

PERANAN KONTRAK SEBAGAI FONDASI PEMBANGUN HUBUNGAN SEWA-MENYEWA DENGAN *TENANT* PADA PUSAT PERBELANJAAN DI KOTA BATAM

Lu Sudirman

Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Internasional Batam, Indonesia

E-mail: dirman_lu@yahoo.com

Eny

Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Internasional Batam, Indonesia

E-mail: enylee18@gmail.com

ABSTRAK

Pembuatan kontrak menjadi bagian terpenting dalam menjalani hubungan bisnis, sehingga kontrak memiliki peranan yang sangat penting yang perlu diperhatikan oleh para pelaku usaha sebelum menjalani hubungan bisnis. Penelitian ini bertujuan untuk menguji secara empiris terkait dengan implementasi dan peranan dari sebuah kontrak dalam membangun hubungan kerjasama sewa menyewa di pusat perbelanjaan kota Batam. Pada penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris, dengan 2 data pendukung yaitu yang pertama data primer untuk melakukan wawancara dengan menggunakan sample penelitian pada pihak-pihak yang bekerja pada suatu pusat perbelanjaan, dan yang kedua menggunakan data sekunder dengan memperoleh data kepustakaan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Menteri Perdagangan RI, dan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 10 Tahun 2009. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam kontrak kegiatan sewa menyewa dapat diterapkan sebagai jembatan bagi pihak *tenant* dan pihak pengelola pusat perbelanjaan, dengan peranan sebagai alat bukti dan media untuk membangun hubungan kerjasama, dan kontrak dalam bentuk perjanjian tertulis yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Dengan kehadiran kontrak yang berfungsi sebagai pengikat bagi para pihak, maka dengan ini kegiatan sewa menyewa dapat berjalan dengan baik.

Kata Kunci : Pusat Perbelanjaan, Kontrak, Sewa, Batam

ABSTRACT

Contract making is the most important part of having a business relationship, so the contract has a very important role that business actors need to pay attention to before entering into a business relationship. This study aims to test empirically related to the implementation and role of a contract in building a rental cooperation relationship in a shopping center in Batam city. In this study using empirical research methods, with 2 supporting data, namely the first primary data to conduct interviews using research samples on parties who work in a shopping center, and the second uses secondary data by obtaining library data, the Book of Laws. Civil Law, Regulation of

the Minister of Trade of the Republic of Indonesia, and Regional Regulation of Batam City Number 10 of 2009. The results of this study indicate that in the rental activity contract it can be applied as a bridge for tenants and shopping center managers, with a role as evidence and media to build cooperative relationships, and contracts in the form of written agreements that can provide legal certainty for the parties. With the presence of a contract that functions as a binder for the parties, then with this leasing activity can run well.

Keywords: *Shopping Center, Contract, Rent, Batam*

PENDAHULUAN

Pusat perbelanjaan merupakan suatu tempat untuk bertemunya penjual dan pembeli, yang memiliki peranan penting di dalam kehidupan masyarakat, diantaranya: 1. Sebagai tempat untuk memenuhi kebutuhan hidup; 2. Sebagai tempat untuk membuka sebuah bisnis dalam kategori menengah; 3. Sebagai tempat untuk menciptakan lapangan pekerjaan; 4. Sebagai tempat pemasukan devisa yang dapat diperoleh dari turis-turis yang datang untuk berbelanja; 5. Sebagai tempat hiburan.

Semakin berkembangnya zaman, maka tuntutan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan mereka juga akan semakin tinggi, hal tersebut akan disambut dengan baik oleh para pelaku usaha untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dengan mengikuti perkembangan zaman. Salah satu faktor yang menjadi peranan terpenting dalam sebuah bisnis adalah pemilihan lokasi yang dapat dikategorikan sebagai tempat yang strategis untuk dijadikan sebagai tempat usaha. Melalui pemilihan lokasi yang tepat untuk memasarkan suatu produk, maka hal tersebut akan menjadi salah satu alternatif pendukung bagi para pelaku usaha untuk mengurangi biaya promosi, oleh karena pembeli akan lebih mudah untuk mengunjungi lokasi tersebut dan memperoleh barang dan/atau jasa yang diinginkan.¹ Pemenuhan kebutuhan dan gaya hidup masyarakat konsumtif seiring dengan perkembangan zaman, memunculkan pengelompokan terhadap pasar sebagai lokasi untuk pemasaran suatu produk.

Ketentuan Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 10 tahun 2009 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar di Kota Batam, membagi pasar menjadi beberapa golongan, antara lain:² 1. Pasar menurut kepemilikannya terdiri dari: a. Pasar milik Pemerintah Kota, dan b. Pasar milik swasta; 2. Pasar menurut pelayanannya terdiri dari: a. Pasar Tradisional, b. Pusat perbelanjaan, dan c. Toko Modern; 3. Pusat perbelanjaan sebagaimana yang dimaksud pada ayat 2 dapat terbagi menjadi: a. *Mall*, b. *Plaza*, c. *Pertokoan*, dan d. Pusat perdagangan.

