

# TANGGUNG JAWAB MALL YANG MENGADAKAN RENOVASI BANGUNAN TERHADAP PENYEWA (*TENANT*) BERDASARKAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA

Oleh :

Luh Ayu Nadira Saraswati

Nyoman Satyayudha Dananjaya

Bagian Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Udayana

## *Abstract*

*This paper title Responsibility of Mall Manager Who Conduct Renovations To Tenant Based on The Tenancy Agreement is motivated by the rapid development of the business world that involving The Mall Manger and The Tenant. To run the business both parties signing tenancy agreement . Due to improving the service to visitors, the manager of the mall will do a renovation, which can give an impact to the Tenant. This study aims to find out the regulation of tenancy agreement and the responsibility of the mall manager to the tenant that affected by the renovation of the building based on the tenancy agreement. With normative method, this paper elaborate more about the regulations of tenancy agreement that stated on article 1548-1600 Civil Code and the responsibility of the mall manager who conduct renovations to providing peaceful enjoyment during the lease for the tenant.*

*Keywords : Responsibility, The Mall Manager, Renovation, Lease and Rent Agreement.*

## Abstrak

Tulisan yang berjudul Tanggung Jawab Mall yang Mengadakan Renovasi Bangunan Terhadap Penyewa (*Tenant*) Berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa ini dilatarbelakangi oleh pesatnya perkembangan dunia bisnis, salah satunya melibatkan pelaku usaha sebagai Pihak Pengelola Mall dan Pihak Penyewa (*Tenant*). Dalam melangsungkan usahanya kedua belah pihak mengikatkan diri dalam perjanjian sewa-menyewa. Untuk meningkatkan pelayanan kepada pengunjung mall maka dilakukan renovasi, yang mana renovasi tersebut bisa juga memberikan dampak pada Pihak Penyewa (*Tenant*). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan perjanjian sewa-menyewa serta tanggung jawab pihak pengelola mall terhadap penyewa (*tenant*) yang terkena dampak dari renovasi bangunan berdasarkan perjanjian sewa-menyewa. Dengan metode normatif, tulisan ini menguraikan pengaturan sewa-menyewa yang terdapat dalam Pasal 1548-1600 KUHPerdata dan kewajiban pihak pengelola mall yang melaksanakan renovasi bangunan untuk bertanggung jawab memberikan kenikmatan yang tenteram selama berlangsungnya sewa kepada pihak penyewa (*tenant*).

Kata Kunci : Tanggung Jawab, Pengelola Mall, Renovasi, Sewa Menyewa.

## I. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Aktivitas dagang bukan hal yang baru lagi dalam kehidupan manusia. Peningkatan aktivitas perdagangan di Indonesia saat ini didukung dengan semakin membaiknya keadaan ekonomi Indonesia dalam kurun waktu beberapa tahun terakhir. Tingginya angka konsumsi barang oleh masyarakat dipengaruhi oleh peningkatan jumlah kalangan menengah (*middle class*). Pertumbuhan populasi masyarakat kelas menengah Indonesia, menurut World Bank, sejak 2003 mencapai 7% per tahun, dan saat ini telah mencapai 60%, atau setara sekitar 140 juta jiwa, dari total penduduk Indonesia.<sup>1</sup>

Tingginya permintaan dari masyarakat tentunya akan disambut oleh para pelaku usaha, untuk itu para pengusaha melakukan berbagai inovasi dan meningkatkan teknik penjualan untuk mengembangkan usahanya. Salah satu faktor yang berperan penting dalam suatu usaha yakni pemilihan lokasi yang baik untuk dijadikan tempat usaha. Lokasi yang strategis dipercayai mampu meningkatkan penjualan dan menekan biaya promosi dikarenakan tempatnya yang mudah dijangkau oleh para pembeli. Lokasi yang dianggap strategis untuk melaksanakan usaha yakni di tempat-tempat umum (*Public Area*), salah satunya yakni Mall yang merupakan pusat perbelanjaan terpadu.

