

**TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PROSES PELAKSANAAN  
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO)**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1  
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

**DWI FARIKHAH**  
**C100160019**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2018**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PROSES PELAKSANAAN  
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO)**

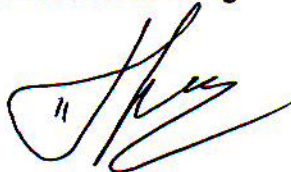
**PUBLIKASI ILMIAH**

Oleh:

**DWI FARIKHAH**  
**C100160019**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nuswardhani', written over a horizontal line.

**(Nuswardhani, S.H., S.U.)**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PROSES PELAKSANAAN  
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO)**

Oleh:

**DWI FARIKHAH**  
**C100160019**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Pada hari Selasa, 8 Mei 2018  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Nuswardhani, S.H., S.U.  
(Ketua Dewan Penguji)
2. Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Darsono, S.H., M.Hum.  
(Anggota II Dewan Penguji)

()  
()  
()

Dekan,



  
**Prof. Dr. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.H.**

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 8 Mei 2018

Penulis



Dwi Farikhah  
C100160019

## **TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PROSES PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH TOKO (RUKO)**

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses perjanjian dan peraturan yang berkaitan dengan sewa menyewa ruko serta hak dan kewajiban antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan serta tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan dalam sewa menyewa ruko. Metode pendekatan ini menggunakan metode pendekatan normatif artinya meneliti tentang kaedah – kaedah dan asas – asas hukum dan bersifat deskriptif artinya menjelaskan tentang bagaimana peraturan hukumnya terhadap perjanjian sewa menyewa ruko. Sumber data terdiri dari data primer yakni peraturan perundang - undangan dan data sekunder yaitu data hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan studi lapangan (wawancara), kemudian data dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan proses perjanjian sewa menyewa ruko harus memenuhi syarat administrasi yaitu KTP, KK, Surat keterangan menikah/surat keterangan belum menikah, fotokopi sertifikat hak milik ruko, lampiran fasilitas ruko, Surat IMB, SPPT PBB, dan syarat hukum yang terdapat didalam pasal 1320 KUHPerduta. Perjanjian sewa menyewa ruko terjadi jika kedua pihak telah sepakat untuk melakukan sewa menyewa ruko maka perjanjian tersebut merupakan perjanjian konsensual karena setelah terjadi kesepakatan maka terjadilah hubungan hukum antara keduanya yang kemudian menimbulkan hak dan kewajiban, hak penyewa merupakan kewajiban dari pihak yang menyewakan dan hak yang menyewakan merupakan kewajiban dari pihak pihak penyewa, sehingga kewajiban itu harus dijalankan untuk mendapatkan hak. Tanggung jawab hukum berdasarkan wanprestasi muncul apabila tidak memenuhi kewajiban baik karena kesengajaan atau kelalaian maka harus membayar ganti rugi (pasal 1248 KUHPerduta). Sementara itu kesalahan yang dilakukan merupakan perbuatan yang tidak pantas atau perbuatan tersebut tidak mengandung itikad baik atau perbuatan melanggar peraturan yang berlaku maka harus mengganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum (pasal 1365 KUHPerduta).Peraturan yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa ruko diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

**Kata Kunci:** *perjanjian sewa menyewa ruko, hak dan kewajiban, tanggung jawab hukum*

### **Abstract**

The purpose of this research is to know the process of agreement and regulations relating to lease shop rental and the rights and obligations between the tenant and the party who rent and legal liability if one party made a mistake in the lease shop rental. This method of approach using normative approach method means to examine the kaedah - kaedah and legal principles and is descriptive meaning to explain about how the rule of law to lease shop rental agreement. Sources of data consists of primary data, namely legislation-legislation and secondary data namely

