

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perekonomian dunia saat ini tak bisa dilepaskan dari pengaruh globalisasi, yang pada intinya adalah sebuah revolusi ekonomi yang menciptakan dunia tanpa batasan, mengakibatkan sejumlah dampak, termasuk pertumbuhan pasar bebas. Sejarah pasar bebas berawal dari perkembangan pasar terbuka yang memengaruhi budaya dan transaksi perdagangan. Kebijakan pasar bebas dapat memberikan manfaat bagi negara berkembang dan telah ada sejak lima abad lalu, di Inggris dan Eropa. Dalam pandangan para ahli ekonomi, pasar bebas dianggap mampu mempengaruhi budaya dan kemakmuran ekonomi masyarakat. Dalam konteks globalisasi, perdagangan bebas telah berkembang pesat. Kemajuan teknologi, komunikasi, dan transportasi telah membuka pintu bagi pertukaran barang, jasa, dan investasi secara global. Hal ini telah memberikan peluang yang signifikan pada Pasar bebas yang memungkinkan akses yang lebih luas ke pasar global, mendorong efisiensi ekonomi, meningkatkan kesejahteraan, dan memfasilitasi transfer

¹Kompasiana.com, 2023, "**Perkembangan Pasar Bebas dalam Konteks Globalisasi**"<https://www.kompasiana.com/renata09221/652e9dacedff763aa96da4b2/perkembangan-pasar-bebas-dalam-konteks-globalisasi>, diakses pada 17 Oktober 2023

²Sutrisno Asyafiq, 2019, **Strategi Pertumbuhan dan Pembangunan ekonomi Di Era Global Berbasis Pendidikan Ekonomi Kewarganegaraan**, Jurnal Pendidikan Ilmu Sosial, Universitas Muhammadiyah Ponorogo Volume 28, Nomor 1, P-ISSN: 0854-5251, E-ISSN: 2540-7694, Hlm. 18

teknologi. Pertumbuhan ekonomi dunia semakin meningkat diakibatkan adanya persaingan global pada negara-negara yang sedang berkembang. Negara berkembang harus memiliki keterampilan dan inovasi dalam menjalankan sistem perekonomian negara agar mampu bersaing dan berkontribusi secara langsung. Tingkat pertumbuhan ekonomi sebuah negara tentu tidak hanya terbentuk dari manajemen pengelolaan sumber daya alam yang profesional namun juga harus didukung dengan kualitas sumber daya manusia yang dapat memberikan solusi dan inovasi dalam setiap perkembangan sektor ekonomi yang dihasilkan.

Munculnya globalisasi tentunya membawa dampak bagi kehidupan suatu negara termasuk Indonesia. Dampak globalisasi tersebut meliputi dampak positif dan dampak negatif di berbagai bidang kehidupan seperti kehidupan politik, ekonomi, ideologi, sosial budaya dan lain-lainnya. Indonesia merupakan negara berkembang. Arus globalisasi memicu perkembangan kota di seluruh Indonesia. Perkembangan kota-kota dilihat dari maraknya pembangunan-pembangunan baru dalam skala besar dan selalu mengalami perubahan dari tahun ke tahun. Hal ini disebabkan oleh berkembangnya teknologi, serta penambahan penduduk yang meningkat.

³Nurhaidah, M. Insha Musa, 2015, **Dampak Pengaruh Globalisasi Bagi Kehidupan Bangsa Indonesia**, Jurnal Pesona Dasar, Pendidikan Guru Sekolah Dasar, Universitas Syiah Kuala, Volume 3, No.3, ISSN: 2337-9227, Hlm. 6

⁴Agus Suprijanto, 2011, **Dampak Globalisasi i Ekonomi Terhadap Perekonomian Indonesia**, Jurnal Ilmiah, Program Studi Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Universitas PGRI Semarang, Volume I NO 2, ISSN: 2087-8478; eISSN: 2087-8478; hlm 101

