicantumkan Oleh Pelaku Usaha Di Kecamatan Kuta Utara.** Jurnal Yusthima, 4(1), 215-227.

menyatakan kesediaan dan kesanggupan untuk berbuat sesuatu. Perjanjian ini menimbulkan adanya suatu perikatan yang merupakan bentuk dari hubungan hukum. Segala sesuatu yang menjadi akibat atau konsekuensi dari timbulnya perjanjian itu maka mendapatkan jaminan atas adanya kepastian hukum.³⁰

Perjanjian adalah salah satu bagian terpenting dari hukum perdata, karena perjanjian itu sebagai salah satu upaya dari masyarakat untuk mengikat dirinya kepada orang lain demi memenuhi kebutuhannya.³¹ Suatu perjanjian dapat sah menurut hukum apabila memenuhi beberapa syarat, diantaranya adalah:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian.
2. Kecakapan bertindak yaitu kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum dari adanya perjanjian tersebut.
3. Adanya objek perjanjian, dimana objek perjanjian ini adalah suatu hal tertentu yang menjadi pokok perjanjian.
4. Adanya kuasa yang halal, artinya suatu perjanjian tersebut tidak boleh menyimpang dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun norma sosial yang ada dalam masyarakat.³²

Perjanjian yang telah ditetapkan oleh dua orang atau lebih dapat berakhir atau dibatalkan karena adanya beberapa penyebab. Hal ini sebagaimana pendapat Lukman Santoso yang menyatakan bahwa berakhirnya suatu perjanjian dikarenakan beberapa hal, yaitu:

³⁰Martha Eri Shafira, 2017, **Hukum Perdata**, Nata Karya, Ponorogo, hlm. 84

³¹Lukman Santoso, 2019, **Aspek Hukum Perjanjian**, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, hlm. 48. (selanjutnya disebut Lukman Santoso I)

³²Lukman Santoso I, *Loc.Cit*, hlm.50

- a. Jangka waktunya berakhir, dimana setiap perjanjian yang telah ditetapkan oleh para pihak, baik yang dibuat melalui akta di bawah tangan maupun akta di tangan pejabat telah ditentukan secara tegas batas waktunya.
- b. Dilaksanakannya objek perjanjian.
- c. Kesepakatan kedua belah pihak untuk mengakhiri perjanjian tersebut.
- d. Pembatalan perjanjian secara sepihak, dikarenakan salah satu pihak merasa keberatan.
- e. Adanya putusan pengadilan untuk penyelesaian sengketa di bidang perjanjian.

Selanjutnya Lukman Santoso juga menyebutkan bahwa perjanjian memiliki dua bentuk, yaitu perjanjian nominaat dan perjanjian innominat dengan bentuk-bentuk sebagai berikut:³³

Perjanjian nominaat meliputi:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Sewa menyewa

Hibah Perjanjian innominat meliputi:

1. Perjanjian sewa guna
2. Pembiayaan konsumen
3. Anjak piutang
4. Modal ventura

³³Lukman Santoso I, *Loc.Cit*, hlm.106

2.2. Landasan Konseptual

Landasan konseptual merupakan gagasan, kepercayaan, prinsip, pendapat atau pernyataan yang sudah dianggap benar. Landasan konseptual ini sebagai strategi dalam pelaksanaan penelitian dan sebagai tuntunan dalam memecahkan masalah penelitian. Dalam suatu proposal penelitian harus digunakan bahasa yang efektif bersifat singkat dan padat, namun intinya telah dapat dipahami, dan benar-benar memberikan tuntunan pada penelitian yang akan dilakukan dan dianggap relevan.³⁴

2.2.1. Pengertian Wanprestasi

Dalam bahasa Belanda istilah wanprestasi adalah "*wanprestatie*" yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang. Tidak terpenuhinya suatu kewajiban itu dapat disebabkan oleh dua kemungkinan, yaitu:

1. Karena kesalahan penyewa atau pihak kedua, baik karena kesengajaannya maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa, hal ini terjadi diluar kemampuan sewa.