Untuk dapat melakukan kegiatan usaha di Mall, para pengusaha tentunya harus terlebih dahulu mengadakan perjanjian dengan pihak pengelola Mall. Perjanjian yang digunakan oleh pihak pengelola Mall dengan Penyewa (*Tenant*) biasanya berbentuk Perjanjian Sewa-Menyewa. Seiring berjalannya waktu, untuk meningkatkan pelayanan terhadap pengunjung mall dan penyewa lokasi usaha maka Mall akan mengadakan renovasi atau perbaikan-perbaikan. Renovasi ini tentunya memiliki tujuan yang baik dari segi peningkatan pelayanan, namun dapat pula berdampak negatif apabila tidak terakomodir dengan baik.

Renovasi bangunan yang dilakukan oleh pihak pengelola Mall akan sangat terasa dampaknya terutama bagi para penyewa yang lokasi usahanya terkena imbas dari renovasi tersebut. Dampak yang dapat ditimbulkan dari adanya renovasi tersebut menurunnya omzet penjualan dari pelaku usaha. Dan seringkali pihak Mall melalaikan

---

<sup>1</sup> Arys Aditya, 2014, "Konsumsi Kelas Menengah: Shoppportunity, Tantangan Ketahanan Pangan Indonesia", <http://m.bisnis.com/industri/read/20140617/99/236577/konsumsi-kelas-menengah-shoppportunity-tantangan-ketahanan-pangan-indonesia>, diakses tanggal 19 September 2014

tanggung jawabnya atas hak-hak yang dimiliki para pelaku usaha sebagai penyewa dan begitupula para pelaku usaha sendiri yang tidak mengetahui hak-haknya sehingga mereka seringkali menerima dan mengikuti keputusan yang dikeluarkan oleh pihak Mall secara sepihak, sekalipun keputusan tersebut merugikan bagi mereka.

## **1.2. Tujuan**

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan perjanjian sewa-menyewa.
2. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab pihak pengelola mall terhadap penyewa (*tenant*) yang terkena dampak dari renovasi bangunan berdasarkan perjanjian sewa-menyewa.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1. Metode**

Metode dalam penulisan karya ilmiah ini adalah menggunakan metode normatif dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang ada dan berbagai literatur terkait perjanjian sewa-menyewa.

### **2.2. Hasil dan Pembahasan**

#### **2.2.1 Pengaturan Perjanjian Sewa-Menyewa**

Dalam perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak pengelola mall dan pihak penyewa, dalam Hukum Perdata tergolong perikatan yang timbul akibat perjanjian. Menurut R. Subekti, perikatan yakni suatu hubungan hukum antara dua pihak, yang isinya adalah hak dan kewajiban: suatu hak untuk menuntut sesuatu dan di sebelah lain suatu kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.<sup>2</sup> Perikatan seperti dimaksudkan di atas dilahirkan dari perjanjian yakni suatu peristiwa yang berupa suatu rangkaian janji-jani yang pemenuhannya dijamin oleh hukum. Dengan perkataan lain: perjanjian adalah sumber, bahkan sumber utama dari perikatan.

Dasar hukum dari sewa-menyewa diatur dalam Buku Ketiga Title VII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1548-1600. Menurut Pasal 1548 KUH Perdata: sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari

---

<sup>2</sup> R. Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, h. 1.

sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Sewa-Menyewa merupakan suatu perjanjian, sehingga menganut asas kebebasan berkontrak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata (*beginsel der contractsvrijheid*). Asas kebebasan berkontrak mengandung beberapa unsur yakni:

- a. Seseorang bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian;
- b. Seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun juga; dan
- c. Mengenai isi, syarat dan luasnya perjanjian orang bebas menentukan sendiri.