Kebutuhan akan lahan dan tempat tinggal membuat kondisi fisik kota-kota di Indonesia semakin padat dan berubah dengan segala fungsinya. Faktor ekonomi juga menjadi salah satu penyebab terjadinya perkembangan kota. Pertumbuhan ekonomi dipicu dari aktivitas ekonomi dan potensi segala macam kegiatan perniagaan yang ada pada kota tersebut. Sirkulasi modal dari hasil perekonomian suatu kota, dapat digunakan sebagai investasi balik untuk perkembangan ekonomi berikutnya. Banyak faktor yang berpengaruh pada perkembangan ekonomi kota, seperti sumber daya modal, faktor kebudayaan, faktor ilmu pengetahuan dan teknologi, potensi dari sumber daya manusia dan faktor sumber daya alam.

Pulau Bali sebagai daerah tujuan wisata yang sering disebut sebagai The Island of Paradise merupakan wilayah yang menyimpan berbagai keindahan dan potensi unggulan pariwisata mulai dari keindahan bentangan alam (laut, gunung, dan danau), penduduk yang tentram dan ramah, serta kebudayaan yang menjadi identitas tersendiri bagi kearifan lokal pariwisata Bali. Pengembangan pariwisata Bali harus dapat dimaksimalkan guna mewujudkan pariwisata yang berkelanjutan. Sektor pariwisata memiliki peranan penting sebagai salah satu sumber penerima-

⁵I Gede Dea Joendra Septyana Putra, Ni Luh Karmini, I Wayan Wenagama, 2021, **Pengaruh Kunjungan Wisatawan Dan Rata-Rata Pengeluaran Wisatawan Terhadap PAD Dan Pertumbuhan Ekonomi Propinsi Bali**, E-JURNAL EKONOMI DAN BISNIS UNIVERSITAS UDAYANA Vol. 10 No. 06e_ISSN :2337-3067,Hlm. 512

⁶Anggita Permata Yakup, Tri Haryanto,2019 **Pengaruh Pariwisata Terhadap pertumbuhan Ekonomi Di Indonesia**, Jurnal Ilmiah Faculty of Economics and Business, Airlangga University, Volume 23, No.2,ISSN 0853-0610, E-ISSN 2442-675X,Hlm. 39

an devisa serta dapat mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Pembangunan pariwisata dapat berdampak positif terhadap pembangunan wilayah apabila usaha disektor pariwisata tersebut dikembangkan secara terpadu maka akan berdampak bagi kemajuan perekonomian diwilayah setempat.

Kota Denpasar sebagai salah satu kota besar di Indonesia, dan sekaligus ibukota Provinsi Bali, tidak hanya berfungsi sebagai pusat pemerintahan, tetapi juga pusat perekonomian dan bisnis, pusat kebudayaan dan merupakan pusat pariwisata utama di Pulau Bali. Kondisi ini mendorong dan mempercepat laju pembangunan di Kota Denpasar. Perkembangan wilayah Kota Denpasar selain diakibatkan pembangunan sarana dan prasarana kota, juga dipengaruhi oleh laju migrasi penduduk pencari kerja di kota Denpasar. Sektor pariwisata yang dikembangkan di Bali berdampak positif terhadap perkembangan sektor-sektor usaha lainnya ,dimana sektor-sektor usaha lainnya tersebut merupakan simbiosis mutualisme sebagai pendukung sektor pariwisata itu sendiri.

⁷Putu Indra Christiawan,2019, **Tipe Urban Sprawl dan Eksistensi Pertanian di Wilayah Pinggiran Kota Denpasar**, Jurnal Wilayah Dan Lingkungan, Universitas Pendidikan Ganesha, Singaraja, Indonesia, Volume 7 Nomor 2, P-ISSN: 2338-1604 dan E-ISSN: 2407-8751,Hlm.81

⁸Ngakan Gd. A. Khrisna Wiryananda, Hayati Sari Hasibuan, dan Taufan Madiasworo,2018, **KAJIAN PEMANFAATAN RUANG KOTA BERKELANJUTAN (STUDI KASUS DI KOTA DENPASAR)**,Jurnal Teknik Sipil, Universitas Indonesia, Volume 15, No.1,Hlm.31

Di zaman sekarang kebutuhan masyarakat akan tempat usaha ialah salah satu hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha dagangnya seperti rumah toko (ruko). Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat hunian namun juga berfungsi sebagai aktivitas perdagangan. Konsep kombinasi antara fungsi komersial dengan fungsi residensial ini dikenal sebagai konsep rumah toko (ruko)..Kegiatan usaha dagang yang dilakukan oleh masyarakat ada yang memerlukan ruko , namun tidak semua masyarakat memiliki ruko itu sendiri Adanya hal tersebut untuk memenuhi kebutuhannya mau tidak mau para usaha dagang harus menyewa ruko yang diinginkan dan dianggap strategis untuk tempat usahanya. Pihak pengguna dan pengembang ruko mempunyai pertimbangan dalam melakukan pemilihan terhadap lokasi ruko. Pertimbangan tersebut merupakan faktor penting yang dianggap sangat menentukan dalam memilih lokasi ruko. Kota Denpasar menjadi salah satu kota yang perkembangannya sangat pesat, terbukti dengan banyaknya pembangunan-pembangunan yang terjadi. Tidak dipungkiri juga pembangunan ruko di kota Denpasar sangatlah banyak khususnya di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan. Banyaknya permintaan untuk menyewa ruko dari pengusaha dagang ditempat yang setrategis ,

⁹Debi Romansyah¹, Febby Asteriani, Puji Astuti, Rona Muliana,2022,**Identifikasi Pengaruh Sebaran Ruko Terhadap Sosial Ekonomi Di Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar**,Jurnal Of Urban And Regional Planning For Sustainable Environment, 1Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Riau,Volume 01, No. 01,Hlm.1

¹⁰Gustian, Sugeng Wiyono, Febby Asteriani,2016, **Preferensi Pengguna Ruko Dalam Melakukan Pemilihan Terhadap Lokasi Ruko Di Kota Pekanbaru**, Jurnal Saintis, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Islam Riau, Volume 16 Nomor 2, ISSN: 1410-7783, Hlm.32

merupakan peluang bisnis bagi pengusaha yang bergerak dibidang usaha property atau masyarakat setempat untuk membangun ruko dengan maksud untuk di sewakan. Ketika disini ada tawar menawar antara kedua belah pihak , pihak pemilik ruko dan penyewa ruko (supply and demand) dan akhirnya muncul kata sepakat maka akan terjadi perjanjian sewa menyewa. Perjanjian merupakan salah satu hubungan hukum yang kerap kali dilakukan dalam pergaulan hidup di dalam masyarakat. Adanya tujuan dan kepentingan untuk memenuhi kebutuhan hidup tersebut, terlebih dahulu harus dipertemukan kehendak yang mereka inginkan. Hal inilah yang menjadi dasar utama untuk terjadinya suatu perjanjian.

Dasar hukum sewa menyewa adalah Pasal 1548 KUHPERDATA ,Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang tertuang pada KUH Perdata Pasal 1320.

11A.A.Gde.Pradantya Adhi Wibawa, Ida Ayu Sukihana, A.A.Sri Indrawati,2013, **Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (RUKO) Antara Penyewa Ruko Dengan Pemilik Ruko Di Kota Denpasar**, Jurnal Ilmu Hukum,, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Vol. 01, No. 04, ISSN 2303-0569,Hlm.1

12Vivit Choirul Nisya, Indra Yuliawan,2023, **Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Dalam Hubungan Hukum**, Jurnal Ilmu Hukum, Program Hukum, Universitas Ngudi Waluyo Ungaran,Volume 4 No.2, P-ISSN : 2655-8041E-ISSN: 2655-5727, Hlm.11

Perkembangan zaman semakin cepat, masyarakat bukan hanya berpikir secara cepat dan tepat , tetapi juga berfikir secara pragmatisme untuk efisiensi waktu, biaya , tenaga dan pikiran, sehingga dengan sifat pragmatis ini menginginkan segala sesuatu yang dikerjakan atau yang diharapkan ingin segera tercapai tanpa mau berfikir panjang dan tanpa melalui proses yang lama. Kurangnya pengetahuan dan pemahaman tentang ilmu hukum juga dialami oleh masyarakat. Hal ini yang membuat Perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Panjer ,Kecamatan Denpasar Selatan pada umumnya menggunakan perjanjian secara lisan, sehingga kedepannya menimbulkan banyak masalah yang dialami pemilik ruko maupun penyewa ruko.

Atas dasar uraian diatas, untuk mengetahui lebih lanjut mengenai Bentuk perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar dan Akibat hukum perjanjian lisan sewa menyewa ruko di Kelurahan panjer, Kecamatan Denpasar Selatan ,Kota Denpasar maka penulis mengajukan penulisan hukum dengan judul **"AKIBAT HUKUM PERJANJIAN LISAN SEWA MENYEWAWA RUMAH TOKO (RUKO) DI KELURAHAN PANJER, KECAMATAN DENPASAR SELATAN, KOTA DENPASAR"**

13Joko Wahyu Setyono,2023,**Implikasi Pragmatisme dalam Kehidupan Manusia Masa Kini**, Jurnal Filsafat Indonesia, Vol 6 No 2 ,ISSN: E-ISSN 2620-7982, P-ISSN: 2620-7990, Hlm. 221.

1.2. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimanakah bentuk perjanjian sewa menyewa Ruko di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan , Kota Denpasar ?
2. Bagaimanakah akibat hukum perjanjian lis a n sewa menyewa Ruko di Kelurahan Panjer , Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar ?

1.3. Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari diadakannya penelitian ini adalah :

- a. Untuk mendapatkan gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar.
- b. Untuk berlatih menyampaikan pikiran ilmiah dalam bentuk tertulis.
- c. Untuk memberi pengetahuan yang dapat berguna bagi masyarakat.

1.3.2. Tujuan Khusus

Berdasarkan rumusan masalah diatas , tujuan tulisan ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perjanjian sewa menyewa rumah toko (RUKO) di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar.

b. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum perjanjian lisan sewa menyewa rumah toko (RUKO) di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan , Kota Denpasar

1.4. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara menyelesaikan permasalahan yang terjadi, metode bertujuan agar penelitian ini memenuhi syarat sebagai suatu penelitian dengan menguji kebenaran dan ketidakbenaran dari suatu pengetahuan, gejala dan hipotesa yang dapat di pertanggung jawabkan.

Menurut Moh. Nazir, metode yang dipilih berhubungan erat dengan prosedur, alat, serta desain penelitian yang digunakan. Desain penelitian harus sesuai dengan metode penelitian yang dipilih. Prosedur serta alat yang digunakan.

1.4.1 Jenis Penelitian

Dalam membahas permasalahan yang terjadi menggunakan penelitian secara hukum empiris, penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan deskriptif

14Nazir Moh., 2005, **Metode Penelitian**, Bogor: Ghalia Indonesia, hlm. 48.

analistik, yaitu suatu metode penelitian yang bertujuan mengumpulkan data dari fakta-fakta dan menguraikannya secara menyeluruh dan meneliti sesuai persoalan yang akan di pecahkan.

1.4.2 Jenis Pendekatan

1. Pendekatan fakta adalah pendekatan dengan teknik langsung ke lapangan untuk mencari sumber-sumber data secara langsung dan berdasarkan keadaan sebenarnya atau fakta yang ada.

2. Pendekatan Sosiologis.

Pendekatan sosiologis merupakan pendekatan yang digunakan untuk mengamati sesuatu dengan melihat dari segi sosial kemasyarakatan , adanya interaksi yang terjadi dalam masyarakat terhadap suatu hal yang berhubungan dengan pokok pembahasan.

1.4.3 Sumber Data

Penelitian ini meneliti bagaimana fenomena atau peristiwa yang terjadi di masyarakat, sehingga disebut dengan penelitian empiris. Salah satu tahapan yang paling penting pada penelitian yaitu menentukan sumber data. Karena melalui

sumber data, penulis akan memperoleh kemana arah penelitian yang akan diteliti, sehingga apa yang diperoleh melalui sumber data akan sesuai dengan tujuan penelitian yang diinginkan. Maka sesuai dengan metode penelitian hukum empiris, penulis membagi menjadi tiga sumber data yaitu:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang didapatkan langsung dari sumber primer atau sumber asli yang memiliki informasi atau data yang relevan dengan penelitian ini. Data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dengan beberapa narasumber yang dianggap mampu memberikan informasi atas penelitian ini yakni terhadap para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang memberikan penjelasan terhadap data primer atau dengan kata lain sebagai data pelengkap dan juga berkorelasi dengan data primer. Data sekunder pada penelitian ini berupa buku, jurnal, karya ilmiah terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini, sumber dari arsip, dan lain-lain.

c. Data Tersier

Data tersier merupakan data yang memberikan penjelasan terhadap data primer dan data sekunder. Data

tersier yang dimaksud seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Bahasa Inggris, dan bahan-bahan penunjang lainnya. Dengan kata lain, melalui data tersier penulis harus mencari dan membaca buku atau kamus yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

1.4.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini, yaitu :

a. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak , yaitu pewawancara (interview) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (interviewee) yang memberikan jawaban atas pertanyaan. Teknik wawancara ini digunakan dengan cara menggunakan pertanyaan-pertanyaan secara langsung kepada responden mengenai masalah yang telah diteliti oleh peneliti, sehingga peneliti mendapatkan data yang diinginkan untuk masalah yang diteliti. Adapun peneliti gali dalam teknik wawancara ini adalah sejauh mana pemahaman masyarakat terhadap perjanjian sewa menyewa ruko di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan , Kota Denpasar, serta apabila terjadi masalah bagaimana menyelesaikannya.

b. Observasi

Teknik observasi merupakan metode pengumpulan data dengan mengamati secara langsung yang terjadi di lapangan.

Mengamati bukan hanya melihat, tetapi juga mendengar, merasakan, dan mencatat suatu fenomena. Melalui tehnik observasi ini, peneliti melakukan pengamatan dalam berbagai hal yang berkenaan dengan subjek penelitian maupun data yang ingin dikumpulkan. Adapun penulis gali dalam tehnik observasi adalah perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan.

c. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data secara dokumentasi penulis akan menyelidiki objek-objek tertentu yang memperkuat data. Teknik pengumpulan data ini akan berbentuk gambar dan atau sejenisnya yang berhubungan dengan topik penelitian ini.

d. Studi Pustaka

Studi Pustaka merupakan teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaah terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan , dan laporan-laporan yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang akan diselesaikan.

1.4.5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data pada penelitian kuantitatif adalah proses mengolah data yang sudah terkumpul dari responden di lapangan atau referensi lain yang terpercaya. Data hukum yang telah terkumpul diolah dan dianalisa secara kualitatif, yaitu menyusun data secara sistematis, menggolongkan data-data dalam pola dan tema, dikategorikan dan diklasifikasi, dihubungkan antara satu data dengan data yang lainnya, selanjutnya hasil analisis disajikan dalam skripsi

ini dilakukan dengan penguraian disertai dengan pembahasan semaksimal mungkin untuk mendapatkan hasil penelitian.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran secara keseluruhan mengenai penelitian yang akan dilakukan oleh penulis, perlu dibuat sistematika penulisan dalam penelitian ini. Secara keseluruhan, penulisan hukum ini terbagi atas lima bab yaitu :

BAB I : Bab ini mengemukakan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian , metode penelitian , dan sistematika penulisan.

BAB II : Bab ini berisikan tentang teori yang akan digunakan sebagai landasan penelitian , berisi teori, maupun pendapat para ahli.

BAB III : Bab ketiga berisikan pembahasan bagaimana bentuk perjanjian sewa menyewa Ruko di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan , Kota Denpasar.

BAB IV : Bab keempat berisikan pembahasan bagaimana akibat hukum perjanjian lisan sewa menyewa Ruko dkelurahan Panjer, kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar.

BAB V : Bab kelima terdiri atas penutupan, dimana bab ini merupakan bab terakhir dalam penulisan skripsi yang terdiri dari simpulan hasil.