Pemasaran suatu produk tentunya perlu mencari lokasi yang strategis dan ramai dikunjungi dengan melakukan analisa terhadap kondisi social ekonomi seperti yang tercantum pada Pasal 4

¹ Luh A.Y.S, Nyoman S.D, "Tanggung Jawab Mall yang Mengadakan Renovasi Bangunan Terhadap Penyewa (*Tenant*) Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa", *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 3 (01), Januari 2015, 1-6, hal. 2.

²Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 10 Tahun 2009 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar di Kota Batam Bab 2 Pasal 4 ayat (1)-(4).

Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 7/M-DAG/PER/12/2013.³ Salah satu langkah yang dapat diambil agar lebih mudah menarik minat masyarakat untuk membeli suatu produk seperti pada *mall*. *Mall* merupakan bagian dari pusat perbelanjaan yang menjadi sarana kegiatan perdagangan dengan menyediakan lokasi bagi pelaku usaha untuk memasarkan produk mereka, dengan memperhatikan prinsip penataan ruang yang memperhitungkan kondisi sosial ekonomi masyarakat.⁴

Pada pemasaran produk, para pelaku usaha tentunya memerlukan sebuah lokasi yang dapat disewakan dengan terintegrasi pada pusat perbelanjaan sebagaimana yang telah tercantum didalam Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 7/M-DAG/PER/12/2013 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern

Kegiatan sewa menyewa sebagaimana yang telah tercantum di dalam Pasal 1548 KUH Perdata salah satunya terdiri atas objek yang disewakan kepada pihak penyewa, maka pihak pengelola pusat perbelanjaan memiliki kewajiban seperti yang tertera di dalam Pasal 1550 ayat 1 hingga 3 KUH Perdata sebagai berikut:⁵ 1. Menyerahkan objek yang disewakan kepada pihak *tenant*; 2. Memelihara objek yang akan disewakan, sehingga objek tersebut dapat dipergunakan dalam jangka waktu yang panjang; dan 3. Memberikan hak kepada penyewa agar dapat menikmati objek yang disewa.

Para pelaku usaha yang melakukan kegiatan sewa menyewa dengan pihak pengelola pusat perbelanjaan untuk sebuah lokasi dapat disebut sebagai *tenant*. Kata *tenant* diambil dari bahasa inggris yang memiliki arti sebagai penyewa, baik dalam bentuk badan perusahaan ataupun perorangan. *Tenant* merupakan bagian penyusun utama dari sebuah pusat perbelanjaan, yang dimana dalam hubungan kerjasama tersebut diharapkan dapat berjalan untuk jangka waktu yang panjang.⁶ Pada kategori penyewaan lokasi di *mall* terbagi menjadi 3 yaitu: 1. *anchor tenant*, 2. *mini tenant*, dan 3. *speciality tenant*.

Membangun roda perputaran ekonomi di pusat perbelanjaan agar dapat terus meningkat tentunya membutuhkan strategi pemasaran yang baik juga, seperti membangun hubungan dengan para *tenant* untuk memberikan titik fokus pada hubungan bisnis.⁷ Hubungan bisnis yang terjalin antara kedua belah pihak merupakan hubungan yang terbangun dalam bentuk kerjasama untuk memberikan keuntungan timbal balik bagi kedua belah pihak dari kegiatan menyewakan ruang/lokasi bagi para *tenant*, dan keuntungan yang didapat oleh pihak *tenant* dari adanya penyediaan tempat untuk memasarkan produk dagangan mereka, sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 1548 KUH Perdata dengan menyebutkan “Sewa menyewa adalah suatu perjanjian yang dimana satu pihak mengikatkan dirinya dengan pihak lain, atas suatu barang

³ Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 7/M-DAG/PER/12/2013 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern.

⁴ Hasan.B., “Implementasi Kebijakan Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern di Kota Palembang”, *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 23 (02), Juli 2019, 37-50, hlm. 44.

⁵ Miranda.T., “Kajian Yuridis Sewa Tentang Menyewa Sebagai Perjanjian Konsensuil Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. VI (7), September 2018, 54-61, hlm. 56.

⁶ Felicia.J.S., “Relationship Management *Tenant Relations Mal XYZ*”, *Jurnal E- Komunikasi*, Vol. 02 (3), 2014, 01-10, hlm. 2.

