BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan usaha dagang adalah merupakan bentuk kegiatan sehari-hari masyarakat dalam bertransaksi melakukan jual beli antara penjual dan pembeli, dalam kegiatan usaha dagang masyarakat ada yang memerlukan kios, ruko atau tempat dagang tertentu, namun tidak semua masyarakat memiliki pasar atau tempat untuk menjual produk mereka. Dimana dalam penyewaan menjadi solusi tersendiri untuk para pihak yang hendak berdagang namun belum memiliki tempat dagang tertentu untuk menjual produk yang hendak dijual atau di pasarkan.

Dalam penyewaan tempat terdapat beberapa perjanjian tertentu dalam penyewaaan, apa-apa saja hak dan kewajiban yang ada di dalamnya. Misalnya jika terjadi kerusakan maka beban ganti rugi akan diberikan kepada penyewa tempat. Karena Pengelola tempat (pemberi sewa) sudah menyerahkan sepenuhnya tempat tersebut kepada penyewa dalam cakupan penyewaan.

Sebagaimana perjanjian yang SAH secara hukum dan dapat dipertanggungjawabkan dalam hal perjanjian sewa menyewa tempat harus

memuat syarat-syarat perjanjian yang dituangkan atau diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Artinya apabila keempat unsur diatas tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dikatakan batal demi hukum (tidak sah). Pada umumnya perjanjian terbagi 2 yaitu tertulis dan lisan berikut bentuk perjanjian terdiri dari :

1. Perjanjian lisan yaitu bentuk perjanjian yang paling sederhana dan biasanya dilakukan dalam kehidupan sehari-hari antara para pihak dalam hubungan-hubungan yang sifatnya sederhana, misalnya : transaksi belanja di pasar atau toko dalam partai eceran, penggunaan angkutan umum yang tidak menggunakan karcis sebagai bukti transaksi jasa ojek pengkolan yang tanpa ada bukti transaksi online seperti ojek online dan lain sebaginya.
2. Perjanjian tertulis biasa disebut dengan istilah kontrak. Perjanjian tertulis atau kontrak berbeda dengan perjanjian tidak tertulis dimana perjanjian tertulis dibuat dalam bentuk akta yang terdiri dari Akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh para pihak

dihadapan para saksi dan disahkan oleh pejabat yang berwenang seperti notaris misalnya. Dan akta di bawah tangan yaitu akta yang dibuat oleh para pihak di hadapan saksi.[1]

Perjanjian tertulis yang menyangkut perihal sewa menyewa dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila dalam menjalankan perjanjian tersebut ada salah satu pihak yang melakukan wanprestasi atau melanggar hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, namun bila perjanjian sewa menyewa dilakukan tanpa perjanjian tertulis yang biasa umumnya dilaksanakan bisa saja dilakukan oleh pemberi sewa tetapi menyewakan tempat tersebut dengan orang yang dikenal untuk menyewakan tempat maka bisa dilakukan perjanjian lisan atau tidak tertulis, hanya saja dengan catatan siap dengan resiko yang tidak diketahui kedepan hari.

Akan masing-masing dari perjanjian baik tertulis maupun tidak tertulis memiliki akibat hukum masing masing dari bentuk perjanjian tersebut. Sesungguhnya perjanjian lisan dalam sewa menyewa foodcourt sangat sulit dibuktikan bahwa telah terjadi hubungan hukum dikarenakan bukti tertulis kepada kedua belah pihak tidak ada sehingga apabila terjadi wanprestasi akan merugikan salah satu pihak yang menjadi korban dari wanprestasi tersebut.

Menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, denganmana pihak yang satu mengikat

[1] Bambang Daru Nugroho, *Hukum Perdata Indonesia,* Refika Aditama, Bandung 2017, hal 131

diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap atau tidak bergerak maupun yang bergerak.