Pengertian wanprestasi ini sendiri belum mendapatkan keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat beberapa istilah yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji dan lain sebagainya. Menurut Wirjono Prodjodikoro

³⁴Sugiyono, 2017, **Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif**, CV. Alfabeta, Bandung, hlm. 53

wanprestasi dengan istilah bahasa Indonesia yaitu ketiadaan pelaksanaan janji, walaupun demikian beliau tetap berpegang istilah wanprestasi.³⁵ Pasal 1238 KUHPdata menentukan bahwa "Si berhutang atau pihak kedua adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau demi perikatannya sendiri, adalah jika menetapkan bahwa si berhutang dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan" Menurut R. Subekti wanprestasi seorang dapat berupa:³⁶

1. Tidak memenuhi kewajibannya.
2. Terlambat memenuhi kewajibannya.
3. Memenuhi kewajibannya tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Ada empat macam bentuk dari wanprestasi yaitu:

1. Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki.
2. Terlambat memenuhi prestasi.
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya.
4. Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.³⁷

Wanprestasi tentunya tidak pernah diinginkan terjadi dalam suatu perjanjian baik dari pihak pemilik maupun penyewa. Akibat wanprestasi yang terjadi akan merugikan semua pihak yang mengadakan perjanjian yang telah disepakati. Akibat

³⁵Wirjono Prodjodikoro, 2013, **Asas-Asas Hukum Perjanjian Cetakan XI**, Mandar Maju, Bandung, hlm. 45

³⁶Pratiwi, N. G. A. G., & Hengki, I. G. B, 2022, **Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi Di Kabupaten Gianyar**. Jurnal Hukum Mahasiswa, 2(1), 114-122.

³⁵Handri Raharjo, 2013, **Hukum Perjanjian di Indonesia**, Pustaka Yustitia, Yogyakarta, hlm 80

dari wanprestasi bagi seorang penyewa adalah mengganti kerugian dan objek perjanjian menjadi tanggung jawab penyewa, sedangkan akibat wanprestasi bagi pihak pemilik adalah dapat menuntut pemenuhan perikatan dan ganti kerugian. Dalam membicarakan "wanprestasi", tidak bisa terlepas dari masalah "pernyataan lalai". Adapun pengertian umum mengenai wanprestasi ini adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Kalau begitu seorang penyewa disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya.

2.2.2. Pengertian Penyelesaian Perkara

Proses penyelesaian perkara yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut "litigasi" yaitu suatu penyelesaian kasus yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan dimana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim.³⁸ Litigasi merupakan proses penyelesaian kasus di pengadilan, yang mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya dimuka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi adalah putusan yang menyatakan win lose solution. Proses penyelesaian perkara oleh para pihak yang berperkara dapat dilalui melalui jalur litigasi atau lembaga peradilan negara. Hal ini berarti perkara tersebut akan diperiksa oleh hakim dalam rangkaian suatu persidangan.

³⁸Nurmaningsih Amriani, 2012, **Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan**, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm.89

Penyelenggaraan peradilan dilaksanakan oleh mahkamah agung dan badan peradilan yang berada dibawahnya. Peradilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman yang mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa, mengadili dan menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya guna menegakan hukum berdasarkan pancasila, demi terselenggaranya negara hukum republik Indonesia.³⁹ Pancasila dapat dikatakan memiliki fungsi sebagai dasar falsafah negara atau *Philosophische Grondslag, Wetanschauung*, Ideologi Negara, Cita hukum (*rechtsidee*) dari bangsa Indonesia.⁴⁰ Ketika berbagai Negara di dunia menyatakan dirinya sebagai Negara Hukum, maka mulai munculah beberapa karakteristik Negara hukum di dunia antara lain; *Rechstaat, Rule of law*, Nomokrasi Islam, *Sosialis legality*, dan ditambah Negara Hukum Pancasila.⁴¹

a. Kelebihan penyelesaian perkara menggunakan jalur litigasi yaitu :

1. Putusan peradilan mempunyai kekuatan hukum yang pasti
2. Bersifat final
3. Menciptakan posisi hukum para pihak menang atau kalah (*win and lose position*)
4. Dapat dipaksakan pelaksanaan putusannya apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi putusan pengadilan

Putusan pengadilan mempunyai tiga macam kekuatan yang merupakan keistimewaan penyelesaian sengketa secara litigasi yaitu:

1. Putusan pengadilan memiliki kekuatan mengikat

³⁹Muhammad Jamin, 2000, **Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa**, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm.32

⁴⁰Wijaya, M. H. (2015), **Karakteristik Konsep Negara Hukum Pancasila**, Jurnal Advokasi, 5(2), 29382.