⁷ Susanti Adikusumo, “Analisa Pengaruh Kualitas Hubungan Bisnis Antara Tenaga Penjualan dan Retailer Terhadap Efektifitas Penjualan”, *Jurnal Sains Pemasaran Indonesia*, Vol. II (3), Desember 2003, 247-264, hal. 247.

dengan adanya pembayaran yang dilakukan untuk dapat menikmati barang tersebut. Indonesia merupakan negara hukum, sehingga dalam hubungan kerjasama juga membutuhkan hukum yang dapat berdiri sebagai kaki penegaknya agar dalam hubungan kerjasama tersebut dapat membangun konsistensi di antara para pihak, agar tidak ada pihak yang dirugikan dalam hubungan kerjasama tersebut. Hukum yang dapat dibangun antara *tenant* dan pemilik lokasi adalah dengan membuat kontrak perjanjian sewa menyewa yang mengikat secara hukum, seperti yang tercantum didalam Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian yaitu adanya kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal.⁸

Pada setiap kontrak perjanjian sewa-menyewa, sewa antara pengelola pusat perbelanjaan dengan *tenant* dapat terjadi dikarenakan adanya suatu perjanjian dan persetujuan yang dibuat oleh para pihak sehingga menimbulkan perikatan, yang dapat memberikan akibat hukum, dikarenakan para pihak telah mengikatkan diri dalam perjanjian. R Subekti berpendapat bahwa perikatan adalah sebuah hubungan hukum yang melibatkan kedua belah pihak, yang membahas mengenai hak dan kewajiban para pihak.⁹

Perjanjian yang berfungsi sebagai pengikat para pihak agar tidak melanggar batasan-batasan setiap pihak, dalam pembuatan perjanjian terdapat tahapan-tahapan sebagai berikut:¹⁰ 1. Tahap *Pracontractual*, pada tahapan ini sebelum melanjutkan pada proses sewa menyewa ruang, pihak pengelola pusat perbelanjaan tentunya harus memberikan penawaran yang terdiri dari luasan lokasi, periode sewa menyewa, harga dasar sewa yang ditawarkan dan perincian biaya-biaya yang harus dibayarkan setiap bulannya, kemudian apabila pihak calon *tenant* telah menyepakati hal tersebut maka proses sewa menyewa dapat dilanjutkan ke tahap berikutnya; 2. Tahap *Contractual*, berdasarkan penawaran yang diberikan oleh pihak pengelola kepada calon *tenant*, apabila terdapat ketidaksepakatan terhadap objek yang ditawarkan, maka pihak calon *tenant* dapat menyampaikannya agar dapat disesuaikan pernyataan kehendak antara pengelola pusat perbelanjaan dengan calon *tenant*; 3. Tahap *Post Contractual*, apabila setiap objek yang akan diperjanjikan telah disepakati oleh para pihak maka perjanjian tersebut dapat dilaksanakan.

PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas, maka yang menjadi permasalahan yang diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana unsur-unsur yang terkandung dalam sebuah kontrak sewa-menyewa ruang di pusat perbelanjaan?
2. Bagaimana struktur sebuah kontrak dalam perjanjian sewa-menyewa ruang di pusat perbelanjaan?
3. Bagaimana implementasi dan peranan kontrak dalam hubungan sewa-menyewa dengan *tenant* di pusat perbelanjaan?

⁸ Cindi Kondo, "Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)", Jurnal Lex Privatum, vol. 1 (3), Juli 2013, 145- 154.hal.145.

⁹ Loc.it

¹⁰ Siti C, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis" Jurnal Diponegoro Law, Vol. 5 (4), 2016, 197-208, hal.198.

METODE PENELITIAN

Metode penulisan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan menggunakan data pendukung yaitu data primer dan data sekunder dalam proses penelitiannya. Penelitian hukum empiris merupakan salah satu bentuk penelitian yang dilakukan secara langsung dengan memperhatikan pola di dalam masyarakat itu sendiri. Dalam penelitian ini menggunakan data primer yang diperoleh melalui teknik wawancara dengan pengambilan sample baik yang dilakukan langsung secara bertatap muka maupun melalui media *online* dengan pihak terkait, dan dalam penelitian ini juga menggunakan data sekunder yang diperoleh dari data kepustakaan untuk mendapatkan landasan teori dan himpunan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang dibahas. Penelitian ini dengan menggunakan penelitian hukum empiris dikonsepsikan seperti apa yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan sebagai norma yang digunakan untuk cerminan berperilaku manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

PEMBAHASAN

A. Unsur-Unsur yang Terkandung dalam Kontrak Sewa Menyewa Ruang di Pusat Perbelanjaan

Hubungan kerjasama antara pihak *tenant* dan pihak pengelola pusat perbelanjaan merupakan hubungan kerjasama timbal balik yang dapat memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak. Dalam hubungan kerjasama tersebut tentunya memerlukan yang namanya kontrak. Tanpa adanya kontrak maka tidak ada jembatan penghubung yang berfungsi dalam mengatur dan mengikat para pihak dalam hubungan bisnis. Pada Pasal 1313 BW menyebutkan bahwa “kontrak sebagai suatu perbuatan hukum yang terjadi karena satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya kepada pihak lain.” Perikatan yang timbul diantara para pihak tertera dalam Pasal 1233 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “Setiap perikatan yang muncul dikarenakan adanya kata sepakat antara pihak dan karena undang-undang.” Setelah tercapainya kata sepakat antara pihak pengelola pusat perbelanjaan dengan pihak *tenant* terkait sewa menyewa ruang maka kontrak atau perjanjian dapat dibuat sebagai suatu landasan bagi para pihak untuk transaksi bisnis dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. maka dengan ini semua perjanjian yang tertera dalam kontrak atau perjanjian berlaku secara sah bagi para pihak dengan berdasarkan pada *asas pacta sunt servanda*.¹¹