Pihak foodcourt yang menyewakan tempat sebagai objek untuk berdagang dan pihak penyewa mengikatkan diri dalam perjanjian tertentu terkait hak dan kewajiban yang harus dilakukan kedua belah pihak dalam jangka waktu yang telah disepakati. Hal ini dikarenakan manusia adalah makhluk sosial dan tidak dapat memenuhi kebutuhan dirinya sendiri artinya hubungan manusia yang satu dengan manusia yang lain merupakan hubungan simbiosis mutualisme dimana saling menguntungkan satu sama lain. Oleh karena itu untuk memenuhi kebutuhannya tersebut manusia harus melakukan suatu hubungan atau kerjasama dengan manusia lainnya.

Dalam hubungan tersebut para pihak dalam membuat perjanjian tertentu yang telah disepakati dengan seksama secara tertulis yang disebut dengan perjanjian atau kontrak yang telah menjadi hukum modern atau hukum positif atau lebih tepatnya hukum yang sedang berlangsung atau berlaku di Indonesia sekarang ini.

Sebagaimana yang telah dijelaskan di pasal 1235 KUH Perdata telah disebutkan bahwa “Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, termasuk kewajiban untuk menyerahkan barang yang bersangkutan dan untuk

merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan. Luas tidaknya kewajiban yang terakhir ini tergantung pada persetujuan tertentu, akibatnya akan ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan". Artinya perjanjian bersifat konsensual, berkewajiban merawat dengan baik objek yang diperjanjikan.[2]

Pembelian tempat ataupun sewa tentunya memiliki perjanjian di dalamnya, mengenai apa-apa saja hak dan kewajiban antara para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli atau sewa tersebut. Nilai jual dan nilai sewa dari suatu tempat yang akan dijadikan wadah untuk transaksi jual beli sendiri merupakan informasi yang penting untuk keputusan kepemilikan sepenuhnya atau sementara dalam memiliki suatu barang (objek) tertentu, baik sektor usaha ataupun sektor jasa, dan sebagainya.

Dalam hal ini penulis akan membahas suatu peristiwa hukum dalam suatu perikatan antara penyewa Foodcourt Centre (tempat menjual makanan dan minuman) di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec Talang Banjar, Kota Jambi. Yang memiliki luas 20 meter x 12 meter dimana dalam perikatan ini membutuhkan informasi nilai sewa atau harga sewa sebagai dasar nilai jual produk yang akan di pasarkan dan objek pajak yang dikenakan kepada penyewa yang menyewakan foodcourt centre tersebut, yang mana para pihak

[2] Ahmadi Miru & Sakka Pati, Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW), Rajawali Pers, 2011, Hal 5

masih sangat awam tentang perjanjian hukum serta akibat hukum dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Pihak penyewa Foodcourt Centre yang berlokasi di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec Talang Banjar, Kota Jambi membutuhkan informasi mengenai nilai sewa pada setiap titik tempat yang disewakan kepada penyewa, untuk melihat beberapa perbandingan nilai sewa (harga) setiap titik tempat yang disewakan dari segi lokasi titik tempat, ukuran tanah yang dipakai, dan pengeluaran biaya perbulannya. Untuk membuka usaha oleh penyewa pasti penyewa memilih titik tempat yang sesuai dengan kemampuan nilai sewa yang dapat dibayarkannya.

Objek atau tempat yang menjadi sasaran transaksi dapat diserah terimakan dari pemberi sewa kepada penerima sewa jika pemberi sewa bersedia untuk menyewakan titik tempat yang disewakan itu masih dapat digunakan dan diambil manfaatnya.

Kebutuhan tempat usaha sendiri merupakan salah satu hal yang sangat berperan penting dalam mengembangkan usaha dagang atas suatu produk atau jasa tertentu yang digunakan sebagai alat untuk berdagang atau bertransaksi. Tempat usaha yang disewakan sendiri merupakan pasar (tempat bertemunya penjual dan pembeli).[3] Penyewa Foodcourt Centre (tempat menjual makanan

[3] Mhd Andri Harahap, *Jurnal Analisis Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Gedung dan Kios Plaza Anuggrah Tetap Cemerlang* (Atc), Respositori Institusi Sumatera Utara, 2020

dan minuman) di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec. Talang Banjar, Kota Jambi memiliki sebanyak 5 (lima) penyewa yang melakukan perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang akan dibahas oleh penulis.

B. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan Sumber-sumber penjelasan yang penulis paparkan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan judul skripsi mulai dari pokok-pokok yang ada di latar belakang permasalahan di bab pertama atau kesatu, maka dengan ini penulis mencamtumkan berbagai pokok kajian ataupun pembahasan yang memuat bentuk-bentuk permasalahan-permasalahan seperti berikut ini :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa tempat usaha antara penyewa dengan foodcourt centre yang berlokasi di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec. Talang Banjar, Kota Jambi?
2. Apa permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa tempat usaha antara penyewa dengan foodcourt centre yang berlokasi di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec. Talang Banjar, Kota Jambi?
3. Apa upaya yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa tempat usaha antara penyewa dengan foodcourt centre yang berlokasi di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec. Talang Banjar, Kota Jambi?

C. Tujuan Penelitian & Penulisan

1. Tujuan Penelitian

   Fokus utama yang menjadi tujuan penulisan sebagaimana apa yang ingin diungkapkan oleh peneliti dan manfaat saat melaksanakan penelitian terhadap penulisan skripsi ini antara lain :

   a. Untuk mengetahui hal hal terkait tentang bagaimana pelaksanaan Perjanjian Sewa Tempat Usaha Antara Penyewa Dengan Foodcourt Centre Yang Berlokasi Di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec. Talang Banjar, Kota Jambi.
   b. Utuk mengetahui apa saja bentuk permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Tempat Usaha Antara Penyewa Dengan Foodcourt Centre Yang Berlokasi Di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec. Talang Banjar, Kota Jambi.
   c. Untuk memberikan upaya agar dapat di implementasikan dalam mengatasi permasalahan yang timbul di pelaksanaan perjanjian sewa tempat usaha antara penyewa dengan foodcourt centre yang berlokasi di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec. Talang Banjar, Kota Jambi.

2. Tujuan Penulisan

   a. Untuk pemenuhan dalam memenuhi prasyarat dalam kajian penyelesaian study untuk mendapatkan gelar sarjana hukum strata satu

pada periode berjalan yang ditempuh penulis di Program Studi Keilmuan Hukum Universitas Batanghari.

b. Sebagai bentuk penggalian keilmuan dalam bidang hukum perdata dan penambahan warisan keilmuan dalam bidang hukum perdata terkait dengan perjanjian sewa menyewa dan penambahan wawasan untuk penulis.
c. Sebagai salah satu bentuk pemberian informasi mengenai beberapa hal atau permasalahan yang mungkin akan timbul dalam perjanjian sewa menyewa, yang mana bisa berguna untuk masyarakat dan pihak-pihak tertentu.
d. Sebagai pemberi contoh akan masukan-masukan serta upaya apa saja yang dapat dilakukan ketika terdapat permasalahan yang muncul dalam perjanjian sewa menyewa antara penyewa foodcourt centre yang berlokasi di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No. 62, Kec Talang Banjar Kota Jambi.
e. Memberikan pengetahuan dan pemahaman akan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa terkait pihak yang hendak melakukan penyewaan tempat di foodcourt centre yang berlokasi di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec. Talang Banjar, Kota Jambi dan pihak pemberi sewa.
f. Untuk memperkaya bahan literatur kepustakaan hukum perdata, serta sumbangsih pemikiran bagi siapa saja yang membutuhkan informasi

dari hasil tulisan yang telah dibuat oleh penulis dan diharapkan bisa dipakai dalam mengambil cara atau langkah kebijaksanaan serta patokan tertentu dimasa yang akan datang ataupun masa yang sedang berjalan serta diharapkan bisa membantu para penempuh jalur hukum perdata yang hendak membuat penelitian dengan koridor yang hampir sama dengan yang penulis buat.