⁴¹Wijaya, I. M. H. (2019). **Pemikiran Negara Hukum yang Kebablasan**. Jurnal Advokasi, 9(1).

2. Kekuatan pembuktian
3. Kekuatan eskutorial atau kekuatan dilaksanakan

Berikut beberapa jenis penyelesaian perkara:

1. Penyelesaian perkara melalui litigasi

Litigasi merupakan proses penyelesaian perkara di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian perkara melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.⁴²

2. Penyelesaian perkara melalui Non-Litigasi

Dalam penyelesaian perkara melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian perkara alternatif atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian perkara, *Alternative Dispute Resolution* adalah suatu pranata penyelesaian perkara di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian perkara secara litigasi di pengadilan. Akhir-akhir ini pembahasan mengenai alternatif dalam penyelesaian perkara semakin ramai dibicarakan, bahkan perlu dikembangkan untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung. Alternatif dalam penyelesaian perkara jumlahnya banyak diantaranya:

⁴²Nurnaningsih Amriani, 2012, **Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 35.

a. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian perkara menjelaskan bahwa arbitrase (wasit) adalah cara penyelesaian suatu perkara perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian perkara melalui Badan Peradilan.

b. Negosiasi

Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi adalah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses komunikasi dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian dari permasalahan oleh kedua belah pihak.⁴³

c. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas

⁴³Susanti Adi Nugroho, 2019, **Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.21

mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar.

d. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian perkara dan menawarkannya kepada para pihak. Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak.

e. Penilaian ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian perkara oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.⁴⁴

f. Pencari fakta

Pencari fakta adalah sebuah cara penyelesaian perkara oleh para pihak dengan meminta bantuan sebuah tim yang biasanya terdiri atas para ahli dengan jumlah ganjil yang menjalankan fungsi penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan memperjelas duduk persoalan.

2.2.3. Pengertian Villa

Villa sendiri yaitu sebuah rumah hunian yang biasanya berbentuk rumah milik perorangan yang letaknya jauh dari keramaian dan biasa disewakan untuk tempat tinggal sekaligus liburan. Villa biasanya terletak di luar daerah yang berhawa sejuk seperti di pinggiran kota, pegunungan, pantai dan sebagainya. Villa merupakan tempat tinggal yang sangat nyaman untuk menenangkan diri dan berekreasi,

⁴⁴Takdir Rahmadi, 2011, **Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.19

karena biasa dibangun pada tempat yang masih alami. Dengan menginap di villa, bisa beristirahat sambil menikmati suasana alam yang ada. Dari segi arsitektur sendiri, salah satu tuntutan desain villa adalah bagaimana mengarahkan view dari dalam ke view luar yang potensial seperti gunung, pantai atau pemandangan indah lainnya.⁴⁵

Villa-villa juga banyak yang menyediakan fasilitas hiburan seperti taman bermain, danau pemancingan, taman-taman yang indah, fasilitas olahraga dan sarana rekreasi lainnya. Saat ini jenis-jenis villa semakin beragam dilihat dan kebutuhan dan fasilitas yang dimilikinya. Disamping itu villa memiliki jenis yang berbeda sesuai dengan fungsi dan tujuan dalam mendirikan. Berdasarkan kondisi villa yang telah didirikan saat ini maka jenis-jenis villa adalah sebagai berikut:

1. Private Villa yang berfungsi untuk peristirahatan keluarga yang dimiliki oleh perorangan dan jarang digunakan untuk tujuan komersial. Private Villa biasanya berupa bangunan yang berdiri sendiri dan tidak terhubung dengan villa lainnya.
2. Resort Villa Merupakan villa yang berbentuk resort yang bangunannya terpisah pisah seperti halnya sebuah villa. Pelayanan villa berbintang dengan segala kelebihan fasilitasnya dapat ditemukan pada villa jenis ini. Tentu saja resort villa dibangun dengan tujuan komersial untuk memperoleh keuntungan dan penyewaan masing-masing unit villa. Pada Resort Villa biasanya memiliki area landscape yang lebih luas dan villa-villa

⁴⁵Hernandez Tata. 2017. Pengertian / Definisi Villa Menurut Para Ahli. Available at <https://www.arsitur.com/2017/03/pengertian-definisi-villa-dan.html>, diakses pada tanggal 20 Maret 2025

di dalamnya memiliki hubungan satu sama lain termasuk dalam manajemennya.