Asas kebebasan berkontrak dalam perkembangannya juga mengalami bermacam-macam pembatasan.<sup>3</sup>Penggolongan perjanjian berdasarkan pembatasan-pembatasannya merupakan penggolongan perjanjian dari aspek tidak diperkenalkannya para pihak untuk membuat perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, artinya segala sesuatu yang menyangkut hak dan kewajiban, serta kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi selama perjanjian Sewa-Menyewa tersebut dilaksanakan, sudah diperjanjikan atau disepakati sebelumnya oleh Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut.<sup>4</sup>Namun dalam praktiknya, biasanya pihak yang menyewakan sudah mempersiapkan draft Perjanjian Sewa-Menyewa yang klausula-klausulanya sudah ditentukan lebih dahulu oleh pihak yang menyewakan, tanpa melibatkan calon penyewa.

## **2. Tanggung Jawab Pihak Pengelola Mall Terhadap Penyewa (*Tenant*) yang Terkena Dampak dari Renovasi Bangunan Berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa**

Terkait pelaksanaan renovasi bangunan yang dilaksanakan pihak pengelola mall, setidaknya harus dituangkan dalam klausula-klausula Perjanjian Sewa-Menyewa antara pihak pengelola mall selaku pemberi sewa dan pihak penyewa (*tenant*). Berdasarkan ketentuan Sewa-Menyewa yang ada di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka

---

<sup>3</sup>H. Mashudi dan Moch. Chidir Ali, 2001, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, h. 74.

<sup>4</sup>Joni Emerson, 2002, *Hukum Bisnis Indonesia*, Proyek Peningkatan Penelitian Pendidikan Tinggi Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Palembang, h.183.

Pihak Pengelola Mall memiliki beberapa tanggung jawab kepada Pihak Penyewa (*Tenant*) yakni: Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa; “Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk itu: memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.” Selain itu dalam Pasal 1554 KUH Perdata disebutkan pula bahwa “Pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa mengubah ujud maupun tataan barang yang disewakan.” Dan diperjelas juga dalam Pasal 1555 KUH Perdata Jika selama waktu sewa, pada barang yang disewakan terpaksa diadakan pembetulan-pembetulan, yang tidak dapat menunggu sampai berakhirnya sewa, maka si penyewa harus menerimanya, betapa pun kesusahan yang disebabkan, dan meskipun ia selama dilakukannya pembetulan-pembetulan itu terpaksa kehilangan sebagian dari barang yang disewakan. Namun apabila pembetulan-pembetulan tersebut berlangsung lebih lama dari empat puluh hari, maka harga sewa harus dikurangi menurut imbalan waktu dan bahagian dari barang yang disewakan yang tidak dapat dipakai oleh si penyewa. Jika pembetulan-pembetulan sedemikian sifatnya, hingga barang yang disewakan, yang perlu ditempati oleh si penyewa dan keluarganya, tidak dapat didiami, maka si penyewa dapat memutuskan sewanya.

### **III. KESIMPULAN**

Pengaturan perjanjian sewa-menyewa diatur dalam diatur dalam Buku Ketiga Title VII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1548-1600. Dalam Renovasi yang dilaksanakan Pihak Pengelola Mall, mereka tetap memiliki tanggung jawab moril dan materiil kepada Pihak Penyewa (*Tenant*). Walaupun apabila tidak tercantum dengan jelas dalam perjanjian sewa-menyewa yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, tanggung jawab Pihak Pengelola Mall diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa. Dalam Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata sudah jelas bahwa Pihak Pengelola Mall selaku pihak yang memberikan sewa dan mengadakan renovasi wajib memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **BUKU:**

Joni Emirson, 2002, *Hukum Bisnis Indonesia*, Proyek Peningkatan Penelitian Pendidikan Tinggi Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Palembang.

Mashudi H, Moch. Chidir Ali, 2001, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian* Perdata, Penerbit Mandar Maju, Bandung.

Subekti,R., 1985, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta.

**PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terjemahan *Burgerlijk Wetboek*, Niniek Suparni, 2007, Rineka Cipta, Jakarta.

**INTERNET:**

Arys Aditya, 2014, “Konsumsi Kelas Menengah: Shoppportunity, Tantangan Ketahanan Pangan Indonesia”, <http://m.bisnis.com/industri/read/20140617/99/236577/konsumsi-kelas-menengah-shoppportunity-tantangan-ketahanan-pangan-indonesia>, diakses tanggal 19 September 2014