D. Kerangka Konseptual

Dalam memperkerucut atau juga memperjelas penulisan skripsi, menyisihkan argument, pendapat, pengertian serta penafsiran yang memiliki sudut pandang berbeda dan istilah maupun penyebutan yang digunakan dalam penulisan (penelitian) skripsi yang dibuat, oleh karena itu penulis memberikan patokan atau batasan dari konsep yang berkaitan dengan penulisan menjabarkan beberapa definisi-definisi dari istilah yang ada, yaitu seperti berikut ini :

1. Seperti yang dikatakan oleh ahli hukum Subekti perjanjian adalah sebuah peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.[4] Atau bisa dikatakan sebagai perikatan sebagaimana merupakan suatu hubungan hukum antara

[4] R. Subekti, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Bandung, hal 1

beberapa pihak yang memberi hak dan kewajiban untuk dapat dipenuhi oleh pihak –pihak yang mengikatkan diri.[5]

2. Sewa menyewa yang terkandung di dalam pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bentuk janji atau kesepakatan yangmana pihak pertama secara suka rela mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak yang hendak melakukan pengikatan (pihak kedua atau seterusnya yang melakukan kesepakatan) atas keuntungan akan kepemilikan suatu objek tertentu selama selang waktu dan nilai harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan dicukupi serta dijalankan oleh pihak yang diberikan kenikmatan akan objek tersebut.[6]
3. Tempat usaha yang dimaksudkan oleh penulis adalah objek yang dijadikan sebagai kausa dalam perjanjian. Sebagaimana tempat usaha yang dimaksud dilakukan di halaman rumah pmberi sewa hal ini berkaitan dengan pasal 49 ayat (1) UU Perumahan yang berbunyi "Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian".[7]
4. Penyewa, berdasarkan pasal 1564 KUH Perdata penyewa ialah pihak yang bertanggung jawab atas segala kerusakan atau kerugian yang ditimbulkan pada barang yang disewakan selama masa atau waktu sewa,

[5] R. Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta 2001, Hal 122
[6] Bambang Daru Nugroho, *Op.* Cit hal 113
[7] https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=1449

kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar kesalahannya.

5. Foodcourt Centre Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No. 62, Kec Talang Banjar, Kota Jambi merupakan objek lokasi pernjanjian yang berada di provinsi Jambi, dimana Provinsi Jambi sendiri berada di pulau sumatera. Kota Jambi yang terkenal akan kota yang dibelah oleh panjangnya sungai Batanghari. Kota Jambi memiliki luas sekitar 205,38 Km dengan penduduk yang berjumlah 604,378.[8]

E. Landasan Teori

Landasan teoritis akan membentuk suatu susunan berupa sanggahan, aturan, sistem, pendapat, asas pernyataan menjadi rangkaian tersendiri yang tersusun membuat rujukan, pedoman serta landasan bagi penulis sehingga tujuan yang dilakukan dalam melakukan penulisan serta penelitian dapat tercapai. Salim HS, S.H., M.S. dalam bukunya yang berjudul "Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)" menjelaskan teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne bahwa teori perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara para pihak yang mengikatkan diri antara dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan bersama dan melahirkan akibat hukum yang berarati teori ini

[8] www.jambiprov.go.id

tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga melihat perbuatan-perbuatan sebelmunya atau yang mendahuluinya.[9]

Berhubungan dengan yang telah dipaparkan diatas maka penulis memasukan pokok pikiran para ahli dan beberapa landasan teoritis menurut Fred N. Kerlinger yang relevan dengan penelitian diatas adalah :

1. Teori Perjanjian

   Teori perjanjian adalah teori yang sangat relavan dan memiliki kaitan yang sangat erat dengan penulisan penelitian ini. Perjanjian sendiri merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain dari pihak satu ke pihak yang lain dimana berjanji akan suatu hal tertentu untuk melaksanakan sesuatu sesuai dengan kesepakatan bersama, keberatan dalam teori ini adalah ketidakmampuannya dalam memberikan penyelesaian dikarenakan jika ada salah satu pihak yang melakukan wanprestasi.

   Di dalam pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Hukum perjanjian adalah mekanisme hukum dalam masyarakat untuk melindungi harapan- harapan yang timbul dalam pembuatan persetujuan demi perubahan masa yang akan datang bervariasi dalam kinerja atau hal tertentu. Tujuan

[9] Salim HS, S.H., M.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Yogyakarta, 2001, Hal 161

mekanisme ini adalah untuk melindungi keinginan/harapan yang timbul dalam pembuatan consensus di antara pihak, seperti dalam perjanjian, pengakuan, kekayaan, kinerja, pelayanan, dan pembayaran dengan uang. Sehingga rangkaian kaidah-kaidah hukum yang mengatur berbagai persetujuan ikatan antara warga-warga hukum dapat terlaksana sebagaimana yang telah disepakati.[10]

2. Teori Sewa Menyewa

Teori sewa menyewa merupakan teori perjanjian timbal balik yang saling menguntungkan antara para pihak yang melakukan sewa menyewa akan kausa hal tertentu. Menurut Subekti sewa menyewa adalah pihak-pihak yang menyanggupi menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi untuk membayar dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sewa menyewa sama halnya dengan perjanjian lain pada umumnya, namun sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual yang sudah sah dan mengikat pada tercapainya kata sepakat mengenai unsur pokok sewa menyewa yaitu barang (objek) dan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian sewa tersebut

[10] Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak,* Sinar Grafika, Jakarta 2003, hal 4

sebagaimana mestinya.[11] Atau dengan kata lain sewa menyewa merupakan persetujuan untuk memakai objek atau benda tertentu baik bergerak mauoun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu dengan waktu tertentu.[12]

F. Metodologi Penelitian

Dalam penelitian ini, Metode Penelitian yang penulis maksud adalah suatu proses dan prinsip-prinsip serta berbagai cara dalam pencarian solusi suatu permasalahan dimana tengah dihadapi oleh penulis dalam mengkaji penelitian hukum. Penelitian Hukum adalah beragam upaya yang dilakukan oleh penulis untuk mencari serta memperoleh jawaban dari segala macam permasalahan hukum sehingga memperoleh hasil penelitian yang cermat dan sahih serta mampu memberikan penjelasan jawaban permasalahan yang ada.

1. Tipe Penelitian

Mengutip kepada rumusan permasalahan dan tujuan penelitian yang telah di paparkan sebelumnya, berfikir keras terkait tujuan penelitian maka penulis menggunakan Metode Yuridis Empiris. Dr Mukti Fajar ND & Yulianto Achmad, M.H. dalam buku yang berjudul "Dualisme

[11] Paulus Tomy Prihwakito, Ery Agus Priyono, Dewi Hendrawati, *Jurnal Tinjuan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Depo Kontainer YARTD PT Kawasan Berikat Nusantara Persero,* Diponegoro Law Journal, Vol 5 No 4 2016

[12] Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak,* Sinar Grafika, Jakarta 2003, hal 58

Penelitian Hukum Normative & Empiris" menekankan akan adanya perbedaan yang nyata dalam bentuk metode penelitian yuridis empiris dimana dibagi menjadi dua bentuk tipe penelitian

Bentuk penelitian yang pertama adalah yuridis sosiologis (sociological jurisprudence) berarti *"penelitian yang berbasis pada keilmuan hukum normatif (peraturan perundangan), tetapi tidak mengkaji mengenai sistem norma hukum melainkan mengenai reaksi dan interaksi sistem norma dan atau perundangan bagaimana norma atau perundangan tersebut bekerja dalam masyarakat"*. Atau penelitian ini sering disebut sebagai penelitian bagaimana bekerjanya hukum itu sendiri.[13]

Bentuk penelitian yang kedua adalah penelitian hukum sosiologis (sociological of law) berarti *"penelitian yang berpijak dalam ilmu sosiologi, dan menempatkan hukum sebagai perilaku sosial yang terlegitimasi".*[14] Dan pada intinya kedua bentuk penelitian tersebut memiliki objek kajian yang sama yaitu masyarakat, Yangmana kedua hal ini adalah bentuk kesatuan dari Metode Penelitian Hukum (Yuridis Empiris) yang dimaksud yaitu :