Beberapa jenis – jenis kamar Villa Villa yang telah dikomersilkan memiliki standar jenis seperti kamar villa yang meliputi:

1. Single Room, yaitu dalam satu kamar terdapat satu tempat tidur untuk satu orang tamu.
2. Twin Room, yaitu dalam satu kamar terdapat dua tempat tidur untuk dua orang tamu.
3. Double Room, yaitu dalam satu kamar terdapat satu tempat tidur besar untuk dua orang tamu.
4. Triple Room, yaitu dalam satu kamar terdapat double bed atau twin bed untuk dua orang atau ditambah extra bed (untuk tiga orang tamu).
5. Junior Suite Room, yaitu satu kamar besar terdiri dari ruang tidur dan ruang tamu.
6. Suite Room, yaitu kamar yang terdiri dari dua kamar yaitu kamar tidur untuk dua orang dan ditambah ruang tamu, ruang makan dan dapur kecil.
7. President Suite Room, yaitu kamar yang terdiri dari tiga kamar besar, kamar tidur, kamar tamu, kamar makan (kamar rapat) dan dapur kecil.

2.2.4. Pengertian Sewa Menyewa

Pengertian sewa menyewa secara normatif dapat kita temui pada buku ke III dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi: "sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir

disanggupi pembayarannya". Dari ketentuan di atas, menjelaskan bahwa pemilik barang hanya memberikan kenikmatan atas barang tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu atau dengan kata lain, pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewa dan bukan untuk memilikinya. Jadi dengan demikian hak milik dari barang tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan "Justru oleh karena hak milik atas barang tetap berada ditangan pihak yang menyewakan, maka pada hakekatnya keadaan sewa menyewa ini sudah selayaknya tidak dimaksudkan untuk berlangsung terus menerus melainkan terbayang di kemudian hari, pemakaian dan pemungutan hasil dari barang itu pasti akan kembali lagi pada pemilik barang".⁴⁶ Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian nominat yaitu perjanjian bernama yang dalam bahasa belandanya disebut Benoemde. Dimana di dalam KUHPerdara perjanjian ini diatur dalam rumusan Pasal 1319 KUHPerdara yang berbunyi: "semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang termuat didalam bab ini dan bab yang lalu". Dari rumusan sewa menyewa seperti ditentukan oleh Pasal 1548 KUHPerdara, dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual yang artinya perjanjian tersebut telah sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, yaitu mengenai barang yang disewa dan harga sewanya. Seperti halnya perjanjian-perjanjian pada umumnya mempunyai unsur-unsur, yaitu antara lain:

⁴⁶Wirjono Prodjodikoro, 2012, **Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu Cet ke 7**, Sumur, bandung, hlm.49

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (subjek).
2. Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian).
3. Adanya objek sewa menyewa yaitu berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak.
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu benda.
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.⁴⁷

Dari rumusan tersebut di atas, terdapat adanya subjek dan objek dari perjanjian sewa menyewa, adanya hak-hak yang harus dijalankan oleh para pihak yang telah membuat kesepakatan dalam hal perjanjian sewa menyewa tersebut.

2.2.5. Profil Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung

Desa Tibubeneng berlokasi di Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali. Lokasinya berada di sebelah timur Desa Canggu. Sampai saat ini ada yang menyebut Tibubeneng adalah Canggu. Canggu masih melekat di desa yang juga memiliki pantai yang indah. Sejarahnya Tibubeneng dulunya menjadi satu kesatuan dengan Desa Canggu. Hal ini pun tercatat dalam website masing-masing desa. Tibubeneng ini bersama dari dua kata, yakni Tibuan dan Neng. Tibuan memiliki arti bulakan atau sumur sedangkan Neng berarti tidak ada air atau kering.

Dari cerita yang tertulis di website tersebut, I Gusti Gede Mangku Nangun Yasa melakukan semadi di daerah Tibuan Neng. Kemudian beliau mendapatkan senjata yaitu lelandepan dengan nama Ki Lemat Agung, dan Tamiangnya bernama I Kulen

⁴⁷Salim H.S, 2011, **Hukum Kontrakan Cet Ke-3**, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.59

Jaya. Tak lama setelah mendapatkan dua senjata munculnya air dari bawah tanah. Air tersebut diberi nama Bukit Tirta. Padahal di lokasi semedinya adalah Tibuan yang sebelumnya kering. Sehingga cerita tersebut juga dituangkan dalam logo Desa Tibubeneng.

Terkait nama Desa Tibubeneng yang masih disebut Canggu, erat kaitannya dengan pemekaran wilayah. Sebelumnya kedua desa ini memiliki pemerintahan tersendiri. Sebelum bergabung, Tibubeneng memiliki pemimpin atau yang saat ini disebut perbekel, pertama I Gusti Gede Kosok, disusul AA Putu Mandra memerintah hingga tahun 1939, selanjutnya AA Raka Mandri dari 1939-1949. Selanjutnya sebelum bergabung dengan Canggu, dipimpin oleh I Made Pursa, dari tahun 1950-1958. Sejak tahun 1958 Desa Tibubeneng dan Tjangu saat itu menjadi kesatuan karena jumlah penduduk dan pelayanan. Kemudian menjadi Desa Canggu hingga tahun 2001. Kemudian pada 18 Juli 1997 terbitlah Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk I Bali No. 408 Tahun 1997 Tentang Penetapan Desa Persiapan di Kab. Dati II Badung dan Tabanan. Sejak saat itu diusulkan nama dua Desa yakni Canggu dan daerah pemekarannya Tibubeneng.

Untuk mengisi jabatan Kepala Desa Persiapan Tibubeneng di tunjuklah Drs I Made Gandra, melalui Kep. Bupati Dati II Badung Nomor 1433 Tahun 1997. Pada 6 Juli 1999 Desa Persiapan Tibubeneng menjadi Desa Definitif sesuai Keputusan Gubernur Kadati I Bali No. 289 Tahun 1999, Tentang Penetapan Desa-Desa Definitif di Kab. Dati II Tab. Dan Badung Tanggal 6 Juli 1999. Kepemimpinan kembali dipercayakan kepada Drs I Made Gandra. Kemudian, mulai 21 Desember 2000 Desa Tibubeneng melakukan pemilihan perbekel.

Desa Tibubeneng, yang termasuk dalam Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali, memiliki 13 banjar dinas yaitu Banjar Dama, Banjar Dawas, Banjar Tibubeneng, Banjar Kulibul Kangin, Banjar Kulibul Kawan, Banjar Tandeg, Banjar Pelambingan, Banjar Tegal Gundul, Banjar Berawa, Banjar Canggu Permai, Banjar Krisnantara, Desa Adat Padonan, Desa Adat Tandeg, Desa Adat Berawa. Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung memiliki visi dan misi yaitu:

VISI

"Memahami Desa Dan Mengutamakan Kepentingan Masyarakat Desa Secara Arif Dan Bijaksana Menuju Desa Yang Shanti Dan Harmonis"

MISI

1. Mensinergikan semua komponen masyarakat di Desa
2. Memberdayakan unit-unit usaha baik di tingkat banjar maupun di tingkat Desa
3. Melaksanakan konsep Tri Hita Karana dengan baik dan Benar
4. Mengajegkan Loka dresta di Desa sebagai filter modernisasi Global
5. Memotivasi masyarakat secara bersama –sama membangun Desa menuju Desa yang Shanti dan Harmonis⁴⁸

⁴⁸<https://baliexpress.jawapos.com/bali/674897478/jejak-sejarah-desa-tibubeneng-dari-kesatuan-dengan-canggu-hingga-menjadi-desa-definitif?page=3>, diakses pada tanggal 20 Maret 2025