primary and secondary legal data. Methods of data collection through literature study and field study (interview), then the data were analyzed qualitatively. The result of the research indicates that the process of renting shop must fulfill the administrative requirement of KTP, KK, marriage certificate/certificate of unmarried, copy of shop ownership certificate, shop facility attachment, IMB letter, SPPT PBB and legal requirement contained in article 1320 Civil Code. Rental lease agreements occur when both parties have agreed to conduct a shop rental lease so the agreement is a consensus agreement because after an agreement, there is a legal relationship between the two which then raises the rights and obligations, the tenant's right is the obligation of the party who leases and the right to lease is the obligation of the party of the tenant, so that obligation must be executed to get the right. Legal liability based on default will arise if it does not fulfill the obligation either because of intent or negligence it must pay compensation (article 1248 KUHPerduta). Meanwhile, the mistake made is an inappropriate act or the act does not contain good faith or violation of the prevailing regulations, it must compensate for the unlawful act (article 1365 Civil Code). The rules relating to the lease agreement of shophouse are arranged in the Book - Law on Civil Code (Civil Code), Law Number 28 Year 2002 regarding Building Building.

**Keywords:** *rental lease agreements, rights and obligations, legal liability*

## **1. PENDAHULUAN**

Ruko merupakan suatu bangunan yang sangat penting bagi manusia karena selain sebagai tempat tinggal juga bisa sebagai ladang bisnis. Sehingga hal tersebut mendorong manusia untuk terus memenuhi kebutuhannya serta mempertahankan dan meningkatkan kehidupan yang lebih baik. Ruko bisa berpindah kepemilikan melalui sistem jual beli, selain jual beli juga bisa dilakukan dengan sistem sewa menyewa.

Pengertian secara yuridis, berdasarkan pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang dimaksud dengan “Sewa-menyewa” adalah sebagai berikut: Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Berdasarkan rumusan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa dalam sewa-menyewa melibatkan 2 (dua) pihak yaitu

pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang (pemberi sewa) dan pihak yang menerima dan merasakan kenikmatan dari suatu barang sewa (penyewa), maka sudah sepatutnya pemberi sewa melakukan perlindungan hukum terhadap barang yang disewakan terhadap penyewa.<sup>1</sup> Hal tersebut dapat menimbulkan suatu hubungan hukum yaitu perikatan yang disebabkan karena perjanjian. Perjanjian sewa-menyewa ini merupakan perjanjian yang penting karena dilakukan dalam praktek kehidupan masyarakat.<sup>2</sup>

Suatu perjanjian dapat menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, yang mana pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan ruko kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai hak untuk membayar harga sewa kepada pihak yang menyewakan. Pihak penyewa tidak memiliki peralihan hak atas ruko yang disewanya, hanya sebatas menikmati dari ruko yang di sewanya. Apabila pihak penyewa atau pihak yang menyewakan tidak melaksanakan perjanjian sebagai mana mestinya maka ia dapat dinyatakan wanprestasi, namun apabila melanggar peraturan dalam perjanjian yang telah disepakati maka dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses perjanjian sewa menyewa ruko dan peraturan yang berkaitan dengan sewa menyewa ruko serta hak dan kewajiban antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa serta tanggung jawab hukum dalam proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko apabila salah satu pihak melakukan kesalahan dalam sewa menyewa ruko. Mengenai manfaat penelitian antara lain : (1) Manfaat terhadap Peneliti dapat memberikan pengetahuan serta wawasan mengenai hukum perjanjian khususnya sewa menyewa; (2) Manfaat terhadap Masyarakat, yaitu (a) Memberikan informasi tentang tanggung jawab hukum terhadap pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Ruko; (b) Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat, khususnya masyarakat yang berbisnis serta dapat mengetahui kedudukan hukum terhadap perjanjian sewa menyewa; (3)

---

<sup>1</sup> M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, hal. 220.

<sup>2</sup> Djaja S. Meliala, 2012, *Perjanjian sewa-menyewa Bab III, Hukum Perjanjian Khusus*, cetakan I, Bandung : Nuansa Aulia, hal. 59.

Manfaat terhadap Ilmu Pengetahuan, yaitu (a) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan serta perkembangan wawasan dan kajian lebih lanjut bagi perkembangan ilmu pengetahuan umum khususnya pada ilmu hukum perdata yang berkaitan tentang proses pelaksanaan sewa menyewa ruko; (b) Untuk memberikan tambahan informasi dan referensi maupun literatur bagi penulisan hukum selanjutnya guna perkembangan ilmu hukum.