Metode penelitian dalam ilmu bidang hukum yang tidak abstrak memiliki peranan untuk menggambarkan bentuk hukum yang tidak

[13] Mukti Fajar ND & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris,* Pustaka Pelajar, Yogyakarta 2010, hal 46

[14] Mukti Fajar ND & Yulianto Achmad, *Op Cit Hal* 49

abstrak (nyata) serta memunculkan paham akan penelitian kinerja hukum disuatu lingkup masyarakat, dan mengamati perilaku masyarakat yang timbul akibat dari suatu peristiwa hukum dengan sistem norma yang ada.[15]

Dimana metode penelitian ini sangat relavan dan berkorelasi penuh akan penelitian yang akan dilakukan penulis dalam mencapai tujuan penulisan dan penelitian, dimana dalam pembahasan akan ditemukan bahwasanya akan ada saja permasalahan yang timbul dari suatu aktivitas hukum. Hal ini juga berkaitan terhadap pendapat ahli Satjipto Raharjo yang mengatakan bahwa "untuk mampu memahami hukum lalu lintas tidak cukup hanya dengan memahami isi dari undang undang lalu lintas, namun juga harus terjun ke lapangan dan mengamati langsung apa saja yang terjadi di jalan raya atau lalu lintas tersebut". Hal ini akan memberikan pemahaman utuh terhadap hukum dalam konteks norma maupun konteks ketika dijalankan kedalam masyarakat.[16]Tipe penelitian ini memiliki hulu yang mengkerucut kepada penelitian yuridis sosiologis yang mana penelitian berbasis pada hukum normatif tetapi bukan

[15] Mukti Fajar ND & Yulianto Achmad, *Op Cit Hal 51*
[16] Satjipto Raharjo, 2006, Sisi lain dari hukum di Indonesia, Jakarta, Kompas, Hal 96

mengkaji normanya, melainkan reaksi dan interaksi yang terjadi ketika norma itu bekerja.[17]

2. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan bentuk penelitian empiris diatas maka penulis mengutarakan, serta menunjuk pendekatan socio legal research sebagai metode yang akan digunakan dalam melakukan penelitian. Pendekatan socio legal research yang dimaksud oleh penulis adalah :

Socio legal research di gambarkan seperti payung yang memayungi beberapa aspek pendekatan terhadap hukum, proses hukum, maupun sistem hukum yang berjalan. Dimana pendekatan ini berkaitan dengan segala proses hingga bekerjanya hukum tersebut.

Pendekatan socio legal research merupakan gabungan atau kombinasi untuk mengatasi dan atau mendalami pemberian upaya akan suatu masalah dengan tidak berpatokan hanya kepada kajian norma-norma atau doktrin hukum, melainkan melihat secara utuh konteks norma dan pemberlakuannya. Artinya penelitian hukum memiliki keterkaitan penuh dengan karakter sosial yang amat berpengaruh terhadap realisasi hukum,

[17] Mukti Fajar ND & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris,* Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hal 47

oleh karenanya perspektif hukum akan mencerminkan nalar hukum sekaligus dengan metodologinya.[18]

3. Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan dalam bentuk penulisan penelitian adalah data primer dan data sekunder seperti dibawah ini :

a. Data Primer

Data yang penulis peroleh dari sumber pertama sebagai narasumber secara langsung sebagaimana kontak dengan narasumber merupakan hasil penelitian lapangan melalui media wawancara atupun melalui pengamatan secara langsung secara lisan dengan narasumber sebagai pihak yang berhubungan dengan penulisan skripsi ini.

b. Data Sekunder

Data yang di olah ataupun dicerna oleh para ahli hukum melalui studi kepustakaan hukum yangmana bahan-bahan tersebut penulis peroleh dari literatur, buku-buku yang berkaitan dengan penelitian, dokumen yang berkaitan dengan penelitian, jurnal ang berkaitan dengan penelitian, serta data yang sudah ada seperti Perundang-undangan, pendapat ahli, serta kebiasaan yang ada dan lain sebagainya dimana masih berkaitan dengan penelitian ang dilakukan oleh penulis.

4. Teknik Pengumpulan Data

[18] Sidharta, Hukum Penalaran Dan Penalaran Hukum, Yogyakarta, Genta Publishing, 2013

Di fase tahapan teknik pengumpulan data, dimana dalam penelitian empiris lebih menekankan kepada hasil temuan di lapangan maka penulis berusaha menggabungkan secara terang-terangan agar dapat digunakan secara konkrit dalam penulisan penelitian ini dan dilakukan dengan proses seperti dibawah ini :

a. Field research

   Field research atau istilah yang lebih dikenal sebagai wawancara secara langsung dimana lebih mengedepankan hasil temuan di lapanga ialah metode dimana penerapan metode ini dilakukan dengan mengulik dan mendapatkan data-data yang benar serta akurasi tinggi berdasarkan pola komunikasi antara pemberi pertanyaan dan penjawab pertanyaan dalam bentuk lisan maupun tulisan akan subjek yang dijadikan bahan dalam penelitian ini untuk mengetahui secara nyata arah dari penelitian ini. Berikut pihak yang menjadi narasumber :

   - Bpk Roni (selaku pemilik tempat Foodcourt Centre) yang belokasi di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec Talang Banjar, Kota Jambi
   - Penyewa Tenan atau lokasi tempat usaha berjumlah 5 orang yang belokasi di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec Talang Banjar, Kota Jambi

b. Studi data (dokumen)

Pembelajaran akan data dapat dilakukan dengan langkah pengumpulan data dari sejumlah data (dokumen) yang ada selanjutnya memilah- milah data terebut berkaitan akan pokok permasalahan yang hendak di lakukan penelitian agar dari data-data yang ada mempunyai korelasi dan relevansi yang sesuai juga berkaitan dengan isi penelitian.

5. Teknik Penentuan Sample

Teknik penentuan sample merupakan hal pembeda utama ntara penelitian normatif dengan penelitian empiris dimana penelitian normatif tidak menggunakan teknik penentuan sample dalam memperoleh data sedangkan penelitian empiris menggunakan sample dalam melakukan penelitian sebagai acuah pemerolehan data yang tepat dan benar. Adapun bentuk teknik sample dalam penelitian yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian yaitu menggunakan teknik penentuan sample non probability sampling yang akan dipaparkan penulis.

Non-Probablity Sampling, adalah teknik pengambilan sample yang tidak dipilih secara acak. Unsur populasi terpilih menjadi sample dikarenakan faktor tertentu yang sudah direncanakan penulis. Yangmana di perkerucut menggunakan *purposive sampling* (sample pertimbangan), yaitu satuan sampling yang dipilih berdasarkan pertimbangan tertentu dengan tujuan tertentu untuk mendapatkan satuan sampling yang mempunyai karakteristik yang dihendaki sesuai dengan kebutuhan

penelitian yang hendak di teliti penulis. Hal ini merujuk kepada penentuan sample dengan wawancara yang akan dilakukan kepada pemberi sewa sebagai narasumber yang berjumlah sedikit atau seorang yang karakternya akan jauh beda dengan penyewa, dan akan dilakukan wawancara kepada penyewa tempat yang memiliki karakter yang berbeda dan lebih sari satu agar mendapatkan hasil penelitian yang berkorelasi penuh dengan akar masalah yang ada dalam penelitian ini, hal ini pasti memiliki tujuan untuk mendapatkan data yang akurat untuk selanjutnya digunakan dalam penelitian sebagaimana menggunakan teknik yang telah di paparkan.

6. Analisis Data

Sesudah data-data terkumpul mulai dari wawancara sampai dengan studi data (dokumen) langkah selanjutnya dari data-data tersebut dianalisa secara deduktif untuk mendapatkan inferensi atau kesimpulan, yakni suatu cara dalam menganalisis data yang didasari oleh keterangan juga jawaban responden atau subjek yang di ajukan pertanyaan dan di tarik sebuah inferensi (kesimpulan) yang bersifat kongkrit dan dapat menjelaskan mengenai perjanjian sewa tempat antara penyewa dengan foodcourt centre yang belokasi di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec Talang Banjar, Kota Jambi sebagaimana pembahasan penelitian yang hendak penulis lakukan dalam penulisan tersebut.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terbagi atas 5 (lima) bab, dari setiap bab dipericikan menjadi beberapa sub-sub bab, dan setiap sub bab dirincikan lagi menjadi bagian kecil sesuai dengan kebutuhuan penulisan yang susunannya telah teratur dan tergambarkan sebagaimana terdapat di bawah ini :

Bab kesatu merupakan pendahuluan, yang memuat 7 (tujuh) sub bab, antara lain sub bab yang berisikan latar belakang akan hal yang berkaitan dengan permasalahan, sub bab rumusan atau ajuan masalah yang diteliti dan paparkan oleh penulis, sub bab yang mempunyai tujuan serta manfaat dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, sub bab kerangka konseptual merupakan sub bab yang terkonsep, sub bab landasan teoritis yang dipakai oleh penulis untuk melakukan penelitian, sub bab metode penelitian yang di pakai dalam penulisan, sub bab sistematika dari penulisan penelitian. Bahasan yang terdapat dalam bab ini memiliki tujuan sebagai kerangka teori untuk mempermudah penulis dalam menjabarkan bahasan yang tercantum dalam skripsi ini.

Bab kedua berisi tentang tinjauan umum perjanjian, sub bab definisi perjanjian, sub bab yang berisi tentang asas-asas perjanjian, sub bab yang berisi tentang syarat sahnya suatu perjanjian, sub bab yang berisi tentang macam-macam perjanjian, tentang bab ini merupakan kerangka teoritis bagi bab-bab selanjutnya.

Bab ketiga berisi tinjauan umum tentang sewa menyewa, dalam bab ini terdapat rincian akan beberapa sub bab, yaitu sub bab yang merupakan definisi tentang sewa menyewa, sub bab tentang asas-asas dalam sewa menyewa, sub bab tentang syarat-syarat dalam melakukan sewa menyewa, sub bab tentang hak dan kewajiban pemberi sewa dan penyewa. Pembahasan ini dijadikan oleh penulis sebagai dasar dalam melakukan analisis untuk mejabarkan pembahasan yang terdapat dalam bab keempat.

Bab keempat pembahasan, bab ini dirincikan dalam 3 (tiga) sub bab, yaitu sub bab mengenai bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa tempat usaha antara penyewa dengan foodcourt centre yang berlokasi di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec. Talang Banjar, Kota Jambi, sub bab tentang apa saja permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa tempat usaha antara penyewa dengan foodcourt centre yang berlokasi di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec. Talang Banjar, Kota Jambi, sub bab mengenai apa saja upaya yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan perjanjian sewa tempat usaha antara penyewa dengan foodcourt centre yang berlokasi di Jl. Gr. Djamin Datuk Bagindo No.62, Kec. Talang Banjar, Kota Jambi. Pembahasan yang terdapat dalam bab keempat ini merupakan rincian dari pokok atau isi yang diuraikan oleh penulis yang bertujuan mendapatkan jawaban akan rumusan masalah yang dipaparkan dan dijelaskan di bab kesatu.

Bab akhir atau kelima adalah sebagai penutup, yang memuat mengenai kesimpulan terhadap permasalahan yang telah di paparkan dan dijelaskan di setiap bab sebelumnya. Di bab akhir ini penulis juga mengutarakan mengenai masukan dan saran yang tepat sebagai solusi dalam pemecahan permasalahan yang telah terdpat dalam penulisan skripsi ini.

Demikian isi sistematika penulisan skripsi ini, sebagaimana penulis merangkaikan beberapa sub bab hingga terbentuk kesatuan yang utuh sebagai bentuk tulisan akan hasil penelitian dan tidak dapat diubah karena telah menjadi kesatuan yang utuh dan tidak dapat diubah satu dengan yang lainnya. Dan diharapkan hasil penelitan bisa bermfaat dan menjadi salah satu bentuk penelitian yang bisa membantu para mahasiswa generasi selanjutnya untuk membuat sebuah penelitian.