

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



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

Oleh :

SITAKARA AYU HITA
NIM : C100150207

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

2018

HALAMAN PERSETUJUAN
TANGGUNG JAWAB HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO
(RUMAH TOKO)

PUBLIKASI ILMIAH

Yang Disusun Oleh:

SITAKARA AYU HITA

C 100 150 207

Telah Diperiksa dan Disetujui:

Pembimbing Skripsi



NUSWARDHANI S.H., S.U.

HALAMAN PENGESAHAN
TANGGUNG JAWAB HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO
(RUMAH TOKO)

Oleh :

SITAKARA AYU HITA

C100150207

Telah Dipertahankan Didepan Dewan Penguji Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Senin, 17 Desember 2018

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

Dewan Penguji

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

(.....)

(.....)

(.....)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.H)

NIK. 537/NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa artikel publikasi yang saya serahkan ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan plagiat dari karya orang lain, kecuali secara tertulis mengacu dalam naskah dan disebutkan dalam datar pustaka.

Apabila suatu hari nanti karya tulis inimengandung plagiat, maka penulis akan mempertanggunjawabkan sepenuhnya.

Surakarta , 13 Desember 2018

Penulis



Sitakara Ayu Hita

NIM. C 100 150 207

TANGGUNG JAWAB HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO (RUMAH TOKO)

Abstrak

Kebutuhan tempat usaha sangat berperan dalam kegiatan usaha perdagangan untuk mengembangkan usaha yang diperdagangkan. Namun tidak semua pelaku usaha memiliki tempat usaha sendiri. Dengan adanya hal tersebut mengharuskan suatu pelaku usaha untuk melakukan sewa menyewa tempat usaha yang strategis kepada seseorang yang menyewakan tempat usahanya seperti ruko. Dengan adanya keadaan demikian menyebabkan terciptanya suatu perjanjian sewa menyewa ruko. Oleh karena itu, dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses perjanjian sewa-menyewa antara pihak yang menyewakan ruko dengan pihak penyewa ruko, peraturan serta hak dan kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa ruko, tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif karena akan menerangkan mengenai tanggung jawab hukum perjanjian sewa menyewa ruko. Pendekatan dalam penelitian ini, menggunakan metode pendekatan normatif karena akan meneliti peraturan dalam perjanjian sewa menyewa ruko. Dalam hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam proses sewa menyewa ruko para pihak harus mentaati peraturan dan memenuhi syarat administrasi dan juga syarat hukum. Kemudian antara para pihak sepakat melakukan perjanjian dengan menandatangani akta perjanjian, pada saat itulah terjadi hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban. Hak pihak yang menyewakan merupakan kewajiban dari pihak penyewa ruko, sedangkan hak pihak penyewa merupakan kewajiban dari pihak yang menyewakan. Maka dari itu, kedua belah pihak harus patuh terhadap peraturan yang berlaku, karena jika melanggar akan ada tanggung jawab hukumnya. Tanggung jawab hukum terjadi apabila salah satu pihak melakukan kesalahan yang berupa wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata dan perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUH Perdata maka ia diharuskan mengganti kerugian.

Kata kunci : Ruko (rumah toko), Sewa menyewa, Tanggung Jawab Hukum

Abstract

The need for a business place plays an important role in trading business activities to develop a business that is traded. However, not all businesses have their own businesses. With this, a business actor is required to lease a strategic place of business to someone who rents his place of business like a shop house. With the existence of such conditions causes the creation of a lease agreement to rent a shop. Therefore, in this study aims to determine the process of leasing agreements between parties that rent out shophouses with the tenants of the shop, regulations and the rights and obligations of the parties in making shop rental agreements, legal responsibility if one party defaults or illegal acts in the lease agreement to rent a shop that has been agreed

by both parties. This research is descriptive qualitative because it will explain the legal responsibility of the lease agreement to rent a shop. The approach in this study, using the normative approach method because it will examine the rules in the lease agreement to rent a shop. In the results of the study showed that in the process of renting shop houses, the parties must obey the rules and fulfill administrative requirements as well as legal requirements. Then between the parties agreed to enter into an agreement by signing the deed of agreement, at that time there was a legal relationship that gave birth to rights and obligations. The right of the renting party is an obligation of the shopper's tenant, while the tenant's right is the obligation of the party who rents out. Therefore, both parties must comply with the applicable regulations, because if they violate there will be legal responsibility. Legal liability occurs if one of the parties makes a mistake in the form of interpretation stipulated in Article 1243 of the Civil Code and acts against the law Article 1365 of the Civil Code so he is required to compensate.

Keywords: Ruko (shop house), Leasing, Legal Responsibility

1. PENDAHULUAN

Rumah toko atau lebih sering disebut sebagai ruko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, dimana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.¹ Kebutuhan tempat usaha sangat berperan dalam kegiatan usaha perdagangan. Namun tidak semua pelaku usaha memiliki tempat usaha sendiri. Akibatnya, mengharuskan suatu pelaku usaha untuk melakukan sewa menyewa tempat usaha kepada seseorang yang menyewakan tempat usahanya seperti ruko.

Sewa menyewa diatur dalam Bab VII Buku III KUH Pasal 1548 KUH Perdata. Yang dimana pengertian sewa-menyewa menurut pasal 1548 KUH Perdata yaitu sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang

¹ Andie A.. Wicaksono 2007, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, Jakarta : Penebar Swadaya, hal.6

disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak. Dalam perjanjian sewa menyewa ruko terjadi kesepakatan antara penyewa ruko dan pihak yang menyewakan ruko. Setelah terjadi kesepakatan tersebut, menimbulkan suatu hubungan hukum yang akan melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak yang membuat perjanjian, yang didalam penelitian ini adalah pihak yang menyewakan ruko dan pihak penyewa ruko. Apabila dikemudian hari salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang sudah disepakati kedua belah pihak yang tidak melaksanakan tersebut dinyatakan melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum maka dari itu tentu harus ada tanggung jawab hukum untuk mengganti kerugian.

Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat para pihak dalam wujud lisan (cukup dengan kesepakatan para pihak).² Perjanjian sewa menyewa ruko dibuat dengan perjanjian tertulis yang mana didalamnya merupakan suatu kesepakatan antara para pihak.

Rumusan masalah dalam penelitian ini, adalah (1) Bagaimana proses perjanjian sewa-menyewa antara pihak yang menyewakan ruko dengan pihak penyewa ruko dan peraturan yang mengaturnya ? (2) Bagaimana peraturan serta hak dan kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa ruko ? (3) Bagaimana tanggung jawab hukumnya apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak ?

Tujuan dalam penelitian penulis adalah (1) Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana proses perjanjian sewa-menyewa antara pihak yang menyewakan ruko dengan pihak penyewa ruko dan peraturan yang mengaturnya,

²Salim H.S 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hal: 8.

(2) Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana peraturan serta hak dan kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa ruko, (3) Untuk ,mengetahui dan menjelaskan bagaimana tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Kemudian manfaat yang hendak dicapai dalam penelitian adalah (1) Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti oleh penulis yaitu tanggung jawab hukum perjanjian sewa menyewa ruko dengan akta dibawah tangan dan juga dapat meningkatkan kemampuan penulis dalam bidang hukum secara umum, (2) Mampu memberikan masukan ilmu pengetahuan dalam ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum perdata yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa ruko, (3) Membantu dan memberi masukan kepada pihak-pihak yang terkait dalam masalah penelitian dan juga dapat berguna untuk para pihak yang berminat dengan masalah yang sama.

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan normatif karena yang diteliti adalah asas hukum dan kaidah hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko. Kemudian jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah penelitian deskriptif karena penulis akan menguraikan secara sistematis mengenai tanggung jawab sewa menyewa ruko. Penelitian ini dilakukan di Ruko Ayam Tekat Cabang UMS yang beralamat di Solo Residence No. 6 Kartasura. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi (1) Penelitian kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer yaitu berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan bahan hukum sekunder yaitu diperoleh dari buku bacaan atau dari literature, dokumen-dokumen, serta hasil penelitian hukum yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. (2) Penelitian lapangan yaitu hasil wawancara dengan pihak yang menyewakan ruko dan pihak penyewa ruko. Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah: (1) Penelitian kepustakaan (2) Studi lapangan berupa wawancara. Penganalisaanyang

terkumpul dari data sekunder dan data primer menggunakan teknik deskriptif kualitatif.

1.1 Proses Perjanjian sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa ruko dan peraturan yang mengaturnya

Perjanjian sewa menyewa menurut pasal 1548 KUH Perdata yaitu sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.

Sebagaimana halnya dengan perjanjian jual beli dan perjanjian-perjanjian lainnya, sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsesual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga.³

Sebelum terjadinya kesepakatan maka para pihak harus memenuhi syarat hukum dan juga syarat administrasi. Adapun syarat administrasi yaitu (1)KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan fotokopi KTP Penyewa, (2) Penyewa harus menyerahkan uang muka sebesar 10% dari harga yang sudah disepakati sebagai tanda jadi perjanjian sewa menyewa ruko, (3) Menandatangani surat perjanjian sewa menyewa ditempat. Kemudian syarat hukum yang mengikat antara para pihak terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, antara lain :(1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang halal.

Setelah terjadi kesepakatan pihak yang menyewakan ruko dan pihak penyewa melakukan kesepakatan dengan cara menandatangani akta perjanjian

³ | Ketut Oka Setiawan, 2017, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, hal.179

maka pada saat itulah tercipta perjanjian yang sah yang kemudian menimbulkan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban bagi pihak yang menyewakan dan pihak penyewa ruko. Pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan ruko dalam keadaan baik dan siap pakai dan berhak untuk mendapatkan pembayaran sewa. Sedangkan pihak penyewa ruko berhak mendapatkan ruko dalam keadaan baik dan siap pakai dan memiliki kewajiban untuk membayar sewa kepada pihak yang menyewakan.

1.2 Peraturan serta hak dan kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian sewa menyewa ruko (rumah toko)

Adapun syarat administrasi dalam perjanjian sewa menyewa dalam penelitian yaitu (1) KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan fotokopi KTP Penyewa, (2) Penyewa harus menyerahkan uang muka sebesar 10% dari harga yang sudah disepakati sebagai tanda jadi perjanjian sewa menyewa ruko, (3) Menandatangani surat perjanjian sewa menyewa ditempat. Kemudian syarat hukum yang mengikat antara para pihak terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, antara lain : (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang halal.

Kemudian hak dan kewajiban para pihak yakni hak penyewa merupakan kewajiban dari pihak yang menyewakan begitu juga sebaliknya hak pihak yang menyewakan adalah kewajiban dari pihak penyewa ruko. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya maka harus bertanggung jawab. Pertanggungjawaban tersebut dapat berupa tanggung jawab atas perbuatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUH Perdata.

1.3 Tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko yang sudah disepakati kedua belah pihak

Dalam penelitian ini, tanggung jawab hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko terjadi karena adanya suatu kesalahan, dan kesalahan tersebut dapat didasarkan atas wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi *“Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir.. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya.”*

Dan perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

Dengan demikian, maka pihak yang melakukan kesalahan tersebut dapat dipertanggungjawabkan untuk mengganti kerugian atas kesalahan yang dilakukannya.

2. METODE

Dalam metode pendekatan ini, penulis menggunakan metode pendekatan normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan karena yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah kaidah-kaidah hukum dan asas-asas hukum dalam tanggung jawab hukum perjanjian terhadap pelaksanaan sewa menyewa ruko. Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian deskriptif karena penelitian ini dimaksudkan untuk menggambarkan secara sistematis dan menyeluruh mengenai proses dan tanggung jawab hukum perjanjian sewa menyewa ruko.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Proses perjanjian sewa-menyewa antara pihak yang menyewakan ruko dengan pihak penyewa ruko dan peraturan yang mengaturnya

Dalam proses perjanjian sewa-menyewa, sebelum terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak yang menyewakan ruko dengan penyewa ruko haruslah memenuhi syarat administratif dan juga syarat hukum.

Adapun syarat administratif yang harus dipenuhi yaitu: 1) KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan fotokopi KTP Penyewa, 2) Penyewa harus menyerahkan uang muka sebesar 10% dari harga yang sudah disepakati sebagai tanda jadi perjanjian sewa menyewa ruko, 3) Menandatangani surat perjanjian sewa menyewa ditempat.

Sedangkan syarat hukum yang harus dipenuhiantara pihak yang menyewakan dan pihak penyea ruko diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Pada saat terjadinya kesepakatan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa ruko, perjanjian sewa menyewa ruko tersebut dibuat oleh pihak yang menyewakan, sedangkan pihak penyewa ruko apabila cocok dengan ketentuan yang telah dibuat oleh pihak yang menyewakan tersebut, maka pihak penyewa harus mentaati ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang telah dibakukan oleh pihak yang menyewakan maka dengan adanya perjanjian tersebut disebut dengan perjanjian baku. Perjanjian sewa menyewa terjadi pada saat akta perjanjian yang telah dibuat oleh pihak yang menyewakan ruko dengan disaksikan oleh 2 orang saksi.

Setelah terjadi kesepakatan antara para pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa ruko maka timbulah suatu hubungan hukum yang

melahirkan hak dan kewajiban bagi pihak yang menyewakan dan pihak penyewa ruko. Dimana pihak penyewa membayar sesuai dengan harga sewa ruko yang telah disepakati, sedangkan pihak yang menyewakan ruko memberikan ruko yang akan disewa untuk dinikmati selama waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa ruko. Disamping itu, terdapat hak dan kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang sesuai dengan isi akta perjanjian sewa menyewa ruko tersebut.

3.2 Peraturan serta hak dan kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa ruko (rumah toko)

Peraturan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa ruko dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa ruko (rumah toko) maka harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Para pihak tersebut juga harus memenuhi syarat terjadinya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Ayat (1). Kemudian terjadi hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban dimana hak hak penyewa merupakan kewajiban dari pihak yang menyewakan begitu juga sebaliknya, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya maka harus bertanggung jawab. Pertanggung jawaban tersebut dapat berupa tanggung jawab atas perbuatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUH Perdata.

3.3 Tanggung jawab hukumnya apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak

Tanggung jawab hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko tersebut terjadi karena adanya suatu kesalahan, dan kesalahan tersebut dapat didasarkan atas wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1237 KUH Perdata dan perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata . Dengan demikian, maka pihak yang melakukan kesalahan tersebut dapat dipertanggungjawabkan untuk mengganti kerugian.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pertama, dalam proses perjanjian sewa-menyewa, sebelum terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak yang menyewakan ruko dengan penyewa ruko haruslah memenuhi syarat administratif dan juga syarat hukum.

Adapun syarat administrative yang harus dipenuhi yaitu: 1) KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan fotokopi KTP Penyewa, 2) Penyewa harus menyerahkan uang muka sebesar 10% dari harga yang sudah disepakati sebagai tanda jadi perjanjian sewa menyewa ruko, 3) Menandatangani surat perjanjian sewa menyewa ditempat.

Sedangkan syarat hukum yang harus dipenuhiantara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa ruko diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Pada saat terjadinya kesepakatan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa ruko, perjanjian sewa menyewa ruko tersebut dibuat oleh pihak yang menyewakan, sedangkan pihak penyewa ruko apabila cocok dengan ketentuan yang telah dibuat oleh pihak yang menyewakan tersebut, maka pihak penyewa harus mentaati ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang telah

dibakukan oleh pihak yang menyewakan maka dengan adanya perjanjian tersebut disebut dengan perjanjian baku. Perjanjian sewa menyewa terjadi pada saat akta perjanjian yang telah dibuat oleh pihak yang menyewakan ruko dengan disaksikan oleh 2 orang saksi.

Setelah terjadi kesepakatan antara para pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa ruko maka timbulah suatu hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban bagi pihak yang menyewakan dan pihak penyewa ruko. Dimana pihak penyewa membayar sesuai dengan harga sewa ruko yang telah disepakati, sedangkan pihak yang menyewakan ruko memberikan ruko yang akan disewa untuk dinikmati selama waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa ruko. Disamping itu, terdapat hak dan kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang sesuai dengan isi akta perjanjian sewa menyewa ruko tersebut.

Kedua, Peraturan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa ruko dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa ruko (rumah toko) maka harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320

Para pihak tersebut juga harus memenuhi syarat terjadinya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Ayat (1). Kemudian terjadi hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban dimana hak hak penyewa merupakan kewajiban dari pihak yang menyewakan begitu juga sebaliknya, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya maka harus bertanggung jawab. Pertanggung jawaban tersebut dapat berupa tanggung jawab atas perbuatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUH Perdata.

Tanggung jawab hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko tersebut terjadi karena adanya suatu kesalahan, dan kesalahan tersebut dapat didasarkan atas wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1237 KUH Perdata dan perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dengan demikian, maka pihak

yang melakukan kesalahan tersebut dapat dipertanggungjawabkan untuk mengganti kerugian.

4.2 Saran

1) Bagi Pihak yang Menyewakan Ruko

Dalam akta perjanjian seharusnya dibuat lebih rinci dan detail mengenai hak dan kewajiban para pihak, sehingga dapat diketahui dengan seksama karena apabila tidak tertulis secara rinci terkadang manusia mempunyai sifat lupa yang kemudian dapat mengakibatkan kesalahpahaman antara para pihak.

2) Bagi Pihak Penyewa Ruko

Sebaiknya pihak penyewa lebih jeli dalam kegiatan perjanjian sewa menyewa ruko dan lebih baik juga turut serta dalam membuat isi perjanjian yang mana akan ditanda tangani oleh kedua pihak tersebut.

3) Bagi Masyarakat Umum

Dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa ruko (rumah toko) sebaiknya masyarakat lebih berhati-hati dan teliti. Apabila masyarakat akan melakukan perjanjian sewa menyewa ruko namun belum mengerti bagaimana proses perjanjian tersebut lebih baik bertanya atau mencari tahu terlebih dahulu bagaimana proses sewa menyewa ruko yang benar dan sah menurut hukum karena tidak semua orang paham mengenai hukum dan juga demi menghindari dari hal-hal yang buruk yang tidak diharapkan dalam perjanjian.

4.3 Persantunan

Penulis mengucapkan terimakasih dan mempersembahkan karya ilmiah kepada: *Pertama*, untuk kedua orangtua saya yang selalu mendukung dan mendoakan dalam pembuatan karya ilmiah ini. *Kedua* untuk kakak dan adik yang selalu memberikan semangat untuk menyelesaikan karya ilmiah ini. *Ketiga* untuk semua teman-teman yang selalu memotivasi penulis dalam pembuatan karya ilmiah. *Keempat*, Ibu Nuswardhani selaku dosen pembimbing dalam pembuatan karya ilmiah penulis yang telah memberikan bimbingan, nasihat, dan juga saran.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

I Ketut Oka Setiawan, 2017, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika

Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika

Wicaksono Andie A., 2007, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, Jakarta : Penebar Swadaya

Peraturan Perundang-Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.