## **2. METODE**

Metode penelitian menggunakan metode pendekatan normatif bersifat deskriptif. Sumber data terdiri dari data primer yakni peraturan perundang-undangan dan data sekunder yaitu data hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan studi lapangan (wawancara), kemudian data dianalisis secara kualitatif.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **3.1 Proses Perjanjian Sewa Menyewa Ruko**

Sebelum diadakan perjanjian sewa menyewa ruko para pihak mengadakan pertemuan untuk melihat kondisi ruko yang akan disewakan serta mengadakan perundingan untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu kesepakatan penyewa untuk menyewa ruko.

Menurut hasil wawancara dengan Shallman, S.E, S.H, MM, M.Kn, selaku Notaris PPAT di Surakarta, dijelaskan bahwa sebelum pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko tersebut dilakukan, para pihak harus memenuhi syarat administrasi dan selanjutnya dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa harus memenuhi syarat hukum, yaitu:<sup>3</sup>

*Pertama*, syarat administrasi, sebelum terjadi sewa menyewa para pihak harus memenuhi syarat administrasi yang terbagi menjadi dua, yaitu syarat subyek dan syarat obyek. (1) Syarat subyek, berupa syarat yang harus dilengkapi para pihak, diantaranya, Kartu identitas (KTP), Kartu Keluarga (KK), Surat keterangan

---

<sup>3</sup>Shallman 2018, Notaris di Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Rabu, 31 Januari 2018 pukul 09.00 WIB



menikah jika sudah menikah, surat keterangan belum menikah jika belum menikah; (2) Syarat obyek, berupa syarat yang harus dilengkapi oleh pihak yang menyewakan diantaranya, Fotokopi sertifikat hak milik ruko, Lampiran fasilitas ruko, Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

*Kedua*, syarat hukum, pelaksanaan sewa menyewa harus memuat syarat sahnya perjanjian sewa menyewa yang terdapat didalam pasal 1320 KUHPerdara, diantaranya, (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (3) Suatu hal tertentu, (4) Suatu sebab yang halal.

Perjanjian sewa menyewa ruko yang dibuat oleh para pihak termasuk perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga.<sup>4</sup> Hal ini memenuhi syarat terjadinya perjanjian yang terdapat didalam pasal 1320 ayat 1 KUHPerdara dimana syarat perjanjian harus ada kata sepakat dari para pihak yang membuatnya. Isi dari perjanjian sewa menyewa tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan sesuai dengan pasal 1320 ayat 4 KUHPerdara, serta harus didasari dengan itikad baik seperti yang telah diatur didalam pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Setelah syarat administrasi dan syarat hukum pihak yang menyewakan dan pihak penyewa terpenuhi, selanjutnya dilakukan perjanjian sewa menyewa ruko, antara lain : *pertama*, pihak yang menyewakan adalah pemilik ruko yang berhak menyewakan ruko, dan pihak penyewa adalah pihak yang diperkenankan untuk menyewa ruko. Pihak yang menyewakan dan pihak penyewa saling bersepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian sewa menyewa ruko. *Kedua*, perjanjian dilakukan secara tertulis yang telah disepakati kedua belah pihak, dengan mana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan ruko kepada pihak penyewa selama waktu yang ditentukan dan harga sewa yang disepakati. Perjanjian tertulis yaitu kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak secara tertulis yang berakhirnya demi hukum sesuai dengan waktu yang disepakati

---

<sup>4</sup> Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT Intermassa, hlm. 90

tanpa harus ada pemberitahuan yang artinya antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa sudah memahami hak dan kewajiban tanpa harus saling mengingatkan. Perjanjian ini dibuat para pihak berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak kemudian menunjuk salah satu kantor Notaris agar dibuatkan akta sewa menyewa. Sebelum dibuatkan akta, para pihak ditunjukkan draft perjanjian sewa menyewa yang didalamnya terdapat beberapa klausul dari Notaris, apabila ada hal - hal lain yang belum tercantum bisa ditambahkan, jika tidak dan sudah sepakat dengan perjanjian yang dibuat para pihak maka Notaris akan membuat akta yang selanjutnya akan di tanda tangani oleh para pihak. *Ketiga*, Akta perjanjian sewa menyewa para pihak ini akan menjadi pegangan atau undang – undang bagi para pihak jika kedepannya terjadi suatu sengketa antara para pihak.

Berdasarkan uraian diatas, dapat dinyatakan bahwa Notaris mempunyai peranan yang sangat penting, terutama dalam pembuatan akta – akta agar akta yang dibuat para pihak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan tidak merugikan para pihak yang membuatnya.

### **3.2 Peraturan, Hubungan Hukum (Hak dan Kewajiban) antara Pihak Penyewa dan Pihak yang Menyewakan Rumah Toko (Ruko)**

Hubungan hukum (hak dan kewajiban) antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan ruko diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Akibat hukum dari perjanjian yang sah adalah setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan hak dan kewajiban, hak adalah suatu kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban.<sup>5</sup>

Menurut Shallman, S.E, S.H, M.M, M.Kn selaku Notaris PPAT di Surakarta, bahwa setelah terjadi kesepakatan dan para pihak saling mengikatkan diri maka timbul hak dan kewajiban antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, hak dan kewajiban ini dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang memenuhi syarat perjanjian yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal serta hak dan kewajiban tersebut dibuat tidak melanggar undang – undang, ketertiban dan kesusilaan Hak dan kewajiban antara pihak yang menyewakan dan

---

<sup>5</sup>Shallman 2018, Notaris di Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Rabu, 31 Januari 2018 pukul 09.00 WIB

pihak penyewa dibuat oleh para pihak, diantaranya : (1) pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan barangnya kepada pihak penyewa dalam keadaan terpelihara sebaik – sebaiknya dan pihak penyewa berhak menempati ruko yang disewa selama jangka waktu sewa tanpa gangguan/halangan apapun, (2) pihak yang menyewakan berkewajiban memberikan kenikmatan tenteram kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan – tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai ruko yang disewanya dan pihak penyewa berhak menuntut pemilik ruko apabila ia mendapat tuntutan dari pihak lain karena, misalnya, ternyata ruko tersebut bukan pemilik penyewa, (3) pihak penyewa berkewajiban membayar harga sewa pada waktu – waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian dan pihak yang menyewakan berhak menerima uang sewa dari pihak penyewa tepat pada waktunya sesuai dengan yang diperjanjikan oleh para pihak mengenai waktu sewa dan kesepakatan harga, (4) pihak penyewa berkewajiban memakai ruko yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan menurut perjanjian sewanya dan pihak yang menyewakan berhak menerima kembali ruko yang disewakan itu dalam keadaan ruko pada waktu seperti ruko itu diserahkan pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa.<sup>6</sup>

Berdasarkan uraian diatas, hak dan kewajiban dibuat oleh para pihak dengan tidak melanggar undang – undang, ketertiban dan kesusilaan. Hak dan kewajiban tersebut berlaku bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, hak dan kewajiban tersebut dibebankan oleh kedua belah pihak, tidak sepihak saja karena ada hubungan timbal balik.

### **3.3 Tanggung Jawab Hukum apabila Salah Satu Pihak Melanggar Perjanjian atau Peraturan yang Berlaku terhadap Proses Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)**

Pada dasarnya suatu perjanjian akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melakukan perjanjian dilandasi dengan itikad baik. Proses pelaksanaan

---

<sup>6</sup>Shallman 2018, Notaris di Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Rabu, 31 Januari 2018 pukul 09.00 WIB

sewa menyewa ruko dapat menimbulkan sengketa apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian sebagai mana mestinya atau melanggar peraturan dalam perjanjian yang telah disepakati. Timbulnya tanggung jawab hukum dikarenakan adanya salah satu pihak melakukan kesalahan, kesalahan dapat didasarkan atas perbuatan melawan hukum atau wanprestasi dalam sewa menyewa ruko.

Menurut Shallman, S.E, S.H, MM, M.Kn, wanprestasi dalam sewa menyewa muncul karena adanya kesalahan dari pihak yang menyewakan atau pihak penyewa, yaitu pihak yang menyewakan atau pihak penyewa tidak memenuhi kewajibannya baik karena kesengajaan atau kelalaian. Kesalahan tersebut yaitu pihak penyewa tidak membayar sisa uang sewa yang mana pada awalnya pihak penyewa membayar uang muka sewa menyewa ruko, berdasarkan perjanjian yang telah disepakati pihak penyewa akan melunasi sisa uang sewa tersebut. Dengan demikian, maka pihak penyewa melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan dimana hal ini diatur didalam pasal 1248 KUHPerdara, sehingga pihak penyewa dapat dikatakan wanprestasi. Wanprestasi juga dapat terjadi akibat dari kesalahan pihak yang menyewakan, pihak yg menyewakan mempercepat masa sewa menyewa ruko untuk kepentingan oihak yang menyewakan itu sendiri, dimana hal ini tidak sesuai dengan perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak dan pihak penyewa merasa dirugikan atas perbuatan dari pihak yang menyewakan. Maka dengan ini pihak yang menyewakan melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, hal ini diatur didalam pasal 1248 KUHPerdara, sehingga pihak yang menyewakan dapat dikatakan wanprestasi.<sup>7</sup>

Akibat dari wanprestasi bagi pihak yang melakukan kesalahan wanprestasi yaitu pihak yang menyewakan atau pihak penyewa adalah mengganti kerugian dan objek perjanjian menjadi tanggung jawabnya, sedangkan akibat wanprestasi bagi pihak yang merasa dirugikan yaitu pihak yang menyewakan atau pihak penyewa adalah dapat menuntut pemenuhan perikatan dan ganti kerugian.

---

<sup>7</sup>Shallman 2018, Notaris di Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Rabu, 31 Januari 2018 pukul 09.00 WIB

Menurut hasil wawancara dengan Shallman, S.E, S.H, M.M, M.Kn selaku Notaris PPAT di Surakarta, perbuatan melawan hukum terjadi karena melakukan suatu perbuatan yang melanggar undang – undang, tidak mengandung itikad baik, merugikan orang lain, serta tidak berhati – hati dalam menggunakan ruko yang disewa tersebut. Dalam perjanjian sewa menyewa ruko tersebut terdapat perbuatan dari pihak yang menyewakan atau pihak penyewa yang dapat menimbulkan kerugian. Perbuatan dari pihak penyewa yaitu pihak penyewa memakai ruko yang disewa tidak sesuai dengan peruntukan pada perjanjian yang telah disepakati. Dimana hal ini diatur didalam pasal 1561 KUHPdata bahwa jika penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan yang dapat menimbulkan suatu kerugian bagi pihak yang menyewakan maka pihak ini, menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewa. Perbuatan yang dilakukan oleh pihak penyewa tersebut juga telah memenuhi salah satu unsur dari perbuatan melawan hukum yaitu adanya suatu kesalahan. Penyalahgunaan pemakaian ruko tersebut mengakibatkan pihak yang menyewakan ruko menderita kerugian, sehingga berdasarkan pasal 1365 KUHPdata pihak penyewa harus mengganti kerugian. Berdasarkan hal tersebut diatas maka pihak penyewa dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUHPdata karena melakukan kesalahan yang merugikan pihak yang menyewakan, yang mana pihak yang menyewakan sudah menyerahkan rukonya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, namun pihak penyewa memakai ruko yang disewa tidak sebagaimana mestinya atau tidak sesuai dengan peruntukannya. Pihak penyewa juga dapat dirugikan akibat perbuatan dari pihak yang menyewakan, yaitu dimana masa sewa ruko tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Pihak yang menyewakan mempercepat masa perjanjian sewa menyewa ruko karena untuk kepentingan dari pihak yang menyewakan itu sendiri. Perbuatan yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan tersebut juga telah memenuhi salah satu unsur dari perbuatan melawan hukum yaitu adanya suatu kesalahan, bahwa pihak yang menyewakan dalam menyewakan ruko kepada pihak penyewa tidak didasari dengan itikad baik dan karena hal itu merugikan pihak penyewa. Berdasarkan hal

tersebut, maka pihak yang menyewakan dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan merupakan perbuatan yang tidak pantas untuk dilakukan atau perbuatan tersebut tidak mengandung itikad baik.

## **4. PENUTUP**

### **4.1 Kesimpulan**

*Pertama*, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko harus memenuhi syarat administrasi yang terbagi menjadi dua, yaitu syarat subyek dan syarat obyek. (1) Syarat subyek, berupa syarat yang harus dilengkapi para pihak, diantaranya , Kartu identitas (KTP), Kartu Keluarga (KK), Surat keterangan menikah jika sudah menikah, surat keterangan belum menikah jika belum menikah; (2) Syarat obyek, berupa syarat yang harus dilengkapi oleh pihak yang menyewakan diantaranya, Fotokopi sertifikat hak milik ruko, Lampiran fasilitas ruko, Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Selanjutnya adalah syarat Hukum, syarat hukum dalam pelaksanaan sewa menyewa harus memuat syarat sahnya perjanjian sewa menyewa yang terdapat didalam pasal 1320 KUHPerdara. Setelah syarat administrasi dan syarat hukum terpenuhi, selanjutnya dilakukan perjanjian sewa menyewa ruko, yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa saling bersepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian sewa menyewa ruko, Perjanjian dilakukan secara tertulis yang telah disepakati kedua belah pihak. Setelah para pihak saling sepakat, dimana tanda sepakat tersebut dapat dibuktikan dengan tanda tangan para pihak didalam perjanjian yang telah dibuat, dan para pihak saling mengikatkan diri yang selanjutnya perjanjian tersebut dapat dilaksanakan dan ditaati oleh kedua belah pihak.

*Kedua*, hak dan kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko dibuat oleh para pihak dengan tidak melanggar undang – undang, ketertiban dan kesusilaan. Hak dan kewajiban tersebut berlaku bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, hak dan kewajiban tersebut dibebankan oleh kedua belah pihak, tidak sepihak saja karena ada hubungan timbal balik.

*Ketiga*, tanggung jawab hukum dalam perjanjian sewa menyewa terjadi ketika pihak yang menyewakan atau pihak penyewa dikatakan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Wanprestasi dalam sewa menyewa muncul karena adanya kesalahan dari pihak yang menyewakan atau pihak penyewa, yaitu pihak yang menyewakan atau pihak penyewa tidak memenuhi kewajibannya baik karena kesengajaan atau kelalaian, pihak yang menyewakan atau pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa ruko ini dapat dikatakan melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan dimana hal ini diatur didalam pasal 1248 KUHPerdara. Akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa atau pihak yang menyewakan tersebut ialah keharusan atau kemestian untuk membayar ganti rugi atau pihak yang dirugikan dapat menuntut untuk membatalkan perjanjian sewanya. Berdasarkan penelitian diatas pihak penyewa dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara karena melakukan kesalahan yang merugikan pihak yang menyewakan, dan pihak yang menyewakan dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan merupakan perbuatan yang tidak pantas untuk dilakukan atau perbuatan tersebut tidak mengandung itikad baik.

#### **4.2 Saran**

*Pertama*, pihak yang menyewakan dan pihak penyewa harus memahami syarat dan ketentuan perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati dengan jelas  
*Kedua*, dalam perjanjian sewa menyewa ruko seharusnya para pihak memahami dengan benar apa yang menjadi hak dan kewajibannya.

*Ketiga*, diberikan penyuluhan mengenai proses pelaksanaan sewa menyewa ruko bagi masyarakat sehingga masyarakat mengetahui proses sewa menyewa ruko.

*Keempat*, memberikan sanksi yang tegas didalam perjanjian apabila salah satu pihak melakukan kesalahan yang merugikan sehingga dengan sanksi tersebut maka pihak tidak akan mudah untuk melanggar perjanjian yang telah disepakati.

## **Persantunan**

Karya ini penulis mempersembahkan kepada kedua orangtuaku yang telah memberikan segalanya, dan semua orang yang telah memberikan dukungan moril maupun materil sehingga penulis dapat menyelesaikan jenjang perkuliahan, terima kasih untuk pembimbing skripsi yang telah memberikan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dan tidak lupa ucapan terima kasih atas doa, dorongan, semangat dan motivasi dari teman-teman seperjuangan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

Harahap, M. Yahya, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni.

Meliala, Djaja S, 2012, *Perjanjian sewa-menyewa Bab III, Hukum Perjanjian Khusus*, cetakan I, Bandung : Nuansa Aulia.

Salim, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika.

Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermassa

### **Peraturan Perundang – Undangan**

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata