

**IMPLEMENTASI PASAL 1243 KUHPerdata MENGENAI WANPRESTASI
TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO DI KOTA
MATARAM**

SKRIPSI

Diajukan kepada

Universitas Pendidikan Ganesha

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam Menyelesaikan

Program Sarjana Ilmu Hukum

Oleh

PUTU AGUS PUSPAWAN

NIM 1614101048

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA**

SINGARAJA

2020

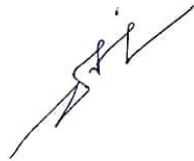
SKRIPSI

DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS
DAN MEMENUHI SYARAT – SYARAT UNTUK
MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II



Ni. Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum.
Nip 198202042009122004



Ni Putu Rai Yuliantini, S.H., M.H.
Nip 198307162008122003

Skripsi oleh Putu Agus Puspawan ini
Telah dipertahankan di depan dewan penguji
Pada tanggal

Dewan Penguji



Ni. Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum.
NIP 198202042009122004

(Ketua)



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

(Anggota)



Komang Febrinayanti Dantes, S.H. M.Kn
NIP. 198402092005012002

(Anggota)

Diterima oleh panitia Ujian Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial
Universitas Pendidikan Ganesha
Guna memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar sarjana hukum

Pada :

Hari : Jumat
Tanggal : 24 Juli 2020

Mengetahui,

Ketua Ujian,



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

Sekretaris Ujian



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

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial



Prof. Dr. Sukadi, M.Pd., M.Ed
NIP. 196303101988031003

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Putu Agus Puspawan
Tempat, dan Tanggal Lahir : Mataram, 23 Agustus 1998
NIM : 1614101048
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum dan Ilmu Sosial

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul **“Implementasi Pasal 1243 KUHPerdara Mengenai Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Toko Di Kota Mataram”** beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan dan pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko/sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila kemudian ditemukan adanya pelanggaran atas etika keilmuan dalam karya seni ini atau ada klaim terhadap keaslian karya saya ini.

Singaraja,

Yang Membuat Pernyataan



Putu Agus Puspawan
NIM. 1614101048

PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan kehadapan Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat-Nya-lah, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Implementasi Pasal 1243 KUHPerdara Mengenai Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Kota Mataram”. Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan mencapai gelar sarjana hukum pada 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 Dr. Nyoman Jampel, M.Pd., selaku Rektor Universitas Pendidikan Ganesha beserta staffnya yang telah memberikan motivasi dan fasilitas sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan melakukan penelitian ini sesuai dengan rencana.
2. Bapak Prof. Dr. Sukadi, M.Pd., M.Ed., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial atas motivasi dan fasilitas yang diberikan sehingga penulis bisa menyelesaikan studi sesuai rencana.
3. Bapak Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H.,LL.M., selaku Ketua Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan atas motivasi serta dukungan yang telah diberikan dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Bapak Made Sugi Hartono, S.H., M.H., selaku Sekertaris Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan atas dukungan yang telah diberikan kepada penulis dalam menyusun skripsi ini.

5. Ibu Ni Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum., selaku pembimbing I yang telah memberikan arahan, bimbingan, saran dan tentunya motivasi kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Ibu Ni Putu Rai Yuliantini, S.H., M.H., selaku pembimbing II yang selalu memberikan bimbingan, saran baik dalam materi maupun cara penulisan serta motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Ibu Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M.Kn., selaku pembimbing sekaligus penguji skripsi yang telah memberikan bimbingan, arahan, petunjuk dan juga motivasi dalam penulisan ini.
8. Staff dosen di lingkungan Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha yang telah memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Kedua orang tua penulis Putu Pustrika Meiyasa dan Ni Ketut Supadmi serta adik penulis Kadek Krisna Puspawati yang selalu memberikan motivasi serta doa kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, sepupu penulis yang selalu membantu mentranslate untuk menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada Ida Sang Hyang Widhi yang telah melancarkan dan memberikan ketenangan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Kepada Kamu selaku calon kekasih penulis yang telah membantu serta memberikan motivasi dan saran kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

12. Kepada Tetew Crew, teman dan sahabat Mang Yul, Intan, Winta, Babay, Melando yang selalu membagi ilmu dalam menyelesaikan penelitian ini serta memberikan motivasi.

13. Kepada Bossque class, teman-teman kelas Perdata B Jilal, Okta, Sintya, Cok Sisi, Dita, Ewik serta lainnya yang selalu membagi ilmu dalam menyelesaikan penelitian ini serta memberikan motivasi.

14. Kepada Bapak dan Ibu pemilik rumah toko (Ruko), yang telah meluangkan waktu, menyumbang banyak ilmu dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.

15. Mahasiswa lingkungan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial yang telah membantu penyelesaian skripsi ini.

16. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini..

Akhirnya penulis menyadari segala kekurangan yang ada pada skripsi ini karena semua ini disebabkan kekurangan dan keterbatasan penulis. Oleh karenanya segala kritik dan saran yang membangun sangat diperlukan demi sempurnanya penulisan skripsi ini

Singaraja,.....2020

Penulis

DAFTAR ISI

PRAKATA	i
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	5
1.3 Pembatasan Masalah	6
1.4 Rumusan Masalah	6
1.5 Tujuan Penelitian	6
1.6 Manfaat Penelitian.....	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA	10
2.1 Perjanjian	10
2.1.1 Pengertian Perjanjian	10
2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian	14
2.1.3 Subjek dan Objek Perjanjian	17
2.1.4 Asas-asas Perjanjian	19
2.2 Sewa-menyewa	24
2.2.1 Pengertian Sewa-menyewa	24
2.2.2 Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-menyewa	27
2.2.3 Resiko dalam Sewa-menyewa.....	29
2.2.4 Bentuk Perjanjian Sewa-menyewa	30
2.2.5 Berakhirnya Perjanjian Sewa-menyewa	33

2.3 Wanprestasi.....	35
2.3.1 Pengertian Wanprestas.....	35
2.3.2 Bentuk Wanprestasi.....	40
2.3.3 Akibat Hukum Wanprestasi.....	42
2.4 Pengertian Rumah Toko.....	45
2.5 Teori Efektivitas Hukum.....	46
BAB III METODE PENELITIAN.....	52
3.1 Jenis Penelitian.....	52
3.2 Pendekatan Penelitian.....	53
3.3 Sumber Bahan Hukum.....	53
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	55
3.5 Teknik Penentuan Sampel Penelitian.....	56
3.6 Teknik Pengolahan dan Analisis Data.....	57
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	59
4.1 Gambaran Umum Tempat Penelitian.....	59
4.2 Hasil Penelitian.....	60
4.2.1 Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Wanprestasi.....	60
4.2.2 Penyelesaian Wanprestasi Yang Terjadi Dalam Perjanjian.....	63
4.3 Pembahasan.....	65
4.3.1 Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Wanprestasi.....	65
4.3.2 Penyelesaian Wanprestasi Yang Terjadi Dalam Perjanjian.....	79
BAB V PENUTUP.....	78
5.1 Simpulan.....	78
5.2 Saran.....	89

DAFTAR RUJUKAN

LAMPIRAN