Kontrak atau perjanjian berperan penting sebagai penghubung kedua pihak dalam suatu hubungan bisnis, antara lain: ¹² 1. Menurut hukum dapat menunjukkan karakter pribadi; 2. Pembatasan hubungan kerjasama antara kedua pihak akan berakibat hukum; 3. Ciptakan hak material di lokasi yang disewakan; 4. Hak yang dihasilkan hanya berlaku untuk pihak yang terikat kontrak; 5. Pilih hukum yang berlaku untuk para pihak; 6. Memberikan keamanan dan kepastian

¹¹ I Gst.A.R.D., “Pelaksanaan Perancangan Kontrak dalam Pembuatan Struktur Kontrak Bisnis”, Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol. 3 (3), 03 Desember 2018, 549-560, hlm. 552.

¹² Anak.A.A. P; Marwanto., “Kontrak Sebagai Kerangka Dasar Dalam Bisnis di Indonesia”, Jurnal Kertha Semaya, Voll 1(4), Juni 2013, 1-5, hlm. 3.

hukum dalam persekutuan sewa; 7. Memberikan jaminan hukum untuk memastikan bahwa tidak ada hak yang dilanggar.

Dalam merancang suatu kontrak atau perjanjian untuk membangun hubungan bisnis antara pihak *tenant* dan pihak pengelola pusat perbelanjaan tentunya harus memperhatikan unsur-unsur yang terkandung di dalam sebuah kontrak sebagai berikut:¹³ 1. Unsur Esensilia; 2. Unsur Naturalia; 3. Unsur Accidentalialia.

Pertama, unsur esensilia merupakan unsur utama yang harus tercantum dalam sebuah kontrak atau perjanjian yang merupakan syarat sahnya sebuah perjanjian, dan apabila syarat ini tidak dicantumkan maka kontrak atau perjanjian tersebut dikatakan tidak sempurna. Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa ruang di pusat perbelanjaan, maka yang menjadi unsur pokok yang harus dicantumkan dalam perjanjian tersebut adalah lokasi ruang dan ukuran ruang yang kemudian dapat disepakati oleh para pihak dengan adanya harga sewa terhadap ruang yang akan disewakan untuk kegiatan berbisnis. Dalam sebuah kontrak sewa menyewa terdapat unsur pokok yang wajib tercantum adalah harga sewa lokasi, apabila belum adanya kesepakatan terhadap harga sewa yang di tentukan oleh pihak pengelola pusat perbelanjaan, maka perjanjian sewa menyewa tidak akan berjalan, hal tersebut dikarenakan perlu adanya kesepakatan antara para pihak barulah kerjasama tersebut dapat dijalankan.¹⁴

Kedua, unsur naturalia merupakan unsur yang selalu dicantumkan di dalam perjanjian tanpa diperjanjikan secara khusus, dalam arti unsur ini mencantumkan hal-hal yang perlu diperjanjikan berdasarkan pengaturan yang ada pada undang-undang, akan tetapi para pihak dapat menghilangkan atau menggantikannya.¹⁵ Misalnya dalam proses sewa menyewa ruang di pusat perbelanjaan, bila tidak diatur syarat bahwa kalau penyewa harus menanggungsegala kekurangan yang merupakan cacat pada ruang setelah masa sewa berakhir. Maka sesuai yang tercantum didalam Pasal 1552 KUH Perdata, yang mengatur bahwa walaupun pihak *tenant* tidak mengetahuinya pada saat dibuat kesepakatan sewa menyewa, akan tetapi hal tersebut dapat menyebabkan kerugian pada pihak pengelola, maka pihak *tenant* wajib memberikan ganti rugi.¹⁶

Ketiga, Unsur accidentalialia merupakan unsur yang akan ditambahkan dan diperjanjikan oleh para pihak yang sifatnya wajib dan dinyatakan secara tegas. Misalnya dalam kegiatan sewa menyewa ruang di pusat perbelanjaan, maka pihak pengelola dalam perjanjian sewa menyewa wajib mencantumkan bagaimana carapembayaran, bagaimana prosedur apabila ingin mengganti merek dagang, dan cara penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak.¹⁷

B. Struktur Sebuah Kontrak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang di Pusat Perbelanjaan

¹³ Muhammad N, "Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan dalam Pembuatan Kontrak" Jurnal Pemikiran Hukum Islam, Vol. 14 (1), Juni 2015, 89-96, hal. 93.

¹⁴ Ibid hal. 56

¹⁵ Ibid hal. 552

¹⁶ I Putu.G.Y. P; I Nyoman.M., "Perlindungan Hukum Terhadap Lessee dalam Hal Objek Leasing Mengandung Cacat Tersembunyi", Jurnal Kertha Semaya, Vol.6(1), Desember 2017, 1-6, hlm. 3.

¹⁷ Ibid. hlm. 93

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat 4 syarat utama yang harus dipenuhi ketika ingin membuat sebuah kontrak atau perjanjian, diantaranya: 1. kesepakatan antara pihak, yang dimuat yang termuat dalam suatu kontrak atau perjanjian dapat dibuat apabila para pihak telah mencapai kehendak masing masing yang berdasarkan keinginan dari para pihak;¹⁸ 2. Kecakapan para pihak, yaitu kemampuan dan wewenang yang telah dimiliki oleh para pihak untuk melakukan perbuatan hukum, sehingga apabila terjadi suatu pelanggaran maka akibat hukumnya dapat ditanggung oleh masing-masing pihak, berdasarkan pada pasal 1330 KUH Perdata orang yang tidak cakap dapat dinyatakan sebagai berikut: a. Belum dewasa dalam arti belum berumur 21 tahun; b. Berada di bawah pengapuan sesuai dengan penjelasan yang tercantum di dalam Pasal 433 KUH Perdata;¹⁹ 3. Objek Perjanjian, dengan adanya objek perjanjian yang dapat di dagangkan sehingga dapat mencantumkan pokok perjanjian dalam perjanjian sewa menyewa ruang sesuai yang telah diatur di dalam Pasal 1332-1334 KUH Perdata.²⁰ 4. Tujuan Perjanjian, suatu perjanjian dapat dibuat apabila memiliki tujuan yang hendak dicapai tanpa bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Dalam hubungan bisnis penyewaan property di pusat perbelanjaan dapat melibatkan dua pihak, yaitu: a. Pengelola Pusat Perbelanjaan disebut sebagai Pihak Pertama yang tercantum dalam kontrak perjanjian kerjasama sewa menyewa; b. Penyewa Lokasi di Pusat Perbelanjaan disebut sebagai Pihak Kedua yang tercantum dalam kontrak perjanjian kerjasama sewa menyewa.

Dalam hal ini penyewa lokasi tersebut dapat bersifat perorangan ataupun badan yang mengatas namakan perusahaan. Hubungan bisnis tersebut dapat berjalan apabila memiliki tujuan untuk mencapai kata sepakat, dalam hubungan kerjasama sewa menyewa tersebut berawal dari adanya perpedaan kepentingan dari setiap pihak. Pengelola pusat perbelanjaan tentunya menginginkan lokasi yang ada di pusat perbelanjaan tersebut dapat terisi oleh penyewa sehingga dapat memperoleh keuntungan dan penyewa menginginkan lokasi yang strategis untuk memasarkan barang ataupun jasanya tersebut. Maka dari hal itu kedua belah pihak ketika ingin melakukan kerjasama bisnis, tentunya harus dilakukan pembuatan kontrak yang dapat mengikat para pihak dalam sebuah perjanjian sewa menyewa.²¹

Hubungan kerjasama antara *tenant* dengan pengelola pusat perbelanjaan dapat dicantumkan dengan jelas dalam sebuah kontrak agar tidak ada pihak yang melakukantindakan wanprestasi. Kontrak yang dibuat untuk mengikat para pihak harus dibuat dengan memperhatikan bagian-bagian sebagai berikut: 1. Memahami latar belakang dari sebuah transaksi, 2. Memahami para pihak yang terikat di dalam kontrak, 3. Memahami objek transaksi, 4. Memahami dasar hukum yang akan digunakan dalam perjanjian atas transaksi tersebut, 5. Menyusun garis besar sebagai pokok pembahasan, 6. Menyusun pokok-pokok transaksi.

¹⁸ Rio Ch.R., "Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUH Perdata", *Jurnal Lex Crimen*, Vol.VII (6), Agustus 2018, 5-12, hlm. 6.

¹⁹ Ni Nyoman. E. S; A A. Sagung. W. D; I Ketut.W., "Kecakapan Berdasarkan Batasan Usia Dalam Membuat Perjanjian Dihadapan Notaris", *Jurnal Kertha Semaya*, Vol.5(1), Februari 2016,1-5, hlm. 3.

²⁰ Novi. R. S "Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam", *Jurnal Repertorium*, Vol.IV(2), Desember 2017,79-86, hlm. 83.

²¹ I Gst.A R.D., "Pelaksanaan Perancangan Kontrak dalam Pembuatan Struktur Kontrak Bisnis", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol.3(3), Desember 2018, 549-560, hlm. 552.

