

**IMPLEMENTASI PASAL 1234  
KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA  
TERKAIT DENGAN PERTANGGUNGJAWABAN  
PIHAK PENYEWA DALAM WANPRESTASI PADA  
PERJANJIAN SEWA MENYEWA KAMAR KOS DI  
DESA SAMBANGAN, KECAMATAN SUKASADA**

**SKRIPSI**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN  
FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA  
SINGARAJA  
2022**

# **SKRIPSI**

**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS  
DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK  
GELAR SARJANA HUKUM**



Pembimbing I,



Si Ngurah Ardhya, S.H., M.H.  
NIP. 198808102019031009

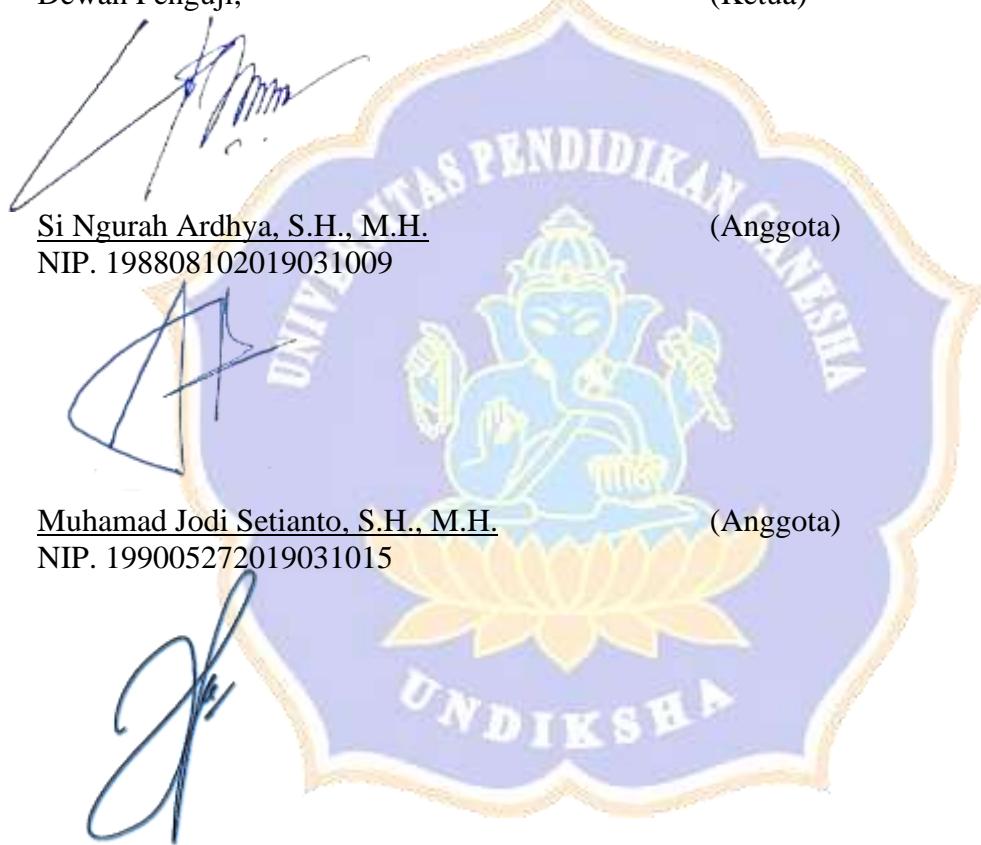
Pembimbing II,



Muhamad Jodi Setianto, S.H., M.H.  
NIP. 199005272019031015

Skripsi oleh Putu Nendrawa ini  
telah dipertahankan di depan dewan penguji  
pada tanggal 27 Juli 2022

Dewan Penguji,



Si Ngurah Ardhya, S.H., M.H. (Ketua)  
NIP. 198808102019031009

Muhamad Jodi Setianto, S.H., M.H. (Anggota)  
NIP. 199005272019031015

Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H., LL.M. (Anggota)  
NIP. 198412272009121007

Diterima oleh Panitia Ujian Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial

Universitas Pendidikan Ganesha

Guna memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar sarjana hukum

Pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 27 Juli 2022

**Mengetahui,**

Ketua Ujian,

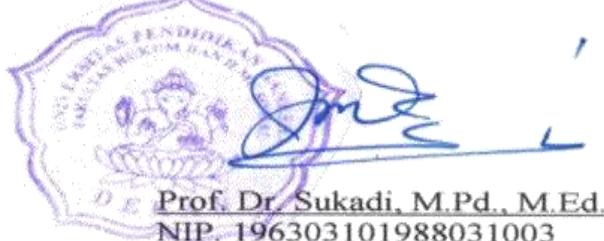
Sekretaris Ujian,

Dr. I Nengah Suastika, S.Pd., M.Pd.  
NIP. 198007202006041001

Ni Putu Rai Yuliartini, S.H., M.H.  
NIP. 198307162008122003

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial



### **PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN**

Nama : Putu Nendrawan  
Tempat, dan Tanggal Lahir : Bestala, 08 April 1999  
Nomor Induk Mahasiswa : 1814101014  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum dan Ilmu Sosial

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul "**Implementasi Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terkait Dengan Pertanggung Jawaban Pihak Penyewa Dalam Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos di Desa Sambangan, Kecamatan Sukacada**" beserta seluruh isinya merupakan karya sendiri dan tidak melaksanakan penjiplakan maupun pengutipan dengan cara - cara yang tidak sesuai dengan etika yang berlaku dalam sistem penilaian karya tulis. Atas pernyataan ini, saya siap menggunggu resiko atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran atas etika keilmuan dalam karya tulis ini atau klaim terhadap keaslian karya tulis saya ini.

Singaraja, 27 Juli 2022

Yang Membuat Pernyataan

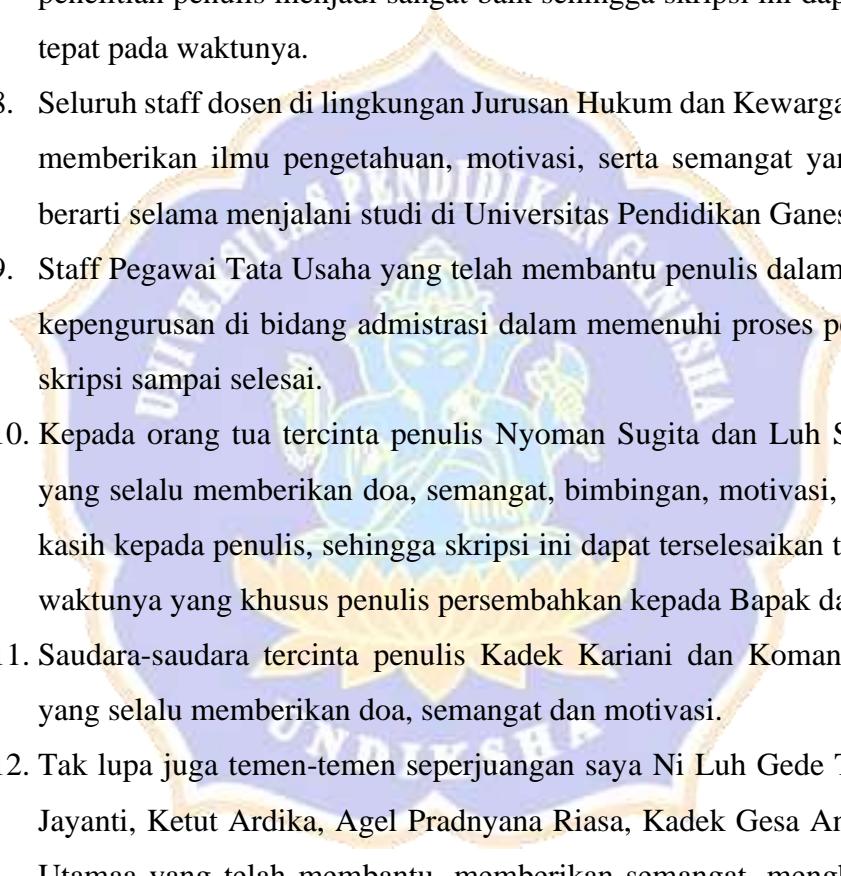


Putu Nendrawan  
NIM. 1814101014

## **PRAKATA**

Puji syukur penulis panjatkan kehadapan Tuhan Yang Maha Esa karena berkat dan rahmatNya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Implementasi Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terkait Dengan Pertanggungjawaban Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada". Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan mencapai gelar sarjana dalam bidang ilmu hukum di Universitas Pendidikan Ganesha. Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis banyak mendapat bantuan baik berupa moral maupun material dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Nyoman Jampel, M.Pd., selaku Rektor Universitas Pendidikan Ganesha beserta stafnya yang telah memberikan motivasi dan fasilitas sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan melaksanakan penelitian ini sesuai dengan rencana penulis.
2. Bapak Prof. Dr. Sukadi, M.Pd., M.Ed., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha atas fasilitas yang diberikan sehingga penulis bisa menyelesaikan studi sesuai rencana penulis.
3. Bapak Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H., LL.M., selaku Ketua Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan Universitas Pendidikan Ganesha yang telah memberikan fasilitas sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi sesuai dengan rencana penulis.
4. Ibu Ni Putu Rai Yuliartini, S.H., M.H., selaku Koorprodi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha yang telah memberikan fasilitas yang dibutuhkan penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian sesuai dengan harapan penulis.
5. Bapak Dr. Made Sugi Hartono., S.H., M.H., selaku Sekretaris Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan sekaligus sebagai pembimbing akademik penulis yang telah memberikan motivasi, memberi semangat, diberikan kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan harapan penulis.

- 
6. Bapak Si Ngurah Ardhya S.H.,M.H.,selaku Pembimbing I penulis yang telah banyak memberikan motivasi, semangat, arahan serta bimbingannya yang penuh kesabaran kepada penulis, sehingga penelitian dan tulisan penulis menjadi baik dan dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.
  7. Bapak Muhamad Jodi Setianto S.H.,M.H., selaku Pembimbing II penulis yang telah memberikan motivasi, semangat dan bimbingan yang penuh kesabaran kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian penulis menjadi sangat baik sehingga skripsi ini dapat selesai tepat pada waktunya.
  8. Seluruh staff dosen di lingkungan Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan memberikan ilmu pengetahuan, motivasi, serta semangat yang sangat berarti selama menjalani studi di Universitas Pendidikan Ganesha.
  9. Staff Pegawai Tata Usaha yang telah membantu penulis dalam berbagai kepengurusan di bidang admistrasi dalam memenuhi proses pembuatan skripsi sampai selesai.
  10. Kepada orang tua tercinta penulis Nyoman Sugita dan Luh Sriningsih yang selalu memberikan doa, semangat, bimbingan, motivasi, dan cinta kasih kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan tepat pada waktunya yang khusus penulis persembahkan kepada Bapak dan Ibu.
  11. Saudara-saudara tercinta penulis Kadek Kariani dan Komang Puriani yang selalu memberikan doa, semangat dan motivasi.
  12. Tak lupa juga temen-temen seperjuangan saya Ni Luh Gede Trisna Sri Jayanti, Ketut Ardika, Agel Pradnyana Riasa, Kadek Gesa Ananda Jati Utamaa yang telah membantu, memberikan semangat, menghibur dan memberikan pengalaman dan kenangan dalam menempuh pendidikan di Universitas Pendidikan Ganesha.
  13. Seluruh teman-teman konsentrasi perdata angakatan 2018 Prodi Ilmu Hukum.
  14. Kepada pihak pemilik kost dan pihak penyewa kamar kost di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada yang sudah meluangkan waktunya

untuk memberikan informasi terkait dengan pelaksanaan sewa menyewa kamar kost yang dilakukan atau dilaksanakan.

15. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Tuhan senantiasa memberikan karunia atas budi baik dari semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa apa yang tersaji dalam skripsi ini masih jauh dari sempurna karena keterbatasan kemampuan yang penulis miliki. Untuk itu demi kesempurnaan skripsi ini, penulis mengharapkan segala kritik ataupun saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi seluruh pihak yang membaca khususnya bagi dunia pada bidang ilmu hukum.



## DAFTAR ISI

Halaman

<b>PRAKATA .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	9
1.3 Pembatasan Masalah .....	10
1.4 Rumusan Masalah .....	10
1.5 Tujuan Penelitian .....	10
1.6 Manfaat Penelitian .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>13</b>
2.1 Tinjauan Umum Pertanggungjawaban.....	13
2.2 Tinjauan Umum Wanprestasi .....	15
2.3 Tinjauan Umum Perjanjian .....	21
2.4 Tinjauan Umum Sewa Menyewa.....	33
2.5 Tinjauan Umum Perlindungan Hukum .....	38
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>46</b>
3.1 Jenis Penelitian.....	46
3.2 Sifat Penelitian .....	47
3.3 Data dan Sumber Data .....	47
3.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	49
3.5 Teknik Penentuan Sampel Penelitian.....	50
3.6 Teknik Pengolahan dan Analisi Data.....	50
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>52</b>
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	52

4.1.1	Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Buleleng.....	52
4.1.2	Gambaran Umum Wilayah Desa Sambangan.....	53
4.2	Hasil Penelitian .....	55
4.2.1	Pertanggungjawaban pihak penyewa dalam wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kamar kos di desa sambangan, kecamatan sukasada. ....	55
4.2.2	Perlindungan hukum bagi pihak pemilik kost akibat dari kerugian yang dialami dalam perjanjian sewa - menyewa kamar kost dengan pihak penyewa .....	59
4.3	Pembahasan.....	71
4.3.1	Pertanggungjawaban pihak penyewa dalam wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kamar kos di desa sambangan, kecamatan sukasada. ....	71
4.3.2	Perlindungan hukum bagi pihak pemilik kost akibat dari kerugian yang dialami dalam perjanjian sewa - menyewa kamar kost dengan pihak penyewa .....	77
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>83</b>
5.1	Kesimpulan .....	83
5.2	Saran.....	84

**DAFTAR PUSTAKA**  
**LAMPIRAN**

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1.1 Data tentang pihak penyewa kamar kost yang tidak mempertanggungjawabkan perbuatan wanprestasinya di Desa Sambangan, Kecamanatan Sukasada.....	5
---	---



## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1. Surat Pelaksanaan Penelitian

Lampiran 2. Draft Pertanyaan Wawancara Penelitian

Lampiran 3. Daftar Informasi Penelitian

Lampiran 4. Dokumentasi Penelitian

