

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TOKO
PADA KOMPLEK PERTOKOAN PUTZ MALL
DI KOTA PARIAMAN**

SKRIPSI

**Di ajukan guna memperoleh sebahagian
Persyaratan untuk memperoleh
Gelar Sarjana Hukum**

Di susun Oleh :

FAHRUR ROZI

BP : 00 141 119

**Program Kekhususan III
Hukum Tentang Kegiatan Ekonomi**



**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM EKSTENSI
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG**

2006

NO REG . 169 / PK II / VI / 2006



**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TOKO
PADA KOMPLEK PERTOKOAN PUTZ MALL DI KOTA PARIAMAN**
(Fahrur Rozi ; 00 141 119 Fakultas Hukum Universitas Andalas Program Ektensi)

ABSTRAK

Semakin tingginya pertumbuhan dunia perdagangan di Indonesia dapat kita lihat dari semakin banyaknya didirikan pusat-pusat perbelanjaan seperti Super Market, Mall dan Komplek Pertokoan baik yang dibangun oleh pemerintah maupun yang dibangun oleh pihak swasta. Sebagai contoh di kota Padang pada akhir tahun 2005 ini secara resmi telah dibuka Komplek Pertokoan yang bernama Plaza Andalas. Pada tahun yang hampir bersamaan di Kota Pariaman juga telah diresmikan pemakaian dua buah kompleks pertokoan yakni Komplek Pertokoan Milik Pemerintahan Daerah Kota Pariaman dan Komplek Pertokoan milik Swasta yang bernama "Putz Mall" yang dengan kondisi dan syarat-syarat tertentu maka para pedagang yang akan memanfaatkan toko yang ada di kompleks pertokoan Putz Mall tersebut dapat melaksanakan usahanya yang tentunya didahului dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa antara pemilik kompleks pertokoan dengan para pedagang yang akan memanfaatkan toko tersebut.

Penulis menguraikan beberapa permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian Sewa Menyewa yaitu bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa toko pada Komplek pertokoan Putz Mall di Kota Pariaman dilakukan, apa saja permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dan bagaimana upaya penyelesaiannya.

Metoda yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Yuridis Sosiologis (empiris), yaitu suatu penelitian yang berasal dari peraturan perundang-undangan dengan melihat kenyataannya yang terjadi di lapangan, dalam pengumpulan data menggunakan data sekunder maupun primer dan terhadap data sekunder dilakukan wawancara, dari data tersebut diolah dengan teknik ediling dan coding yang disajikan secara kualitatif dalam bentuk skripsi.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa toko kompleks pertokoan Putz Mall dengan luas sekitar 1.853 meter persegi dengan jumlah 98 petak toko dengan ukuran 4x4 meter dengan harga sewa Rp.3.000.000,-/tahun dan 4x5 meter dengan harga sewa Rp.4.000.000,-/tahun. Perjanjian sewa menyewa petak-petak toko yang dibuat oleh para pihak pada umumnya dilakukan dihadapan Notaris kemudian para pihak menjelaskan kondisi dan syarat-syarat yang nantinya akan termuat dalam klausul pasal-pasal yang diperjanjikan di dalam kontrak perjanjian sewa menyewa tersebut.

Dengan adanya perjanjian sewa menyewa tersebut tentu menimbulkan akibat hukum dan melahirkan hak-hak serta kewajiban bagi para pihak. Dari hasil penelitian dapat dilihat bahwa pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa dijumpai permasalahan-permasalahan seperti pembangunan yang belum selesai, fasilitas yang belum memadai, belum terbentuknya wadah atau badan pengelola toko, keterlambatan pembayaran uang sewa dan toko yang akan ditempati belum selesai. Permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa toko tersebut umumnya diselesaikan dengan jalan musyawarah dan mufakat oleh para pihak.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Pemerintahan Indonesia saat ini sedang bergiat dalam pelaksanaan pembangunan demi tercapainya tujuan dari pembangunan itu sendiri yakni mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Pelaksanaan Pembangunan nasional yang dilakukan selama ini merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan yang dalam mencapai tujuan tersebut, pelaksanaan pembangunan senantiasa harus memperhatikan keserasian, keselarasan dan keseimbangan berbagai unsur pembangunan termasuk dibidang ekonomi.

Salah satu prioritas dari pembangunan nasional adalah pembangunan ekonomi yang diarahkan pada terwujudnya perekonomian yang mandiri dan andal berdasarkan demokrasi ekonomi untuk meningkatkan kemakmuran seluruh masyarakat Indonesia secara selaras, adil dan merata. Dengan demikian pertumbuhan ekonomi harus diarahkan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat serta mengantisipasi ketimpangan ekonomi dan kesenjangan sosial.

Dalam Ketetapan MPR Nomor IV/MPR/1999 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara dinyatakan bahwa salah satu arah kebijakan ekonomi Indonesia yaitu, "Memberdayakan pengusaha kecil, menengah dan koperasi agar lebih efisien, produktif dan berdaya saing dengan menciptakan iklim berusaha yang kondusif dan peluang usaha yang seluas-luasnya. Bantuan fasilitas dari negara diberikan secara

selektif terutama dalam bentuk perlindungan dan persaingan yang tidak sehat, pendidikan dan pelatihan, informasi bisnis dan teknologi, permodalan dan lokasi berusaha”.

Salah satu cara untuk meningkatkan perekonomian adalah dengan jalan meningkatkan sektor perdagangan. Tingginya perkembangan teknologi, industri dan komunikasi serta kemampuan intelektual manusia dewasa ini membawa pengaruh yang sangat besar dalam dunia perdagangan.

Di Indonesia pertumbuhan dunia perdagangan cukup tinggi. Hal ini dapat kita lihat semakin menjamurnya berbagai macam bentuk usaha yang dilakukan seperti perdagangan dalam skala besar maupun perdagangan dalam skala kecil. Perdagangan dalam skala besar seperti pelaksanaan ekspor dan impor yang dilakukan oleh pengusaha menengah ke atas dan perdagangan dalam skala kecil seperti perdagangan yang sering kita jumpai pada pasar-pasar moderen maupun perdagangan yang dilakukan pada pasar tradisional.

Semakin tingginya pertumbuhan dunia perdagangan di Indonesia dapat kita lihat dari semakin banyaknya didirikan pusat-pusat perbelanjaan seperti Super Market, Mall dan Komplek Pertokoan baik yang dibangun oleh pemerintah maupun yang dibangun oleh pihak swasta. Sebagai contoh di kota Padang pada akhir tahun 2005 ini secara resmi telah dibuka Komplek Pertokoan yang bernama Plaza Andalas. Pada tahun yang hampir bersamaan di Kota Pariaman juga telah diresmikan pemakaian dua buah komplek pertokoan yakni Komplek Pertokoan Milik Pemerintahan Daerah Kota Pariaman dan Komplek Pertokoan milik Swasta yang bernama "Putz Mall".

Putz Mall merupakan salah satu kompleks perbelanjaan yang dibangun oleh swasta yang terdiri dari petak-petak toko dengan berbagai ukuran yang diperuntukan bagi para pedagang yang akan melaksanakan perdagangan. Para pedagang yang akan memakai toko-toko yang ada di kompleks pertokoan Putz Mall tersebut mesti menyewa toko tersebut kepada pemilik kompleks pertokoan tersebut.

Dengan kondisi dan syarat-syarat tertentu maka para pedagang yang akan memanfaatkan toko yang ada kompleks pertokoan Putz Mall tersebut dapat melaksanakan usahanya yang tentunya didahului dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa antara pemilik kompleks pertokoan dengan para pedagang yang akan memanfaatkan toko tersebut.

Sewa menyewa merupakan suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selamanya suatu waktu tertentu dan dengan suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya

Berdasarkan uraian diatas maka penulis merasa tertarik untuk mengangkat hal ini menjadi tulisan yang diberi judul :

"PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TOKO PADA KOMPLEK PERTOKOAN PUTZ MALL DI KOTA PARIAMAN".

B. Perumusan Masalah

Dari uraian yang telah dikemukakan diatas maka penulis mengemukakan perumusan masalah sebagai berikut :

- A. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Toko Pada Komplek Pertokoan Putz Mall di Kota Pariaman
- B. Apa Saja Permasalahan Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Toko Pada Komplek Pertokoan Putz Mall di Kota Pariaman
- C. Bagaimana Upaya Penyelesaiannya Permasalahan Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Toko Pada Komplek Pertokoan Putz Mall di Kota Pariaman

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan dan perumusan masalah sebagai mana yang telah di uraikan sebelumnya, maka tujuan penelitian yang ingin penulis dapatkan melalui penelitian ini nanti adalah:

- A. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Toko Pada Komplek Pertokoan Putz Mall di Kota Pariaman
- B. Untuk Mengetahui Permasalahan Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Toko Pada Komplek Pertokoan Putz Mall di Kota Pariaman
- C. Upaya Penyelesaian Permasalahan Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Toko Pada Komplek Pertokoan Putz Mall di Kota Pariaman

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan yang penulis uraikan pada bab-bab terdahulu dapat disimpulkan bahwa :

1. Perjanjian sewa menyewa petak-petak toko yang dibuat oleh para pihak yaitu Sutan Masjkura Badar, SH selaku pihak yang menyewakan dan sdr. Doni Syarianus pemilik toko elektronik, sdr. Nurhamidah pemilik toko alat-alat tulis selaku para pihak penyewa toko melakukan perjanjian sewa menyewa toko tersebut dihadapan Notaris yaitu di Kantor Notaris Dasrizal, SH di Kota Padang. Biasanya para pihak datang sendiri ke Notaris dengan maksud akan membuat kontrak perjanjian sewa menyewa toko kemudian para pihak menjelaskan kondisi dan syarat-syarat yang nantinya akan termuat dalam klausul/pasal-pasal yang diperjanjikan di dalam kontrak perjanjian sewa menyewa toko tersebut.
2. Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa toko tersebut adalah pembangunan fisik Putz Mall belum sepenuhnya selesai dilaksanakan, perlunya upaya-upaya promosi yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa toko yang diwakili oleh Badan Pengelolaan Putz Mall, adanya pihak penyewa yang tidak menyelesaikan pembayaran dan tidak melanjutkan masa sewa sebelum berakhirnya perjanjian sewa menyewa serta ada beberapa toko

yang akan disewa belum memiliki fasilitas yang lengkap seperti belum terpasangnya rolling door atau pintu besi dorong .

3. Pemmasalahan yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa toko pada kompleks pertokoan Putz Mall di kota Pariaman umumnya diselesaikan dengan jalan musyawarah dan mufakat oleh para pihak sehingga tidak satupun permasalahan yang terjadi yang diselesaikan menurut hukum yang berlaku sehingga keharmonisan hubungan antara para pihak yang menyewakan dengan pihak yang menyewa terjalin dengan baik.

B. Saran-Saran

1. Dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa seharusnya para pihak dapat melaksanakan hak-hak dan kewajibannya masing-masing.khususnya pada Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Pada Komplek Pertokoan Putz Mall,pihak pemilik sekaligus pengelola toko harus terlebih dahulu menyelesaikan bangunanya baru kemudian disewakan dalam keadaan layak sewa sehingga dapat digunakan sesuai fungsinya.
2. Dalam hal pembayaran uang sewa dengan jalan mencicil atau mengangsur,harus diperjanjikan terlebih dahulu,agar jelas pelaksanaanya,Sehingga pihak penyewa dan yang menyewa mengetahui hak-hak serta kewajiban-kewajibannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1999.
- , *Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1999.
- Boerma Boerhan, *Diktat Kuliah Hukum Perjanjian*, Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, 1990.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- C.S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 1996.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Perikatan dengan Penjelasannya*, Alumni Bandung, 1983.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987.
- R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Padya Paamitha, Jakarta, 1996.
- , *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- , *Hukum Perjanjian*, Internasa, Jakarta, 1990.
- R. Wiyono Projoedikuro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, PT. Sumur, Bandung, 1988.
- , *Asas-asas Hukum Perjanjian*, PT. Balai Pustaka, Bandung, 1989.