C. Implementasi dan Peranan Kontrak dalam Hubungan Sewa-Menyewa dengan *Tenant* di Pusat Perbelanjaan

Perjanjian hubungan kerjasama sewa menyewa, tentunya kontrak menjadi bagian terpenting yang berfungsi sebagai jembatan penghubung antara pihak *tenant* dan pihak pengelola pusat perbelanjaan. Sebuah perjanjian sewa menyewa tentunya harus didasari pada perencanaan yang mengacu pada aturan tertentu agar dapat mencapai tujuan bersama. Urgensi dalam pengaturan sebuah kontrak untuk hubungan kerjasama adalah sebagai suatu jaminan untuk melakukan pertukaran kepentingan antar para pihak, dalam hal tersebut pihak *tenant* memiliki kepentingan untuk memperoleh lokasi yang strategis dalam memasarkan produknya dan pihak pengelola mendapatkan penghasilan dari kegiatan sewa menyewa tersebut.²²

Pembuatan sebuah kontrak dalam membangun hubungan sewa menyewa tidak dapat berdiri tanpa adanya landasan berpikir yang menjadi suatu alasan kontrak tersebut dibuat. Sebuah kontrak dibuat berdasarkan asas-asas sebagai berikut:²³ 1. Asas kebebasan berkontrak (*Freedom of Contract*); 2. Asas konsensualisme (*Concensualism*); 3. Asas kepastian hukum (*Pacta Sunt Servanda*); 4. Asas itikad baik (*Good Faith*); dan 5. Asas kepribadian (*Personality*).

Setelah semua asas-asas tersebut tercantum dalam perjanjian untuk di implementasikan dalam kegiatan sewa menyewa sebagai penghubung antara para pihak. Dalam kegiatan sewa menyewa tersebut kontrak dapat di implementasikan pada objek yang disewakan sebagai berikut: 1. Pencantuman masa sewa yang disepakati Pada proses sewa menyewa masa sewa merupakan bagian yang terpenting, yang harus diketahui oleh pihak *tenant*. Hal tersebut dikarenakan pada bagian masa sewa pengelola pusat perbelanjaan yang menentukan berapa lama jangka waktu penyewaan atas sebuah ruang. Dalam hal tersebut kontrak menjadi landasan untuk disepakati dan diketahui oleh para pihak;²⁴ 2. Pencantuman harga yang dihitung berdasarkan luasan terhadap lokasi; 3. Pada proses negosiasi tentunya terdapat perbedaan harga sewa menyewa yang terjadi antara pihak *tenant* dan pihak pengelola pusat perbelanjaan, dan setelah memperoleh harga yang disepakati maka kontrak menjadi landasan bukti bagi para pihak atas harga yang disepakati;²⁵ Hak dan kewajiban masing-masing pihak; 4. Dalam sebuah kontrak harus mencantumkan hak-hak yang harus dilaksanakan oleh pihak *tenant* maupun pihak pengelola pusat perbelanjaan, dan kewajiban yang harus terpenuhi bagi masing-masing pihak, seperti yang tercantum di dalam Pasal 1338 KUH Perdata dengan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagai berikut:²⁶ a. Kesepakatan yang menimbulkan perikatan; b. Kecakapan dalam membangun hubungan perikatan; c. Adanya pokok persoalan yang diperjanjikan; dan d. Sebab yang tidak terlarang. 5. Cara pembayaran yang disepakati Dalam sebuah kontrak harus mencantumkan tahap-tahap pembayaran sewa lokasi dalam jangka masa sewa yang harus dipenuhi oleh pihak *tenant*; 6. Kesepakatan yang disepakati apabila terjadi pembatalan sewa Dalam sebuah kontrak harus mencantumkan pokok-

²² Ibid Hal. 550.

²³ Niru.A.S., "Peranan Asas Keseimbangan Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian", Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol.8(1),2017, 38-56, hlm. 40.

²⁴ Loc.it

²⁵ Loc.it

²⁶ Reinhard.P., "Pemenuhan Hak dan Kewajiban Sesuai Dengan Kesepakatan Para Pihak Dalam Kontrak di Tinjau dari Kita Undang-Undang Hukum Perdata", Jurnal Lex Crimen, Vol.VI (3), Mei 2017, 136-143, hlm. 138.

pokok mengenai apabila terjadinya pembatalan dalam masa sewa yang masih berlangsung, baik itu alasan *force majeure* maupun dikarenakan kelalaian dari pihak *tenant* sendiri, sehingga dalam sebuah kontrak perlu mencantumkan mengenai konsekuensi terhadap pembatalan sewa dalam masa sewa berlangsung, seperti memberikan penalty dengan tidak dikembalikannya uang deposit atau sebagainya, yang diketahui dan disepakati oleh pihak *tenant*.²⁷

Sebuah kontrak dapat di implementasikan untuk mengikat para pihak atas objek sewa menyewa yang disepakati oleh para pihak, diantaranya: 1. Landasan alat bukti, Kontrak dapat menjadi sebuah penegak dan alat bukti yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga apabila terjadi wanprestasi maka para pihak dapat menggunakan kontrak sebagai landasan alat bukti yang telah diperjanjikan sejak awal. Hal tersebut dikarenakan menurut Pasal 1338 BW, sebuah perjanjian dapat dianggap sebagai undang-undang bagi para pihak yang dapat dipakai secara luas sebagai hukum yang objektif, sehingga pokok-pokok yang diperjanjikan dengan konkret;²⁸ 2. Media Kerjasama, Kontrak merupakan sebuah landasan yang digunakan dalam perjanjian sewa menyewa, sehingga kontrak memiliki peranan sebagai media kerjasama bagi pihak *tenant* dan pihak pengelola pusat perbelanjaan, dikarenakan sifatnya yang saling mengikatkan diri atas penyewaan suatu objek; dan²⁹ 3. Memberikan kepastian hukum, Kontrak merupakan wujud dari kesepakatan antara para pihak yang telah tercantum dan disepakati, sehingga segala sesuatu yang diperjanjikan harus diatur dengan tegas sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.³⁰

PENUTUP

Kesimpulan

Pusat perbelanjaan merupakan obyek perputaran ekonomi, yang memiliki pengaruh yang besar, dan membawa manfaat bagi pengusaha dan pengelola pusat perbelanjaan. Tingkat permintaan konsumen yang terus meningkat mendorong pengusaha untuk berinovasi pada barang atau jasa yang mereka sediakan untuk menarik perhatian konsumen. Tentunya selain mencari inovasi terbaru, pengusaha juga perlu mencari posisi yang tepat dengan maksud dan tujuan yang diharapkan pengusaha. Sebelum memasarkan barang atau jasa tersebut, para pengusaha harus mempertimbangkan dengan cermat kondisi pasar dan lokasi yang benar. Apabila pemasaran barang atau jasa tidak tepat maka hubungan bisnis yang terjalin dengan pihak lain tidak akan berjalan dengan baik.

Untuk menarik perhatian konsumen dan mendapatkan manfaat yang maksimal, pengusaha dapat menggunakan tempat persewaan yang ada di pusat perbelanjaan. Pengusaha yang ingin mengembangkan penjualan barang atau jasa tersebut dapat bekerjasama dengan pengelola pusat

²⁷ Reinhard.P., "Hak dan Kewajiban Sesuai dengan Kesepakatan Para Pihak dalam Kontrak Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", Jurnal Lex Privatum, Vol.IX(3), April 2017, 237-245, hlm. 246.

²⁸ Fernando.U., "Pembuatan Kontrak yang Sah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", Jurnal Et Societatis, Vol. VII (4), April 2019, 66-72, hlm. 70.

²⁹ Loc.it

³⁰ Ibid, hlm. 68.

perbelanjaan dengan cara menyewakan ruangan yang ada di dalam pusat perbelanjaan, dalam hal ini tentunya sudah terjalin hubungan kerjasama antara kedua pihak.

Atas hubungan kerjasama tersebut tentunya perlu yang adanya kontrak atau perjanjian yang dapat mengikat para pihak selama hubungan kerjasama tersebut berjalan, hal tersebut dikarenakan agar dalam proses berjalannya hubungan kerjasama tersebut terdapat konsistensi yang dibangun oleh para pihak. Dalam pembuatan kontrak tentunya perlu memperhatikan beberapa hal diantaranya: 1. Unsur – unsur dalam sebuah kontak, Unsur – unsur yang harus terkandung di dalam kontrak sewa menyewa ruang terbagi menjadi: a. Unsur Essensilia; b. Unsur Naturalia; c. Unsur Accidentalialia; 2. 4 syarat sahnya sebuah perjanjian yang terbagi menjadi: a. Kesepakatan pihak; b. Kecakapan pihak; c. Objek yang diperjanjikan; d. Tujuan yang hendak dicapai

Dalam perwujudan tujuan dari masing-masing pihak juga perlu memperhatikan asas-asas sebagai berikut:

- Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*);
- Asas Konsensualisme (*Concensualism*);
- Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*);
- Asas Itikad Baik (*Good Faith*);
- Asas Kepribadian (*Personality*).

Mengenai persewaan ruang di pusat perbelanjaan, tentunya sebelum kerjasama dilakukan kedua pihak telah menyepakati beberapa hal besar, antara lain: 1. Barang yang disepakati dalam bentuk harta bergerak atau tidak bergerak (materi hukum). 2. Harga sewa sebagai kompensasi penggunaan pihak pertama (pengelola pusat perbelanjaan). 3. Jangka waktu sewa adalah jangka waktu yang disepakati agar pihak kedua (penyewa) dapat menggunakan ruang untuk memasarkan produknya, dan jika sewa akan dibatalkan selama jangka waktu tersebut maka akan ada konsekuensi dan tanggung jawab yang disepakati harus ditanggung.

Sehingga melalui penelitian ini dapat disimpulkan bahwa kontrak dalam sebuah perjanjian sewa menyewa terhadap sebuah lokasi di pusat perbelanjaan diterapkan dalam bentuk pencantuman pokok-pokok yang telah disepakati oleh para pihak, dan tidak hanya sekedar pencantuman hak-hak dan kewajiban setiap pihak diatas hitam dan putih saja, melainkan kontrak juga memiliki peranan yang terpenting dalam kegiatan sewa menyewa sebagai jembatan ataupun media kerjasama bagi para pihak, sehingga apabila terjadi tindakan wanprestasi oleh salah satu pihak, maka kontrak dapat menjadi landasan alat pembukti bagi pihak yang merasa dirugikan.

Saran

Hubungan bisnis mengacu pada hubungan di mana semua pihak berpartisipasi dengan tujuan utama mereka, yaitu mencari keuntungan terbesar. Tanpa pendukung lain, hubungan ini tidak bisa berdiri sendiri. Dibangun dan didirikan sebuah shopping pusat perbelanjaan yang tujuan utamanya adalah untuk menyewakan lokasi yang ada di gedung *shopping mall* tersebut kepada para pengusaha untuk mengembangkan usahanya. Tentunya dalam proses leasing, kedua belah pihak perlu mencapai kesepakatan yang dapat menimbulkan konsekuensi hukum. Untuk mendukung terjalinnya hubungan kerjasama yang baik antara kedua belah pihak, tentunya hal ini juga

membutuhkan adanya undang-undang sebagai pelaksana antara kedua belah pihak, sehingga baik pengelola mal maupun penyewa tidak akan melanggar batas antara kedua pihak tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal

- Luh A.Y.S, Nyoman S.D, “Tanggung Jawab Mall yang Mengadakan Renovasi Bangunan Terhadap Penyewa (*Tenant*) Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa”, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 3 (01), Januari 2015, 1-6, hal.2.
- Rio Ch.R., “Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUH Perdata”, Jurnal Lex Crimen, Vol.VII (6), Agustus 2018, 5-12, hlm.6.
- Ni Nyoman.E. S; AA. Sagung. W. D; I Ketut.W., “Kecakapan Berdasarkan Batasan Usia Dalam Membuat Perjanjian Dihadapan Notaris”, Jurnal Kertha Semaya, Vol.5(1), Februari 2016,1-5, hlm.3.
- Novi.R. S “Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam”, Jurnal Repertorium, Vol.IV(2), Desember 2017,79-86, hlm.83.
- Fernando.U., “Pembuatan Kontrak yang Sah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, Jurnal Et Societatis, Vol.VII (4), April 2019, 66-72, hlm.70.
- I Gst.A R.D.,” Pelaksanaan Perancangan Kontrak dalam Pembuatan Struktur Kontrak Bisnis”, Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol.3(3), Desember 2018, 549-560, hlm.552.
- Reinhard.P., “Hak dan Kewajiban Sesuai dengan Kesepakatan Para Pihak dalam Kontrak Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, Jurnal Lex Privatum, Vol.IX(3), April 2017, 237-245, hlm.246.
- Hasan.B., “Implementasi Kebijakan Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern di Kota Palembang”, Jurnal Administrasi Publik, Vol. 23 (02), Juli 2019, 37-50, hlm.44.
- Miranda.T., “Kajian Yuridis Sewa Tentang Menyewa Sebagai Perjanjian Konsensuil Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata”, Jurnal Lex Privatum, Vol. VI (7), September 2018, 54-61, hlm.56.
- Felicia.J.S., “Relationship Management *Tenant* Relations Mal XYZ”, Jurnal E- Komunikasi, Vol. 02 (3), 2014, 01-10, hlm.2.
- Susanti Adikusumo, “Analisa Pengaruh Kualitas Hubungan Bisnis Antara Tenaga Penjualan dan Retailer Terhadap Efektifitas Penjualan”, Jurnal Sains Pemasaran Indonesia, Vol. II (3), Desember 2003, 247-264, hal.247.
- Cindi Kondo, “Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)”, Jurnal Lex Privatum, vol. I (3), Juli 2013, 145- 154.hal.145.

Siti C, “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis” *Jurnal Diponegoro Law*, Vol. 5 (4), 2016, 197-208, hal.198.

I Gst.A.R.D., “Pelaksanaan Perancangan Kontrak dalam Pembuatan Struktur Kontrak Bisnis”, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 (3), 03 Desember 2018, 549-560, hlm.552.

I Putu.G.Y.P; I Nyoman.M., “Perlindungan Hukum Terhadap Lessee dalam Hal Objek Leasing Mengandung Cacat Tersembunyi”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol.6(1), Desember 2017, 1-6, hlm.3.

Reinhard.P., “Pemenuhan Hak dan Kewajiban Sesuai Dengan Kesepakatan Para Pihak Dalam Kontrak di Tinjau dari Kita Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal Lex Crimen*, Vol.VI (3), Mei 2017, 136-143, hlm.138.

Anak.A.A. P; Marwanto., “Kontrak Sebagai Kerangka Dasar Dalam Bisnis di Indonesia”, *Jurnal Kertha Semaya*, Voll 1(4), Juni 2013, 1-5, hlm.3.

Muhammad N, “Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan dalam Pembuatan Kontrak” *Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, Vol. 14 (1), Juni 2015, 89-96, hal.93.

Undang-Undang, Peraturan dan Regulasi

Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 10 Tahun 2009 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar di Kota Batam.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku 3 tentang Perikatan.

Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 7/M-DAG/PER/12/2013 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern.