

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO MILIK  
PERKUMPULAN PETANI PEMAKAI AIR ( P3A )  
(Studi Kasus : P3A Desa Tangkil, Kab. Sragen)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



**Diajukan Oleh :  
Deva Ayu Fatika Sari  
NIM: 30302200023**

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
(UNISSULA)  
SEMARANG  
2025**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH TOKO  
MILIK PERKUMPULAN PETANI PEMAKAI AIR ( P3A )**

**(Studi Kasus : P3A Desa Tangkil, Kab. Sragen)**



**Diajukan Oleh :**

**Deva Ayu Fatika Sari**

**NIM: 30302200023**

**Telah Disetujui :**

**Pada Tanggal, 13 September 2025**

**Dosen Pembimbing :**

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

**Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H**

**NIDN.0617106301**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO MILIK  
PERKUMPULAN PETANI PEMAKAI AIR ( P3A )**

**(Studi Kasus : P3A Desa Tangkil, Kab. Sragen)**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

**Deva Ayu Fatika Sari  
NIM: 30302200023**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal, 19 November 2025  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji  
Ketua

  
**Dini Amalia Fitri, S.H, M.H**  
**NIDN: 0607099001**

Anggota

Anggota

  
**Dr. Muhammad Ngazis, S.H, M.H**  
**NIDN: 0601128601**

  
**Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H**  
**NIDN: 0617106301**

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum



  
**Prof Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
**NIDN: 0620046701**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto :

*“ It will pass, it always does “*

*“ I have come to love my self, for who iam, for who i was, and for who i hope to become “*

(RM)

### Persembahan :

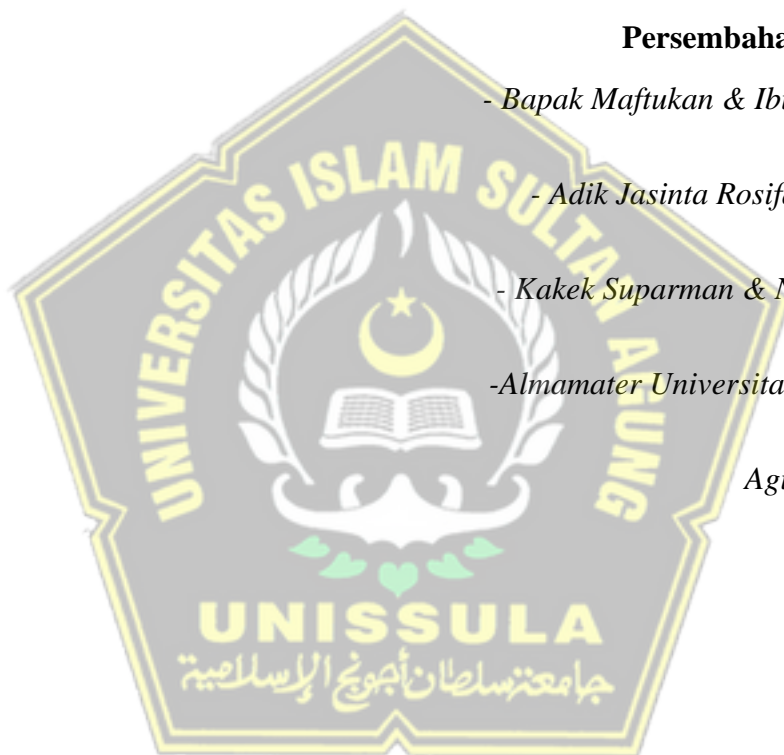
- Bapak Maftukan & Ibu Lilis Paryati

- Adik Jasinta Rosifa Setyanindita

- Kakek Suparman & Nenek Sugiarti

- Almamater Universitas Islam Sultan

Agung Semarang



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Deva Ayu Fatika Sari

NIM : 30302200023

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul

**“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO  
MILIK PERKUMPULAN PETANI PEMAKAI AIR ( P3A )”**

**(Studi Kasus : P3A Desa Tangkil, Kab. Sragen)** adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindak plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 19 Nov 2025

Yang menyatakan,



**Deva Ayu Fatika Sari**  
**NIM: 30302200023**

## SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Deva Ayu Fatika Sari

NIM : 30302200023

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul :

**“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO MILIK PERKUMPULAN PETANI PEMAKAI AIR ( P3A )”  
( Studi Kasus : P3A Desa Tangkil, Kab. Sragen )**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 19 Nov 2025

Yang menyatakan,



**Deva Ayu Fatika Sari**  
**NIM: 30302200023**

## KATA PENGANTAR

Puja dan syukur atas kehadiran Allah S.W.T, yang telah memberikan rahmat serta karunia-nya kepada kita dan Sholawat serta salam kita haturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad S.A.W, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH TOKO MILIK PERKUMPULAN PETANI PEMAKAI AIR (P3A)”** (Studi Kasus : P3A Desa Tangkil, Kab. Sragen) dalam rangka memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Satu (S- 1) di Fakultas Hukum UNISSULA.

Penulisan hukum ini tidaklah berjalan dengan lancar apabila tidak ada bimbingan serta doa juga dukungan dari berbagai pihak yang juga membantu penyelesaian penulisan hukum ini. Maka pada kesempatan kali ini dengan segala kerendahan hati penulis, mengucapkan rasa terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, SH., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Prof Dr. H. Jawade Hafidz, SH., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
4. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
5. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi S-I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
6. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H selaku Sekretaris Program Studi S-1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
7. Dini Amalia Fitri, S.H, M.H selaku Wakil Sekretaris Program Studi S-1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.



8. Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H selaku dosen pembimbing penulis yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan, dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.
9. Pof. Dr. Sri Endah Wahyuningsih, SH., M.Hum selaku dosen wali penulis.
10. Seluruh Dosen dan Staf Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang sudah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Universitas Islam Sultan Agung.
11. Kedua orang tua ku tersayang, Bapak Maftukan dan Ibu Lilis Paryati. Terima kasih banyak atas segala pengorbanan dan ketulusan yang di berikan. Terima kasih karena telah merawat, membiayai, memberikan segala hal yang penulis inginkan dan selalu menuruti apa permintaan penulis. Terima kasih telah memberikan apapun yang terbaik bagi penulis dari kecil hingga sekarang. Terimakasih atas semangat yang selalu diberikan sehingga penulis dapat berani dan menyelesaikan segala hal yang telah di mulai di hidup ini. Semoga Bapak dan Ibu selalu sehat panjang umur agar bisa menemani penulis sukses dan membalas jasanya.
12. Kepada adikku Jasinta Rosifa Setyanindita. Terima kasih telah menemani penulis dan mendengarkan segala curhatan. Penulis selalu berdoa agar segala hal yang kamu jalani selalu berjalan lancar dan di ridhoi Allah SWT. Inshaallah penulis akan selalu memberikan kebahagiaan yang terbaik untuk kamu agar tetap merasakan kehidupan bahagia.
13. Kepada Kakek Suparman dan Nenek Sugiarti. Terima kasih telah sabar, selalu ada menemani penulis sedari kecil, dan menuruti segala permintaan penulis. Penulis doakan semoga selalu sehat dan panjang umur agar dapat melihat penulis menjadi orang yang sukses.
14. Kepada Patner penulis, Sendi Isnu Susanto. Terima kasih telah menemani penulis dalam suka maupun duka selama perkuliahan di Semarang. Terima kasih karena selalu menerima penulis apa adanya dan memberikan yang terbaik. Penulis harap apapun yang kita hadapi kedepannya, kita berdua selalu bergandengan tangan ke tujuan yang sama.



15. Kepada seluruh teman-teman angkatan 22 yang selalu bersama dalam dunia perkuliahan.
16. Terakhir, untuk diri ku sendiri Deva Ayu Fatika Sari. Terima kasih telah berani mencoba dan memulai hal baru. Terima kasih mau menyelesaikan semua yang telah di alami walaupun dengan tangisan. Ayo terus berkembang agar bisa pergi kemana saja dan beli apapun yang diinginkan.

Semarang, 19 November 2025

Yang menyatakan



**Deva Ayu Fatika Sari**  
**NIM 30302200023**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK .....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Kegunaan Penelitian .....	4
E. Terminologi .....	5
F. Metode Penelitian .....	10
G. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	15
1. Pengertian Perjanjian.....	15
2. Asas-Asas Perjanjian.....	16
3. Jenis – Jenis Perjanjian.....	19
4. Syarat Sah Perjanjian.....	22
5. Bentuk – Bentuk Perjanjian.....	24
B. Tinjauan Umum Sewa Menyewa.....	25
1. Pengertian Sewa Menyewa.....	25
2. Syarat Sewa Menyewa .....	26
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa Menyewa .....	27

4. Sewa Menyewa menurut Perspektif Islam.....	29
C. Tinjauan Umum Rumah Toko milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A).....	32
1. Pengertian Rumah Toko milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) .....	32
2. Fungsi Rumah Toko milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) .....	33
3. Pengelolaan Rumah Toko milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) .....	35
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	37
A. Pelaksanaan Perjanjian dalam Sewa Menyewa Rumah Toko milik P3A.....	37
B. Problematika Perjanjian dalam Sewa Menyewa Rumah Toko milik P3A...	48
BAB IV PENUTUP .....	54
A. Kesimpulan .....	54
B. Saran .....	55
DAFTAR PUSTAKA .....	57
LAMPIRAN.....	60



## ABSTRAK

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) milik P3A Desa Tangkil merupakan kegiatan ekonomi yang berperan penting dalam meningkatkan pendapatan organisasi. Pendapatan dari hasil sewa dimanfaatkan untuk mendukung operasional, pemeliharaan sarana, serta keberlanjutan kegiatan P3A. Meskipun perjanjian dilakukan secara di bawah tangan, pelaksanaannya tetap sah dan mengikat secara hukum karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis dalam penelitiannya, dengan spesifikasi penelitian deskriptif kualitatif dan sumber data primer dan sekunder yang menggabungkan informasi kualitatif dengan bahan hukum primer dan sekunder. Data sekunder, yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier serta metode pengumpulan data yang mencakup tinjauan literatur dan analisis data secara kualitatif sebagai sumber sekunder, dan pengumpulan data primer yang dilakukan melalui wawancara langsung.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan sewa menyewa ruko di Desa Tangkil kerap menghadapi permasalahan berupa wanprestasi dan keterlambatan pengembalian ruko setelah masa sewa berakhir. Kondisi ini menyebabkan P3A kesulitan dalam menyusun ulang jadwal pengelolaan, rekapitulasi, serta pelaporan hasil sewa yang dibahas dalam rapat rutin setiap masa tanam pertanian. Sebagai upaya penyelesaian, P3A Desa Tangkil menempuh langkah dengan mengundang pihak penyewa yang melanggar perjanjian untuk hadir dalam pertemuan bersama saksi dan pihak terkait guna menjaga transparansi serta keadilan. Melalui forum musyawarah tersebut, P3A berusaha menyelesaikan masalah dengan pendekatan kekeluargaan dan mengedepankan prinsip musyawarah mufakat agar tercapai kesepakatan yang adil, harmonis, dan tetap menjaga hubungan baik antara P3A dan masyarakat Desa Tangkil.

*Kata Kunci : Perjanjian, Sewa Menyewa, Rumah Toko*

## ABSTRACT

*The implementation of the shophouse rental agreement (ruko) owned by the Tangkil Village P3A is an economic activity that plays a significant role in increasing the organization's revenue. The rental income is used to support operations, facility maintenance, and the sustainability of the P3A's activities. Although the agreement was made privately, its implementation remains valid and legally binding because it meets the requirements for a valid agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code.*

*This research uses a juridical sociological approach method in its research, with qualitative descriptive research specifications and primary and secondary data sources that combine qualitative information with primary and secondary legal materials. Secondary data, which includes primary, secondary, and tertiary legal materials and data collection methods that include literature review and qualitative data analysis as secondary sources, and primary data collection conducted through direct interviews.*

*The research results show that the implementation of shophouse rentals in Tangkil Village often faces problems in the form of default and late return of the shophouses after the lease period ends. This condition makes it difficult for the P3A to rearrange the management schedule, recapitulation, and reporting of rental results discussed in routine meetings every agricultural planting season. As an effort to resolve the problem, the P3A of Tangkil Village took steps by inviting the tenant who violated the agreement to attend a meeting with witnesses and related parties to maintain transparency and fairness. Through this deliberation forum, the P3A attempts to resolve the problem with a family approach and prioritizes the principle of deliberation and consensus to reach a fair, harmonious agreement and maintain good relations between the P3A and the Tangkil Village community.*

*Keywords : Agreement, Lease, Shophouse*

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Sektor pertanian di Indonesia terus memainkan peran penting dalam perekonomian nasional. Industri ini diproyeksikan dapat menyerap hingga 28,54% tenaga kerja dan menyumbang 12,66% terhadap PDB pada tahun 2025.<sup>1</sup> Keterbatasan akses terhadap sumber daya lahan dan air irigasi, yang merupakan fondasi utama dari produktivitas pertanian, merupakan salah satu dari beberapa kesulitan yang mengancam keberlanjutan sektor ini. Untuk mengatasi hal ini, sebuah lembaga lokal yang penting yang dikenal sebagai Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) dibentuk di bawah pedoman yang ditetapkan oleh Undang-Undang No. 7/2014 tentang Perdagangan dan Peraturan Menteri Pertanian No. 54/Permentan/OT.140/10/2015.<sup>2</sup>

P3A bertugas tidak hanya dalam pengelolaan operasional irigasi, tetapi juga dalam pengawasan dan pemeliharaan aset kolektif seperti bangunan yang dimiliki oleh kelompok petani. Aset-aset ini sering kali dimanfaatkan melalui praktik perjanjian sewa menyewa untuk mendukung diversifikasi ekonomi, seperti penyewaan rumah toko atau ruko yang pada akhirnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan anggota P3A.

---

<sup>1</sup> “Patut dibanggakan sektor pertanian kini menjadi kontribusi terbesar terhadap pertumbuhan ekonomi Indonesia”, pertanian.go, <https://lahanirigasi.pertanian.go.id/berita/patut-dibanggakan---sektor-pertanian-kini-menjadi-kontributor-terbesar-terhadap-pertumbuhan-ekonomi-indonesia> diakses 29 September 2025.

<sup>2</sup> Kementerian Pertanian, 2020, *Pedoman Pembentukan dan Pengelolaan P3A*, Direktorat Jenderal Prasarana dan Sarana Pertanian.



Di tingkat lokal, P3A tidak hanya berfungsi sebagai pengelola irigasi, tetapi juga sebagai entitas ekonomi yang mengelola aset non-produktif seperti bangunan ruko untuk mendukung kegiatan usaha sampingan.<sup>3</sup> Penelitian terkini menunjukkan bahwa praktik sewa menyewa ini sering kali tidak terstruktur secara formal, yang berpotensi menimbulkan konflik kepemilikan, ketidakadilan distribusi manfaat, dan ketidaktepatan terhadap regulasi agrarian.<sup>4</sup> Misalnya, dalam studi kasus di wilayah Jawa Tengah, ditemukan bahwa 65% perjanjian sewa menyewa oleh P3A bersifat informal, yang menyebabkan kerugian ekonomi bagi kelompok petani akibat kurangnya perlindungan hukum<sup>5</sup>. Hal ini semakin relevan di era pasca-pandemi COVID-19, di mana tekanan ekonomi mendorong P3A untuk memaksimalkan pendapatan dari asetnya, tetapi tanpa mekanisme kontrak yang kuat, praktik tersebut rentan terhadap sengketa.<sup>6</sup>

Dalam praktiknya, seringkali ditemui permasalahan terkait kejelasan status hukum aset yang disewakan, bentuk perjanjian sewa menyewa yang dilakukan, mekanisme penetapan harga sewa, serta transparansi dan akuntabilitas pengelolaan hasil sewa.<sup>7</sup> Belum lagi adanya kemungkinan konflik kepentingan, pengelolaan yang tidak sesuai dengan Anggaran Dasar/Anggaran Rumah Tangga (AD/ART)

---

<sup>3</sup> Suryanto, D., & Wijaya, T, 2021, Peran P3A dalam diversifikasi ekonomi pedesaan melalui penyewaan asset, *Jurnal Ekonomi Pertanian*, Vol 9, No.4, hlm 78-95.

<sup>4</sup> Pratiwi, S., et al, 2022, Tata kelola aset tanah P3A: Tantangan hukum dan peluang di era digital. *Agriekonomika*, Vol 11 No.3, hlm 200-215.

<sup>5</sup> Hidayat, R., & Santoso, A. 2023, Konflik kontrak sewa lahan irigasi di Jawa Tengah: Analisis kasus P3A, *Jurnal Agraria dan Lingkungan*, Vol 12 No.1, hlm 45-62.

<sup>6</sup> Wahyuni, R, 2021, Dampak pandemi COVID-19 terhadap praktik sewa lahan petani dan P3A, *Jurnal Sosial Ekonomi Pertanian*, Vol 10 No. 1, hlm 30-45.

<sup>7</sup> Budi Santoso, 2021, *Hukum Perjanjian dalam Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta.

P3A, maupun ketidaksesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>8</sup>

Studi kasus di P3A Desa Tangkil menunjukkan adanya pelaksanaan sewa menyewa ruko yang menarik untuk ditelaah dari aspek hukum, sosial, dan kelembagaan. Penelitian ini penting untuk mengetahui sejauh mana praktik tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik dari perspektif hukum perjanjian, hukum agraria, maupun hukum kelembagaan P3A.<sup>9</sup> Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pemahaman mengenai praktik pengelolaan aset oleh organisasi petani seperti P3A, serta memberikan rekomendasi kebijakan atau perbaikan tata kelola agar praktik sewa menyewa dapat dilakukan secara sah, adil, dan transparan.

Berdasarkan hal di atas, maka penulis bermaksud untuk menulis skripsi yang mengkaji tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko di Desa Tangkil, Kabupaten Sragen, dengan judul : **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko milik Perkumpulan Petani Pemakai Air ( P3A )”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah diatas, penulis merumuskan masalah yang akan di bahas sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) di Desa Tangkil?

---

<sup>8</sup> Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air, serta Peraturan Menteri PUPR No. 12/PRT/M/2015 tentang Pengelolaan Irigasi.

<sup>9</sup> Soeroso. R, 2019, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

2. Apa saja problematika pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) di Desa Tangkil?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan proposal ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) di Desa Tangkil.
2. Untuk mengetahui dan memahami problematika sewa menyewa tanah dan bangunan milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) di Desa Tangkil.

### **D. Kegunaan Penelitian**

#### **1. Kegunaan Teoritis**

Penelitian ini memberikan pengetahuan baru di bidang hukum dengan menarik perhatian pada praktik penyewaan yang dilakukan oleh lembaga non-perorangan seperti P3A, yang sangat penting dalam studi hukum dan perjanjian pertanian. Hasil penelitian ini menambah apa yang telah diketahui tentang bagaimana lembaga petani berperan dalam administrasi aset bersama yang sah.

#### **2. Kegunaan Praktis**

Penelitian ini memberikan informasi yang diperlukan oleh pengurus P3A, perangkat desa, dan masyarakat luas mengenai prosedur dan dasar hukum yang diperlukan dalam perjanjian sewa menyewa ruko. Kepentingan semua pihak dapat dilindungi dengan menggunakan temuan-temuan

penelitian ini sebagai panduan dalam menyusun perjanjian yang mengikat secara hukum.

## **E. Terminologi**

### **1. Perjanjian**

Untuk mencapai tujuan bersama, beberapa pihak dapat membuat perjanjian, yang didefinisikan sebagai janji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu, seperti yang dinyatakan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia.<sup>10</sup> Dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian merupakan bagian integral dari interaksi sosial manusia yang mencerminkan adanya kepercayaan, tanggung jawab, dan kepentingan bersama antarindividu atau kelompok dalam berbagai bidang kehidupan, seperti perdagangan, pekerjaan, maupun hubungan pribadi.

Dalam konteks hukum positif, terutama menurut “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” (KUH Perdata) Indonesia, perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Hukum mensyaratkan bahwa “suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi unsur-unsur tertentu, yakni: kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal” (Pasal 1320 KUH Perdata). Perjanjian yang memenuhi unsur-unsur tersebut mempunyai kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak

---

<sup>10</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, “pejanjian”, <https://kbbi.web.id/perjanjian.html> diakses 29 September 2025.

yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata), sehingga menimbulkan hak dan kewajiban yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Dalam pandangan hukum islam konsep perjanjian dikenal dengan istilah ‘aqd (عقد), yang berarti ikatan atau komitmen yang mengikat antara dua pihak atau lebih dalam suatu akad. Islam memandang perjanjian tidak hanya sebagai hubungan kontraktual yang bersifat duniawi, tetapi juga sebagai amanah yang harus dipertanggungjawabkan di hadapan Allah SWT.<sup>11</sup> Dalam Al-Qur’an, Allah berfirman: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu” (QS. Al-Ma'idah: 1). Hal ini menunjukkan bahwa Islam sangat menekankan pentingnya pemenuhan janji atau kontrak, baik dalam urusan muamalah (hubungan sosial/ekonomi) maupun aspek moral-spiritual. Selain itu, syarat sahnya akad dalam Islam mencakup unsur: pelaku akad (al-‘aqidan), objek akad (mahall al-‘aqd), dan **sighat** (ijab qabul) yang menunjukkan kesepakatan.<sup>12</sup>

## **2. Sewa menyewa**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur sewa-menyewa sebagai perjanjian timbal balik dalam Pasal 1548. Sebuah barang dapat “disewakan” dari satu pihak (“pihak yang menyewakan”) kepada pihak lain (‘penyewa’) untuk jangka waktu tertentu sebagai imbalan atas janji “penyewa” untuk membayar sejumlah uang tertentu.

---

<sup>11</sup> Syamsul Anwar, 2010, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal 68.

<sup>12</sup> Ibid, hal 69.

Sewa guna usaha pada dasarnya tidak mencakup pengalihan kepemilikan, melainkan hak untuk menggunakan atau menikmati suatu barang, baik itu sebidang tanah, bangunan, atau mobil, daripada kepemilikan barang itu sendiri. Meskipun penyewa terutama bertanggung jawab untuk membayar sewa dan menjaga barang yang disewa dalam kondisi yang baik, lessor sebagian besar bertanggung jawab untuk mengirimkan barang dalam kondisi yang baik dan memastikan penyewa dapat menikmatinya tanpa masalah. Perjanjian formal yang menguraikan tanggung jawab dan hak masing-masing pihak sangat disarankan untuk menghindari perselisihan di masa depan, sementara perjanjian lisan dapat diterima.

### **3. P3A (Perkumpulan Petani Pemakai Air)**

Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) merupakan organisasi formal yang dibentuk oleh petani di tingkat desa atau wilayah irigasi untuk mengelola sumber daya air secara partisipatif dan berkelanjutan, khususnya dalam konteks pertanian padi sawah.<sup>13</sup> P3A bertujuan untuk meningkatkan efisiensi penggunaan air irigasi, mencegah konflik antarpetani, dan mendukung program peningkatan produksi pertanian nasional. Organisasi ini biasanya terdiri dari anggota petani yang tergabung secara sukarela, dengan struktur kepemimpinan yang dipilih secara demokratis, seperti ketua, sekretaris, dan bendahara, yang

---

<sup>13</sup> Kementerian Pertanian Republik Indonesia, 2006, *Pedoman Pembentukan dan Pengelolaan Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A)*, Jakarta, hlm. 5-7.



bertanggung jawab atas pengaturan jadwal pengairan, pemeliharaan saluran irigasi, serta koordinasi dengan instansi pemerintah terkait.<sup>14</sup> Keberadaan P3A menjadi bagian integral dari sistem pengelolaan irigasi terpadu di Indonesia, di mana petani tidak hanya sebagai pengguna, tetapi juga sebagai pengelola aktif untuk memastikan ketersediaan air yang adil dan optimal.

Peran utama P3A mencakup pengawasan distribusi air, pemeliharaan infrastruktur irigasi seperti bendung dan saluran sekunder, serta edukasi petani mengenai teknik penghematan air untuk mengatasi dampak perubahan iklim.<sup>15</sup> Selain itu, P3A berfungsi sebagai wadah advokasi petani dalam bernegosiasi dengan pemerintah daerah atau Balai Wilayah Sungai (BWS) untuk mendapatkan alokasi air yang lebih baik, serta mengintegrasikan praktik pertanian berkelanjutan seperti sistem tanam bergilir (rotasi) untuk mengoptimalkan penggunaan air.<sup>16</sup> Melalui P3A, petani dapat mengakses bantuan teknis, pelatihan, dan dana hibah dari pemerintah, yang pada akhirnya meningkatkan produktivitas lahan dan mengurangi kerugian akibat kekeringan atau banjir. Namun, efektivitas P3A sering kali bergantung pada dukungan eksternal, seperti monitoring dari Dinas Pertanian setempat.

---

<sup>14</sup> Soekartawi, 2005, *Pengantar Agribisnis*, Rajawali Pers, hlm. Jakarta, hlm 210-215.

<sup>15</sup> Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, 2020, *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional, 2020-2024*, Jakarta, hlm. 300-305.

<sup>16</sup> Irawan, B. & Santoso, A., 2017, "Peran P3A dalam Pengelolaan Irigasi Berkelanjutan," *Jurnal Agronomi Indonesia*, Vol. 45, No. 2, hlm. 150-160.

Meskipun demikian, P3A menghadapi berbagai tantangan, termasuk kurangnya modal untuk pemeliharaan infrastruktur, konflik internal akibat ketidakadilan distribusi air, dan dampak urbanisasi yang mengurangi jumlah anggota petani aktif. Untuk mengatasi hal ini, pemerintah telah merevisi regulasi melalui Permentan No. 14/Permentan/PL.210/2/2013 tentang Pengelolaan Irigasi Partisipatif, yang menekankan pemberdayaan P3A melalui pelatihan dan integrasi dengan program desa mandiri.<sup>17</sup> Secara keseluruhan, P3A tidak hanya menjadi instrumen pengelolaan air, tetapi juga simbol pemberdayaan masyarakat petani dalam pembangunan pertanian nasional yang berkelanjutan.

#### **4. Ruko (Rumah Toko)**

Rumah toko atau rumah toko adalah singkatan dari “Ruko”. Struktur yang berfungsi sebagai rumah dan pusat komersial secara bersamaan. Ruko adalah bangunan komersial serbaguna yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan komersial. Toko dan penghuni biasanya menempati lantai atas ruko, dengan lantai bawah berfungsi sebagai ruang komersial. Lokasi utama di sepanjang jalan utama atau di distrik komersial yang sangat diminati menjadikannya pilihan tepat bagi perusahaan dari semua ukuran. Di saat yang sama, ruko di Indonesia sebenarnya memiliki sejarah yang dimulai dengan masuknya pedagang Cina. Ruko, yang berasal dari Provinsi Fujian di Cina bagian selatan, diperkenalkan kepada mereka.

---

<sup>17</sup> Peraturan Menteri Pertanian Nomor 14/Permentan/PL.210/2/2013 tentang Pengelolaan Irigasi Partisipatif.

Ruko di Indonesia biasanya mirip dengan ruko di Georgetown dan Malaka, dua kota di Malaysia yang memiliki banyak populasi Tionghoa. Pemiliknya dapat tinggal dan menjalankan bisnis perdagangan dari bangunan ini, yang membuatnya efektif.<sup>18</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Dengan mengintegrasikan kajian hukum dengan konteks sosial, penelitian dengan metode pendekatan yuridis sosiologis bertujuan untuk memahami masalah-masalah hukum dalam masyarakat.

Dalam penelitian berjudul "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) Studi Kasus di Desa Tangkil, Kab. Sragen". Metode ini dapat diterapkan sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode yuridis sosiologis. Sebaliknya, tujuan yuridis sosiologis adalah untuk menetapkan dan memahami hukum sebagai institusi sosial yang aktual dan berfungsi di dalam sistem dunia nyata.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini mengikuti pedoman penelitian deskriptif analitis, yaitu dengan memanfaatkan temuan-temuan penelitian kepustakaan untuk melakukan analisis mendalam dan deskripsi tertulis yang terperinci.

### **3. Jenis Dan Sumber Data**

---

<sup>18</sup> Novriyadi, "Mengenal apa itu ruko : Manfaat dan tips memilih", <https://kbbi.web.id/perjanjian.html> diakses tanggal 12 Nov 2025 pk1. 10.52

Data kualitatif dikumpulkan dari berbagai sumber primer dan sekunder untuk penelitian ini.

Adapun penjelasannya sebagai berikut :

a. Data Primer

Data yang berasal langsung dari sumbernya disebut data primer. Wawancara dengan responden, informan, dan sumber lainnya menyediakan data utama. Hal ini memungkinkan peneliti untuk merekam data.<sup>19</sup> Data primer untuk penelitian ini dikumpulkan melalui wawancara dengan ketua Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) Desa Tangkil, Kabupaten Sragen.

b. Data Sekunder

Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier merupakan contoh dari data sekunder, yang terdiri dari data kepustakaan dan dokumen-dokumen.<sup>20</sup> Dokumen yang relevan dapat berupa semua jenis catatan peristiwa atau keadaan sebelumnya yang signifikan atau berharga yang dapat digunakan sebagai bukti pendukung penelitian. Sumber data sekunder dapat berupa :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat. Adapun bahan hukum primer yang digunakan yaitu :

---

<sup>19</sup> Wiwik Sri Widiarty, 2024, *Metode Penelitian Hukum*, Publika Global Media, Yogyakarta, hlm 139.

<sup>20</sup> Ibid, hlm 140.

- a) “Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945”
- b) “Undang-Undang No 5 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”
- c) “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”.

2) Bahan Hukum Sekunder

Sumber-sumber seperti buku, jurnal, artikel, dan rancangan undang-undang merupakan contoh sumber hukum sekunder. Internet adalah sumber informasi hukum lainnya.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan-bahan hukum tersier, seperti kamus hukum, melengkapi sumber-sumber primer dan sekunder di lapangan.

**4. Metode Pengumpulan Data**

a. Wawancara

Tujuan dari melakukan wawancara adalah untuk mendapatkan informasi dari individu yang secara aktif terlibat dalam topik penelitian. Peneliti melakukan wawancara dengan responden, narasumber, atau informan untuk mendapatkan informasi dari mereka melalui sesi tanya jawab. Peneliti dapat menggunakan daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya atau bebas menanyakan apa saja yang terlintas dalam pikirannya selama wawancara berlangsung selama mendapatkan data yang diperlukan.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Ibid, hlm 145.

## **5. Lokasi dan Subjek Penelitian**

Penelitian tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ini dilakukan di Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) di Desa Tangkil, Kab. Sragen.

## **6. Metode Analisis Data**

Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif deskriptif untuk menelaah data yang terkumpul. Dalam hal ini, analisis deskriptif berarti bahwa peneliti berusaha untuk menjelaskan atau menggambarkan topik atau item penelitian dengan menggunakan data yang dikumpulkan. Tidak ada evaluasi atau alasan dari temuan penelitian yang ditawarkan oleh peneliti.<sup>22</sup>

## **G. Sistematika Penulisan**

Urutan sistematika penelitian yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) Studi Kasus di Desa Tangkil, Kab. Sragen” sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, sistematika penulisan. Bab ini sebagai pengantar untuk bab-bab selanjutnya.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

---

<sup>22</sup> Ibid, hlm 155.



Dalam bab ini menjelaskan mengenai tinjauan umum tentang perjanjian yaitu : pengertian hukum perjanjian, asas-asas perjanjian, jenis-jenis perjanjian, syarat sah perjanjian. Tinjauan umum sewa menyewa yaitu : pengertian sewa menyewa, unsur-unsur sewa menyewa, hak dan kewajiban para pihak dalam sewa menyewa, sewa menyewa menurut perspektif islam. Tinjauan umum ruko milik P3A (Perkumpulan Petani Pemakai Air) yaitu: pengertian, fungsi, dan pengelolaan ruko milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A).

### **BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Memberikan latar belakang dari pernyataan masalah dengan membahas tentang perjanjian sewa ruko Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) dan bagaimana perjanjian tersebut akan diterapkan, serta probematika di balik pengaturan ini.

### **BAB IV : PENUTUP**

Pada bab ini berisi mengenai kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian, atau overeenkomst, adalah suatu janji yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain atau suatu kesanggupan bersama dari dua orang atau lebih untuk melaksanakan suatu hal. “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”, demikian bunyi Pasal 1313 KUH Perdata.<sup>23</sup> Suatu perjanjian, menurut Subekti, diawali dengan suatu perjanjian, yang dapat berupa janji yang dibuat oleh satu pihak kepada pihak lain atau kesepakatan antara kedua belah pihak itu sendiri untuk melakukan sesuatu. Sebaliknya, perjanjian didefinisikan oleh Abdulkadir Muhammad sebagai suatu persetujuan antara beberapa orang untuk melaksanakan suatu hal yang menyangkut harta benda.<sup>24</sup>

Definisi perjanjian telah ditetapkan oleh para ahli dan juga oleh aturan hukum. Perjanjian adalah suatu persetujuan yang mengikat antara dua orang atau lebih yang mengikatkan diri mereka satu sama lain,

---

<sup>23</sup> Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, 2021, *Memahami Hukum Perikatan*, Penerbit Kapel Press, Yogyakarta, hlm 103.

<sup>24</sup> Ibid, hlm 104.

menurut “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. Perjanjian, kontrak, atau persetujuan didefinisikan sebagai “suatu peristiwa di mana seseorang berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu hal kepada orang lain” dalam Buku III, Bab Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Definisi ini sesuai dengan pemahaman umum.<sup>25</sup>

## 2. Asas-Asas Perjanjian

Perjanjian memiliki beberapa asas, yaitu :

### a. Asas Konsensualisme

Istilah *consensus* berasal dari kata Yunani “kesepakatan”, yang berarti persetujuan. Hal ini merupakan bukti bahwa pertemuan (kontrak) harus diadakan agar dapat berlangsung, dan ketika pertemuan itu terjadi, kedua belah pihak sepakat mengenai poin-poin yang harus didiskusikan. Dengan kata lain, lintasan selesai ketika ada kesepakatan atas unit lintasan dan tidak ada formalitas lain yang diperlukan. Pasal 1320 KUH Perdata mengatakan asas konsensualisme yang bertujuan bahwa “kesepakatan para pihak” adalah sebuah perjanjian. Sebagai akibat dari perubahan keadaan perjalanan. Pasal 1321 KUH Perdata mengatakan bahwa perjanjian yang dilapisi Pasal 1320 KUH Perdata dianggap tidak ada unsur paksaan dalam kontrak. Apabila tidak terjadi pemenuhan, maka jalur tersebut dikatakan tidak memenuhi syarat itikad baik seperti yang tercantum dalam Pasal 1323 KUH Perdata sebagai

---

<sup>25</sup> Kartini Muljadi dan Gunawn Widjaja, 2014, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali Press, Jakarta, hal 92.

suatu hal yang menyebabkan para pihak yang serius tidak wajar dalam mengambil keputusan dan menimbulkan kepastian akan terjadinya masalah yang serius.<sup>26</sup>

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Kemampuan untuk secara bebas membuat kontrak, memilih syarat-syaratnya, dan menentukan strukturnya adalah hak asasi manusia yang mendasar. “Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan, Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, yang menetapkan gagasan kebebasan berkontrak dalam situasi khusus ini. Bagian tak terpisahkan dari gagasan ini adalah kebebasan untuk membuat perjanjian dengan siapa pun, dengan atau tanpa dokumen tertulis, dan dengan atau tanpa syarat, ketentuan, dan substansi tertentu.<sup>27</sup>

c. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian

Asas yang mengikat suatu perjanjian menyatakan bahwa jika dua pihak atau lebih membuat perjanjian, mereka berkewajiban secara hukum untuk menjunjung tinggi komitmen tersebut. Sederhananya, ketika para pihak membuat perjanjian yang mengikat secara hukum, perjanjian tersebut diperlakukan seolah-olah sebagai undang-undang. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-

---

<sup>26</sup> Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, CV Nata Karya, Ponorogo, hlm 90.

<sup>27</sup> Lukman Santoso Az, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, hlm 67.

undang bagi mereka yang membuatnya, sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 dan 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memuat asas *Pacta Sun Servanda* ini.

Kedua belah pihak harus setuju atau harus ada alasan yang kuat bagi pihak lain untuk mengakhiri perjanjian ini. Perjanjian yang mengikat secara hukum tidak dapat diubah tanpa persetujuan pihak lain, seperti yang ditunjukkan oleh frasa “sah sebagai undang-undang dan tidak dapat dibatalkan”. Ini berarti bahwa setiap orang yang terlibat memiliki kewajiban untuk menjunjung tinggi kesepakatan mereka. Kegagalan salah satu pihak untuk mematuhi ketentuan perjanjian memberikan hak kepada pihak lain untuk menuntut pelaksanaannya. Prinsip ini menyatakan bahwa setiap orang memiliki kewajiban untuk membayar utangnya dan menepati janjinya.<sup>28</sup>

d. Asas Itikad Baik

Pelaksanaan suatu perjanjian adalah subjek dari asas ini. Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik” dengan mengacu pada asas itikad baik ini. Ada cara subyektif dan obyektif untuk membedakan itikad baik. Ketulusan adalah esensi dari kepercayaan yang baik secara subyektif. Bagaimana perasaan seseorang di dalam hati ketika mereka menegosiasikan suatu perjanjian secara langsung terkait dengan hal ini. Dalam pengertian obyektif,

---

<sup>28</sup> Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, Op Cit., hlm 113.

itikad baik adalah bertindak dengan cara yang konsisten dengan moral dan kesusilaan yang berkaitan dengan melaksanakan hak dan tanggung jawab seseorang, mencapai tujuan, dan melaksanakan perjanjian.<sup>29</sup>

e. Asas Kepribadian

Asas personalitas dalam perjanjian, hanya para pihak yang membuat perjanjian yang dapat terikat secara hukum oleh perjanjian tersebut, tidak ada pihak lain yang dapat melakukannya. Menurut “Pasal 1315 dan 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, hal ini sesuai dengan asas *privity of contract*. Artinya, kecuali dinyatakan lain, hanya para pihak yang berperan aktif dalam perjanjian yang dapat mengajukan tuntutan atau digugat atas perjanjian tersebut.<sup>30</sup>

### 3. Jenis – Jenis Perjanjian

Ada berbagai macam perjanjian, menurut Abdulkadir Muhammad.<sup>31</sup>

a. Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perjanjian bilateral, juga dikenal sebagai perjanjian antara dua pihak, ditandai dengan pembagian keuntungan dan kerugian yang setara antara kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik adalah hal yang umum dalam kehidupan sosial dan mencakup hal-hal seperti penjualan dan pembelian, sewa, kontrak konstruksi, dan pertukaran. Perjanjian yang menempatkan kewajiban pada satu pihak dan hak pada pihak lain

---

<sup>29</sup> Ibid, hlm 114.

<sup>30</sup> Renata Chiristha, “Pasal 1315 KUH perdata tentang asas Kepribadian”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-1315-kuh-perdata-tentang-asas-kepribadian-lt65af672863d2d/> diakses tanggal 13 oktober 2025 pk1 21.00

<sup>31</sup> Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm 86.



dikenal sebagai perjanjian sepihak. Jenis perjanjian ini umum terjadi dalam perjanjian hadiah dan hibah. Satu pihak dapat mengalihkan perjanjian ini kepada pihak lain, dan pihak lain dapat menerimanya secara hukum. Bentuk perjanjian ini ditandai dengan adanya kewajiban kinerja dari salah satu pihak atau kedua belah pihak. Keberhasilan biasanya terwujud dalam bentuk fisik, barang bergerak, atau tidak bergerak dari seseorang atau entitas, atau dalam bentuk tidak berwujud, hak-hak hukum dan politik untuk melakukan sesuatu, seperti memiliki rumah. Dalam hal pengakhiran perjanjian sesuai dengan Pasal 1266 KUH Perdata, perbedaan ini sangat penting. Pasal ini menyatakan bahwa perjanjian timbal balik merupakan salah satu syarat untuk pengakhiran perjanjian.

- b. Perjanjian Percuma dan Perjanjian dengan Alas Hak yang Membebani
- Perjanjian bebas adalah perjanjian yang semata-mata menguntungkan salah satu pihak, seperti perjanjian hibah atau pinjam pakai. Dalam perjanjian yang berkekuatan hukum dengan dasar hak yang membebani, kinerja masing-masing pihak selalu diimbangi dengan kinerja balasan dari pihak lain, dan hubungan antara pencapaian masing-masing pihak terjalin. Pemenuhan kondisi potestatif (imbangan) atau pelaksanaan tugas pihak lain adalah dua contoh produk tandingan. Sebagai ilustrasi, misalkan A setuju untuk membayar B dengan jumlah tertentu sebagai imbalan atas penyerahan barang tertentu oleh B. Ketika

menyangkut masalah hukum seperti warisan dan tindakan yang merugikan kreditor, perbedaan ini sangat penting.

c. Perjanjian Bernama dan tidak Bernama

Karena jarang terjadi dan memiliki nama yang berbeda, perjanjian bernama seperti jual beli, sewa menyewa, penukaran, dan asuransi diklasifikasikan sebagai perjanjian khusus. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak memiliki nama tertentu dan tidak dibatasi jumlahnya.

d. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligasi

Perjanjian kebendaan, yang juga dikenal sebagai *zakelijke overeenkomst* atau kontrak penyerahan, adalah dokumen hukum yang memfasilitasi pengalihan hak kepemilikan dalam transaksi jual beli. Perjanjian wajib diberlakukan oleh perjanjian properti ini. Dalam perjanjian obligasi, hak dan kewajiban semua pihak mulai berlaku saat perjanjian dibuat. Penjual dapat secara sah meminta pembayaran, dan pelanggan dapat secara sah meminta barang dagangan dikirim kepada mereka. Pembeli berkewajiban untuk membayar, dan penjual berkewajiban untuk mengirimkan barang.

e. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Riil

Ketika dua orang atau lebih mencapai keputusan bersama untuk melakukan sesuatu, maka hal tersebut disebut sebagai perjanjian konsensual. Pasal 1694, 1740, dan 1754 KUH Perdata menyatakan bahwa selain surat wasiat, perjanjian riil juga harus menyertakan

penyerahan komoditas secara nyata, seperti saat membeli dan menjual aset bergerak atau mendirikan perwalian.

#### **4. Syarat Sah Perjanjian**

Berikut ini adalah syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPerdata:<sup>32</sup>

##### **a. Kesepakatan Para Pihak**

Agar suatu perjanjian mengikat secara hukum, pihak-pihak yang terlibat harus memiliki kesepakatan yang lengkap dan menyeluruh mengenai semua hal yang bersifat material. Ketika satu pihak menginginkan sesuatu, pihak lain juga menginginkannya. Mereka selaras dengan keinginan satu sama lain.

##### **b. Kecakapan Para Pihak**

Agar perjanjian dapat dilaksanakan, pihak yang membuatnya harus memiliki kapasitas mental yang diperlukan. Secara teoritis, hukum mengakui kecakapan setiap orang dewasa yang kompeten secara mental. Kecakapan seseorang diatur oleh aturan yang tercantum dalam Pasal 1329-1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Karena secara hukum pihak yang berkewajiban untuk menaati ketentuan-ketentuan dalam perjanjian, maka pihak yang membuat perjanjian harus cukup dewasa untuk mengetahui konsekuensi dari tindakannya agar perjanjian tersebut adil.

---

<sup>32</sup> Martha Eri Safira, Op Cit., hlm 88-89.

Tidak seorang pun dapat membuat kontrak yang mengikat secara hukum jika mereka tidak memiliki kapasitas mental untuk melakukannya. Ketika seseorang ditempatkan di bawah pengampuan hukum, mereka kehilangan sebagian otonomi mereka dan tidak dapat mengelola keuangan mereka sendiri. Seseorang yang berada di bawah pengampuan memiliki kedudukan hukum yang sama dengan anak di bawah umur. Peran kurator atau wali orang dewasa yang berada di bawah pengampuan sama dengan peran orang tua atau wali sah anak di bawah umur.

c. Suatu Hal Tertentu

Tidak diragukan lagi, ada sesuatu yang harus ada agar suatu perjanjian dapat mengikat secara hukum. Di sini kita berbicara tentang tujuan spesifik dari perjanjian yang dinyatakan. Diperlukan penentuan minimum produk atau objek. Barang tersebut tidak perlu ada atau dimiliki oleh debitur ketika perjanjian dibuat; ini tidak diamanatkan oleh hukum.

d. Sebab yang Halal

Dalam konteks ini, “sebab” hanya mengacu pada ketentuan perjanjian. Substansi perjanjian, atau alasan atau klausulnya, adalah apa yang membuat perjanjian tersebut menjadi seperti apa adanya. Misalnya, dalam perjanjian jual beli, substansinya adalah bahwa satu pihak menginginkan uang dan pihak lainnya menginginkan hak

kepemilikan atas barang. Selanjutnya, alasannya adalah halal, yang menyiratkan bahwa persyaratan perjanjian tidak melanggar hukum atau standar etika dan juga tidak menyimpang dari ketentuan hukum tersebut.

## **5. Bentuk – Bentuk Perjanjian**

Secara umum, perjanjian dapat berupa perjanjian tertulis atau tidak tertulis. Perjanjian tertulis ada ketika para pihak dapat melakukan perjanjian mereka di atas kertas. Sementara itu, perjanjian lisan adalah apa yang Anda dapatkan ketika dua orang atau lebih hanya berbicara tentang persyaratan dan keadaan. Ada tiga jenis perjanjian tertulis:<sup>33</sup>

### **a. Perjanjian di bawah tangan**

Kesepakatan yang diakui hanya oleh mereka yang terlibat. Perjanjian ini hanya berlaku antara para pihak dan tidak akan mengikat pihak ketiga mana pun. Hal ini menyiratkan bahwa jika pihak ketiga mengajukan keberatan atas perjanjian ini, para pihak, atau salah satu pihak, harus menunjukkan bukti bahwa keberatan tersebut tidak beralasan.

### **b. Perjanjian dengan saksi notaris**

Pembuktian secara hukum atas keabsahan tanda tangan para pihak adalah satu-satunya tujuan dari dokumen atau kesaksian notaris. Namun demikian, keabsahan ketentuan-ketentuan perjanjian tidak

---

<sup>33</sup> Salim, 2008, "*Hukum Perjanjian Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*", Sinar Grafik, Jakarta, hlm 42-43

terpengaruh oleh kesaksian tersebut. Setiap pihak dapat mempermasalahkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian namun, siapapun yang mempermasalahkan ketentuan-ketentuan tersebut harus memberikan bukti untuk mendukung klaim mereka.

c. Perjanjian yang dibuat dihadapan notaris

Akta notaris adalah dokumen hukum yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Camat, notaris, dan PPAT adalah beberapa pejabat publik yang memiliki wewenang untuk melakukan hal ini. Jenis dokumen ini sangat cocok sebagai bukti untuk semua pihak yang terlibat dan pihak ketiga yang berkepentingan.

## **2. Tinjauan Umum Sewa Menyewa**

### **1. Pengertian Sewa Menyewa**

Berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga. Begitu kedua belah pihak yang melakukan sewa menyewa menyetujui persyaratannya-termasuk harga dan barangnya-perjanjian tersebut menjadi dokumen yang sah secara hukum. Satu pihak akan menyediakan barang kepada pihak lain untuk digunakan, dan sebagai gantinya, pihak lain akan membayar “harga sewa” untuk barang tersebut. Satu pihak menjamin pihak lain dalam sewa menyewa bahwa mereka akan memberikan pihak lain hak untuk menggunakan dan



menikmati suatu objek untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan sejumlah uang. Sewa guna usaha dapat mencakup berbagai macam produk, termasuk produk bergerak dan tidak bergerak<sup>34</sup>

## 2. Syarat Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa harus mematuhi pedoman yang ditetapkan dalam “Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, yaitu sebagai berikut.<sup>35</sup>

- a. Pemilik dan penyewa telah menyetujui ketentuan-ketentuan dalam perjanjian sewa. Karena didasarkan pada keputusan bebas dan sukarela dari pihak-pihak yang terlibat, maka tidak ada tekanan atau paksaan.
- b. Kedua belah pihak secara hukum dapat membuat perjanjian yang mengikat. Hal ini mensyaratkan adanya kecakapan hukum dari semua pihak yang terlibat; berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata, mereka yang tidak memiliki kecakapan hukum adalah mereka yang masih di bawah umur, berada di bawah pengampuan, atau menikah dengan seorang wanita.
- c. Suatu barang secara khusus ada. Di sini, tujuan dan hak milik harus jelas.

---

<sup>34</sup> Dwi Ratna Kartikawati, 2019, *Hukum Kontrak*, CV Elvaretta Buana, Tasikmalaya, hlm 73.

<sup>35</sup> Ibid, hlm 74

- d. Ada alasan yang sah. Dalam hal ini, yang penting adalah sifat perjanjian, bukan apakah perjanjian tersebut melanggar hukum atau bertentangan dengan ketertiban umum.

### **3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa Menyewa**

#### **a. Hak dan kewajiban yang menyewakan**

Hak-hak pihak yang menyewakan antara lain :

- 1) Sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian, pemilik berhak menerima pembayaran sewa.
- 2) Penyewa wajib mengembalikan objek yang disewa kepada pemilik dalam keadaan yang sama seperti saat disewa, pada saat berakhirnya masa sewa.
- 3) Kegagalan penyewa untuk membayar sewa tepat waktu atau kerusakan pada barang yang disewakan adalah contoh tindakan yang dapat menyebabkan pemilik mengakhiri sewa.

Kewajiban pihak yang menyewakan sesuai pasal 1550 KUH Perdata antara lain :

- 1) Pemilik wajib menyerahkan barang yang disewakan dalam kondisi baik dan siap untuk digunakan oleh penyewa.
- 2) Dalam hal barang yang disewa mengalami kerusakan akibat kecerobohan penyewa, maka pemilik berkewajiban untuk memperbaiki dan memeliharanya selama jangka waktu sewa.
- 3) Pemilik bertanggung jawab untuk memastikan penyewa dapat dengan bebas masuk dan keluar dari barang yang disewa.

b. Hak dan kewajiban penyewa

Hak pihak penyewa antara lain :

- 1) Hak penyewa salah satunya adalah hak untuk menggunakan barang yang disewa untuk tujuan yang telah disebutkan dalam perjanjian.
- 2) Pemilik berhak memberikan perlindungan hukum kepada penyewa apabila penyewa mengalami gangguan dari pihak ketiga selama masa sewa berlangsung.
- 3) Dalam hal terjadi kerusakan yang bukan merupakan kesalahan penyewa, maka penyewa berhak untuk meminta perbaikan kepada pemilik.

Kewajiban pihak penyewa antara lain :

- 1) Penyewa wajib membayar uang sewa sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam perjanjian, baik dari segi jumlah maupun waktunya.
- 2) Objek yang disewa harus ditangani dengan hati-hati, digunakan sesuai dengan tujuannya, dan tidak dirusak dengan cara apapun.
- 3) Penyewa harus mengembalikan barang yang disewa dalam kondisi yang sama seperti saat diperoleh pada akhir masa sewa, tidak termasuk kerusakan yang disebabkan oleh penggunaan yang wajar.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> “Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa : Tinjauan Hukum Perdata”, <https://bpmmbkm.uma.ac.id/2024/07/01/hak-dan-kewajiban-dalam-perjanjian-sewa-menyewa-tinjauan-hukum-perdata/> diakses tanggal 14 Oktober 2025 pk1 11.19

Ketentuan sewa sering kali mencakup jangka waktu tertentu untuk pelepasan dan pembaruan sewa. Perjanjian sewa secara langsung dipengaruhi oleh hal ini. Ketika pemilik dan penyewa menandatangani perjanjian sewa, istilah “*leasing*” menunjukkan bahwa sewa akan berakhir sebelum tanggal akhir yang ditentukan dalam kontrak. Ambil contoh skenario di mana penyewa memutuskan untuk mengundurkan diri dan meminta orang lain untuk menangani komunikasi dengan pemilik sebagai penggantinya. Dilarang oleh hukum untuk menyewakan properti berulang kali kecuali pemilik asli secara eksplisit menyetujuinya dalam perjanjian sewa sebelumnya, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1559 KUH Perdata.

Ketika penyewa “menyewakan kembali” menandatangani perjanjian sewa baru dengan pihak ketiga, ia bertindak secara independen dari pemilik. Di sisi lain, ketika penyewa “melepaskan sewa”, dia mengundurkan diri dari posisinya sebagai penyewa dan menginstruksikan pihak lain untuk menggantikannya, meninggalkan pemilik untuk berurusan dengan pihak lain tersebut.<sup>37</sup>

#### **4. Sewa Menyewa menurut Perspektif Islam**

Ijarah adalah kata dalam bahasa Islam untuk sewa. Tanpa benar-benar mengalihkan kepemilikan barang, ijarah melibatkan pemindahan hak untuk menggunakannya dengan imbalan sewa atau upah yang telah

---

<sup>37</sup> “Perbedaan mengulang-sewakan dengan melepas sewa”  
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-mengulang-sewakan-dengan-melepaskan-sewa-lt516e57b8c709c/> diakses tanggal 6 November 2025 pk1 21.34

ditentukan. Menurut hukum Islam, mua'jjir adalah seseorang yang menyewakan, musta'jir adalah seseorang yang menyewa untuk mengambil manfaat, dan ajran atau ujarah adalah harga. Lembaga keuangan syariah menawarkan pembiayaan ijarah kepada siapa saja yang membutuhkan pembiayaan. Pembiayaan sewa untuk jasa dikenal sebagai “ijarah” dalam lembaga keuangan Islam. Keuntungan yang diperoleh bank ditentukan di awal dan dimasukkan dalam harga barang atau jasa yang disewakan.

Sewa guna usaha didasarkan pada sejumlah ajaran Islam yang mendasar, termasuk:

Al- quran dalam Surat Al-Qashash: 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”.

Hadis riwayat 'Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ.

"Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya".

Berdasarkan kaidah muamalah yang menyatakan bahwa semua jenis muamalah diperbolehkan kecuali ada dalil yang mengharamkannya, maka semua ulama sepakat bahwa akad ijarah atau sewa menyewa dapat dilakukan oleh seorang muslim berdasarkan ijma'.

Menurut ulama Hanafiah, rukun ijarah adalah ijab dan qabul, yaitu pernyataan yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Empat rukun ijarah menurut para ulama adalah:

- a. Shighah, atau ijab kabul antara mu'jir dan musta'jir, yang keduanya terlibat dalam pertukaran sewa atau upah.
- b. 'Aqid (pelaku akad) yaitu mu'jir dan musta'jir
- c. Ma'qud 'alaih (semua barang yang bisa dimanfaatkan dan wujudnya tetap ada atau sesuatu yang dikerjakan).
- d. Ujrah (upah).

Menurut hukum islam ijarah dibagi menjadi 2 jenis, yaitu :

- a. Ijarah untuk manfaat benda (sewa) dan al-ma'qud alaih untuk manfaat secara umum. Contohnya adalah sewa rumah atau perabot rumah tangga.
- b. Ijarah untuk tenaga kerja (upah-mengupah) atau al-ma'qud alaih untuk keterampilan dan tenaga kerja. Misalnya, membangun sebuah bangunan atau membuat pakaian.

Hilang atau musnahnya objek, rusaknya objek yang disewakan, berakhirnya jangka waktu yang disepakati, atau adanya uzur dari salah satu pihak merupakan alasan yang menjadi dasar bagi para ulama fiqih untuk mengakhiri kontrak ijarah.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> “Mengenal Ijarah (Sewa Menyewa) Dalam Islam”, <https://kumparan.com/dhiene-ghalyanisa-ianovsky/mengenal-ijarah-sewa-menyewa-dalam-islam-1yItKvcNeGT/full> diakses 18 Oktober 2025 pk1 17.19



### **3. Tinjauan Umum Rumah Toko milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A)**

#### **1. Pengertian Rumah Toko milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A)**

Organisasi P3A adalah lembaga yang dibentuk dari, oleh, dan untuk petani untuk mengelola, memelihara, dan memanfaatkan jaringan irigasi secara partisipatif. Salah satu aset produktif yang dikuasai oleh organisasi ini adalah ruko. Ruko adalah jenis bangunan serbaguna yang berfungsi sebagai tempat usaha dan tempat tinggal. Ruko biasanya dibangun atau diperoleh melalui kegiatan komersial, hibah dari badan hukum lain, atau bantuan pemerintah. P3A dapat meningkatkan otonomi dan kelangsungan hidup jangka panjangnya dengan menghasilkan pendapatan tambahan melalui penyewaan ruko. Kegiatan operasional P3A seperti pemeliharaan jaringan irigasi, perbaikan sarana dan prasarana pertanian, kegiatan administrasi kelembagaan, pelatihan dan pemberdayaan anggota, dan kebutuhan sosial ekonomi lainnya yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan petani didanai oleh pendapatan sewa. Jika dijalankan secara terbuka, bertanggung jawab, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, penyewaan ruko ini dapat dianggap sebagai usaha ekonomi produktif P3A.

Dasar hukum yang mengatur kegiatan ini antara lain “Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air, yang menegaskan bahwa masyarakat berperan dalam pengelolaan sumber daya

air melalui pembentukan organisasi seperti P3A (Pasal 70 ayat 2)".<sup>39</sup> P3A juga dapat melakukan usaha ekonomi untuk mendukung pengelolaan irigasi secara berkelanjutan dan mandiri, sebagaimana diindikasikan dalam Pasal 80-82 Peraturan Pemerintah No. 20/2006 tentang Irigasi. Pasal 3 huruf (f) "Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 30/PRT/M/2015 tentang Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A)" menegaskan hal ini, yang menyatakan bahwa peran P3A adalah mengawasi operasi keuangan untuk memastikan kelangsungan hidup jangka panjang kelompok. Selain itu, jika aset seperti ruko diperoleh melalui hibah atau bantuan pemerintah, pengelolaannya harus mengikuti prinsip-prinsip pengelolaan barang organisasi kemasyarakatan yang diuraikan dalam "Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020", yang mengatur tentang pengelolaan barang milik negara yang berasal dari sumber selain APBN. Jadi, ruko P3A bukan hanya aset fisik, tetapi juga sumber daya yang bernilai ekonomis yang jika dikelola dengan baik dapat membantu memperkuat kelembagaan petani dan menjaga sistem irigasi pertanian tetap kuat.

## **2. Fungsi Rumah Toko milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A)**

Tujuan utama dari ruko milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) adalah untuk membantu distribusi air yang efisien ke lahan pertanian anggota, pemeliharaan infrastruktur irigasi, dan memfasilitasi kegiatan kolektif petani. Tugas-tugas ini dilakukan secara inklusif dan

---

<sup>39</sup> "Undang-Undang No. 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air, Pasal 70 ayat 2"

partisipatif di tingkat lokal. Ruko P3A yang disewakan menghasilkan pendapatan bagi organisasi dan anggotanya melalui kegiatan-kegiatan seperti memperbaiki pintu air, membersihkan sedimen saluran, dan membangun jalan usaha tani.

Dari sudut pandang ekonomi murni, pendapatan P3A dari penyewaan aset-aset ini dapat diterima. Efisiensi dan optimalisasi aset kelompok tani ditegakkan dengan pemanfaatan ini. Sesuai dengan “Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2006 tentang Irigasi”, yang menyatakan bahwa P3A bertanggung jawab atas pengelolaan dan pemeliharaan jaringan irigasi tersier secara partisipatif dan mandiri, maka pendapatan yang diperoleh juga dapat meningkatkan kapasitas P3A dalam melaksanakan fungsi utamanya sebagai lembaga pengelola irigasi partisipatif.<sup>40</sup> Untuk menjunjung tinggi cita-cita keterbukaan, tanggung jawab, dan keterlibatan petani, penyewaan ruko juga harus dilakukan melalui musyawarah anggota dan sesuai dengan “Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) P3A) UU Nomor 17 tahun 2019 tentang Sumber Daya Air” menegaskan bahwa P3A dan masyarakat secara keseluruhan memiliki tempat dalam pengelolaan sumber daya air selama mereka tetap berpegang pada prinsip-prinsip otonomi dan keberlanjutan.<sup>41</sup> Oleh karena itu, penyewaan dapat berkontribusi pada kelangsungan jangka

---

<sup>40</sup> “Peraturan Pemerintah No 20 Tahun 2006 tentang Irigasi”

<sup>41</sup> “Undang-Undang No. 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air”

panjang peran kelembagaan P3A selama dilakukan sesuai dengan nilai-nilai organisasi dan persyaratan hukum.

### **3. Pengelolaan Rumah Toko milik Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A)**

P3A dapat mengawasi aset yang berasal dari swadaya anggota, hibah dari sumber luar, atau bantuan pemerintah selama aset tersebut digunakan dengan cara yang membantu P3A mencapai tujuan utamanya untuk membuat sistem irigasi lebih efisien dan berkelanjutan. Peraturan Pemerintah No. 20/2006 tentang Irigasi, khususnya Pasal 32, menetapkan bahwa sarana dan prasarana irigasi tersier dapat dimiliki dan dikelola oleh petani dan/atau P3A, yang memberikan landasan hukum untuk pengelolaan ini. Kepemilikan dan pengelolaan aset P3A sangat penting bagi pemberdayaan dan kemandirian organisasi petani, sebagaimana ditegaskan dalam “Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 12/PRT/M/2015”.

Faktanya, ruko milik P3A dapat disewakan kepada pihak ketiga untuk membantu mendanai operasional organisasi, selama uang dari hasil penyewaan tersebut digunakan untuk menjaga keberlangsungan P3A dan keputusan tersebut dibuat oleh para anggotanya. Untuk menjaga perdamaian dan menjaga akuntabilitas keuangan organisasi, maka perlu dilakukan pencatatan administratif atas penyewaan tersebut dan melaporkannya dalam rapat anggota secara berkala. Mengikuti standar pemberdayaan P3A yang ditetapkan oleh Kementerian PUPR dan

didukung oleh semangat otonomi organisasi berdasarkan partisipasi petani, pendekatan ini sesuai dengan prinsip-prinsip tata kelola organisasi yang baik.<sup>42</sup>



---

<sup>42</sup> “Peraturan Menteri PUPR No 12/PRT/M/2015 tentang Eksistensi dan Pemberdayaan P3A”

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pelaksanaan Perjanjian dalam Sewa Menyewa Rumah Toko milik P3A**

Rumah toko milik P3A merupakan salah satu aset P3A yang menjadi salah satu sumber pendapatan mandiri, di satu sisi ruko milik P3A juga dapat menjadi faktor kemakmuran bagi seluruh anggotanya, dalam pelaksanaannya ruko milik P3A sering kali dimanfaatkan serta dikelola dengan berbagai cara, salah satunya yakni dengan disewakan kepada pihak luar maupun kepada masyarakat sendiri. Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis ruko yang berada di alamat Tangkil Rt 03 Rw 06 Kel. Tangkil Kec.Sragen dengan luas 5x10m ini biasanya disewakan kepada warga sekitar atau luar Desa Tangkil.<sup>43</sup> Mayoritas pekerjaan masyarakat Desa Tangkil merupakan seorang petani dan buruh, keberadaan ruko milik P3A tentunya menguntungkan petani dan masyarakat yang memanfaatkan bangunan tersebut untuk membuka usaha kecil-kecilan seperti toko kelontong, sehingga pengelolaan aset milik P3A yang baik akan menguntungkan anggota didalamnya yakni dalam upaya peningkatan taraf kemakmuran serta operasional P3A.

Perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata yang berbunyi :

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang

---

<sup>43</sup> Wawancara dengan Maftukan, Ketua P3A Desa Tangkil Kec. Sragen Kab. Sragen pada tgl 6 Oktober 2025



lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak...”

Perjanjian jenis lain adalah ketika satu pihak setuju untuk mengizinkan pihak lain menggunakan sesuatu untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan biaya yang ditetapkan oleh pihak lain. Sederhananya, perjanjian ini menguraikan persyaratan di mana pemilik toko memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan toko yang disewa dengan imbalan pembayaran atau nilai lainnya.

Pemilik ruko, P3A, dan penyewa, yang berencana untuk berbisnis di tempat lain, semuanya telah menandatangani perjanjian ini. Para pihak dalam perjanjian ini berjanji untuk mematuhi peraturan dan ketentuan yang ditetapkan oleh hukum yang berlaku di Indonesia dalam perjanjian ini. Untuk kepentingan kejelasan dan kepastian, perjanjian ini menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak selama masa sewa. Fasilitas yang disewa dalam keadaan baik dan layak untuk penggunaan komersial, sesuai dengan sertifikasi dari pemilik (P3A). Penyewa diharapkan menggunakan ruko dengan cara yang jujur dan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tidak mengubah fungsi bangunan tanpa izin tertulis dari P3A. Kebersihan, keamanan, dan keramahan lingkungan merupakan tanggung jawab tambahan dari penyewa selama masa sewa. Dengan menandatangani surat perjanjian sewa ini, dan pemilik mengonfirmasi bahwa telah membaca syarat dan ketentuan dengan seksama dan setuju untuk terikat olehnya, tanpa campur tangan pihak ketiga.

Keabsahan perjanjian sewa menyewa ruko ini tergantung pada pemenuhan persyaratan yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Persetujuan, kecakapan, alasan yang halal, dan kecakapan untuk mengikat diri adalah unsur-unsur yang diperlukan. Agar suatu perjanjian dapat dilaksanakan, perjanjian tersebut harus memenuhi keempat syarat sah tersebut. Adanya perjanjian sewa menyewa ini dirasa menguntungkan bagi pemilik ruko dan penyewa ruko. Pemilik ruko dapat menikmati ruko yang disewakan sedangkan penyewa ruko dapat menyimpan uang yang telah dibayarkannya. Perjanjian sewa menyewa ini juga memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Perjanjian sewa menyewa ruko yang dimiliki oleh P3A Desa Tangkil harus memenuhi empat unsur yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata agar dapat mengikat secara hukum:<sup>44</sup>

1. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak

Sebagai pemilik, P3A dan penyewa yang mengikat diri, telah merampingkan perjanjian mereka menjadi sebuah perjanjian sederhana di antara para pihak. Ketika para pihak secara bebas mengubah kehendak mereka mengenai hal-hal utama yang diinginkan dalam perjanjian, maka hal tersebut dikatakan sebagai perjanjian. Perjanjian dapat mengambil beberapa bentuk, termasuk namun tidak terbatas pada durasi sewa, harga, opsi perpanjangan, dan lain-lain. Dalam situasi seperti itu, baik perjanjian itu eksplisit maupun implisit, para pihak harus memiliki kebebasan untuk

---

<sup>44</sup> Hukum Online, “Rincian Syarat dan Sah Perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata”, <https://share.google/Hlywrwn7GUYAGSLKx> diakses tanggal 10 Nov 2025 pkl. 19.04

mengikatkan diri. Bebas berarti tidak terikat oleh peraturan pemerintah, paksaan, atau penipuan.

## 2. Kecakapan para pihak

Dengan menandatangani perjanjian sewa ini, masing-masing pihak menegaskan bahwa mereka telah cukup umur dan memiliki kemampuan mental untuk menandatangani dan melaksanakan perjanjian ini sesuai dengan semua hukum dan peraturan daerah, negara bagian, dan federal. Pengurus P3A yang telah disetujui memiliki kewenangan hukum untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa ruko yang dimiliki P3A. Dengan pengecualian untuk pihak-pihak yang dianggap tidak cakap menurut “Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, penyewa menyatakan bahwa ia telah cukup umur untuk menandatangani perjanjian ini dan memiliki kuasa untuk menandatangani dan melaksanakan ketentuan-ketentuannya. Selain itu, penyewa menyatakan bahwa tidak sedang berada di bawah pengampuan dan mampu untuk menandatangani dan melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini.

## 3. Adanya suatu hal tertentu ( objek )

Menentukan apakah barang yang dapat disewakan tercakup dalam perjanjian sewa guna usaha sangat penting. Perjanjian sewa guna usaha ini berkaitan dengan ruko. Hal ini sesuai dengan Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menetapkan bahwa kontrak hanya dapat mencakup barang-barang yang dapat diperdagangkan. Kemudian, sesuai dengan KUHPerdata Pasal 1333, barang yang menjadi pokok perjanjian

haruslah sekurang-kurangnya satu jenis tertentu. Tidak perlu yakin dengan jumlah yang tepat, kuantitas barang harus dapat dipastikan atau dihitung kemudian.

#### 4. Sebab yang halal

Tujuan para pihak dan spesifikasi perjanjian menentukan apa yang dapat dianggap sebagai alasan yang sah atau dapat diterima dalam kerangka perjanjian. Perjanjian apa pun yang dimaksudkan untuk dapat ditegakkan secara hukum tidak boleh bertentangan dengan peraturan moral atau pemerintah. Suatu tindakan adalah ilegal jika melanggar undang-undang atau aturan moralitas atau ketertiban umum, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menyatakan bahwa :

"Pejanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Menurut pasal ini, perjanjian para pihak harus dilaksanakan dengan cara yang adil dan layak. Meskipun tidak dijelaskan secara spesifik mengenai tahap prakontrak, kontrak, dan pascakontrak, namun undang-undang menyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa kejujuran adalah kunci di seluruh proses, dimulai dengan negosiasi dan diakhiri dengan pelaksanaan kontrak. Dalam pembelaannya terhadap pengertian itikad baik, Subekti membedakan antara dua jenis: itikad baik subyektif dan obyektif. Inti dari itikad baik subyektif adalah ketulusan. Kejujuran (itikad baik subyektif) diperlukan sebelum para pihak melaksanakan perjanjian, dan itikad baik

obyektif diperlukan sesudahnya. Menghormati ketentuan-ketentuan dalam kontrak adalah apa yang kita maksud ketika kita berbicara tentang objektivitas dalam itikad baik. Pada tahap prosedur kontrak ini, pelaksanaan hak dan tanggung jawab yang dinyatakan dalam perjanjian membutuhkan “itikad baik”.<sup>45</sup>

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, ada empat persyaratan untuk perjanjian yang sah: “kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal”. Persyaratan tersebut harus dipenuhi agar perjanjian sewa menyewa yang menguraikan hak dan tanggung jawab para pihak yang terlibat dalam sewa menyewa ruko dapat mengikat secara hukum. Mengizinkan penyewa untuk menggunakan properti yang disewakan adalah tujuan utama dari sewa menyewa. Properti yang disewakan dapat secara bersamaan memiliki beberapa status hukum, seperti hak milik, hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak sewa (sewa guna usaha kedua), atau hak guna bangunan. Perjanjian sewa guna usaha disusun dengan hak milik (*zakelijke recht*) mendahului hak perorangan (*personenrecht*).

Dalam pelaksanaan sewa menyewa mempunyai beberapa aturan yang mengikat pada saat pelaksanaannya. Aturan tersebut mencakup syarat-syarat maupun ketentuan-ketentuan yang berlaku pada saat akan menyewa aset milik P3A. Adapun beberapa aturan yaitu :<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Willy Tanoto, 2021, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko secara lisan di Kec. Siak Kab.Kampar”, *Skripsi FH Universitas Islam Riau*, hlm 62

<sup>46</sup> Wawancara dengan Maftukan, Ketua P3A Desa Tangkil Kec. Sragen Kab. Sragen pada tgl 6 Oktober 2025

- a. Penyewa berasal dari masyarakat Desa Tangkil atau luar Desa Tangkil.
- b. Penyewa menemui Ketua P3A atau anggota yang diberi kuasa untuk melakukan sewa menyewa.
- c. Antara penyewa dengan Ketua P3A harus sepakat mengenai biaya dan jangka waktu sewa.
- d. Selama waktu sewa menyewa dilarang merubah bangunan P3A.
- e. Selama waktu sewa menyewa dilarang menyewakan ulang kepada pihak lain.
- f. Jika sudah sepakat maka akan dilanjutkan dengan pembuatan akta perjanjian di bawah tangan.
- g. Hal-hal yang belum diatur dalam tata tertib diatas dapat ditinjau kembali dalam rangka perbaikan yang sebenar-benarnya.

Dalam pelaksanaan sewa terdapat beberapa aturan yang tidak diatur secara resmi karena mengikuti situasi serta kondisi yang ada, misalnya pelaksanaan sewa menyewa tersebut dalam keadaan tertentu harus melalui musyawarah anggota P3A terlebih dahulu. Jangka waktu sewa biasanya antara 1 tahun – 3 tahun dengan biaya pertahun yaitu 5 juta dan dapat di perpanjang sewaktu-waktu sesuai kesempatan yang ada dengan persetujuan dari Ketua P3A Desa Tangkil.<sup>47</sup>

Perjanjian sewa menyewa ruko milik P3A di Desa Tangkil telah dilaksanakan dengan benar dan sesuai dengan syarat-syarat perjanjian,

---

<sup>47</sup> Wawancara dengan Maftukan, Ketua P3A Desa Tangkil Kec. Sragen Kab. Sragen pada tgl 6 Oktober 2025



sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Formalitas dan syarat-syarat akta yang harus dalam bentuk tertulis dan dibuat oleh dua pihak sendiri atau di hadapan pejabat umum yang berwenang harus dipenuhi, antara lain penandatanganan oleh masing-masing pihak dengan mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan, harus dicantumkan persetujuan dari setiap undang-undang atau peraturan yang berlaku, dan akta tersebut sengaja dibuat sebagai alat bukti. Setiap transaksi yang tidak melibatkan keterlibatan pejabat publik dianggap sebagai akta di bawah tangan menurut Pasal 1874 KUH Perdata. Meskipun perjanjian tidak dibuat di depan pejabat umum atau notaris, perjanjian tersebut masih dapat dianggap sebagai bukti tertulis yang sah jika kedua belah pihak menandatangani dan memberikan dokumentasi tambahan untuk mendukungnya. Jika para pihak mengakui tanda tangan satu sama lain, akta yang tidak terbaca akan memiliki kekuatan pembuktian fisik, formal, dan material.

Menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian informal dapat digunakan dalam pengaturan sewa guna usaha untuk mengatur hak dan tanggung jawab lessor dan lessee. Para pihak dalam perjanjian ini terikat secara hukum oleh perjanjian ini sejauh perjanjian ini dibuat secara bebas dan sadar serta tidak melanggar hukum, standar perilaku, atau kebijakan publik yang berlaku.<sup>48</sup> Dalam perjanjian

---

<sup>48</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1874

dibawah tangan terdapat hal berupa kewajiban dan hak antara para pihak yang telah disetujui, yaitu :<sup>49</sup>

a. Hak dan kewajiban P3A

Hak-hak tersebut antara lain :

- 1) Menerima uang sewa yang telah disepakati antara para pihak dan diberikan kepada bendahara P3A.
- 2) Setelah masa sewa berakhir, P3A berhak mendapatkan kembali aset yang telah disewakan dengan kondisi yang baik.
- 3) P3A berhak memutus perjanjian apabila di kemudian hari penyewa melanggar ketentuan yang telah disepakati bersama.

Kewajiban antara lain ;

- 1) Menyerahkan ruko dan kunci dalam kondisi baik dan siap digunakan.
- 2) Menjamin bahwa penyewa dapat menepati ruko yang disewa tanpa gangguan dari pihak ketiga.

b. Hak dan kewajiban penyewa

Hak-hak tersebut antara lain :

- 1) Penyewa berhak menggunakan ruko sesuai dengan tujuan yang telah disepakati dalam perjanjian.
- 2) Berhak mendapatkan perlindungan hukum jika terdapat gangguan dari pihak ketiga selama masa sewa.

---

<sup>49</sup> Wawancara dengan Maftukan, Ketua P3A Desa Tangkil Kec. Sragen Kab. Sragen pada tgl 6 Oktober 2025

- 3) Penyewa berhak untuk meminta jasa perbaikan kepada pemilik untuk kerusakan yang tidak disebabkan oleh kecerobohan penyewa.

Kewajiban tersebut antara lain :

- 1) Penyewa bertanggung jawab untuk melakukan pembayaran sewa pada tanggal jatuh tempo dan dalam jumlah yang ditentukan dalam sewa.
- 2) Ruko harus digunakan dan dipelihara oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya yang telah disepakati.
- 3) Setelah masa sewa berakhir, penyewa bertanggung jawab untuk mengembalikan ruko dan kunci dalam keadaan yang sama dengan saat diterima, tidak termasuk kerusakan yang mungkin terjadi sebagai akibat dari penggunaan yang wajar.

Dalam hukum, terdapat beberapa asas hukum terhadap suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:<sup>50</sup>

- a. Asas perjanjian/kontrak sebagai hukum mengatur, merupakan peraturan-peraturan hukum yang berlaku bagi subjek hukum.

Dalam hal ini para pihak dalam suatu kontrak.

- b. Asas kebebasan berkontrak, hal ini merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum mengatur. Dalam suatu kontrak para pihak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau

---

<sup>50</sup> Munir Faudy, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 13

tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasannya untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut.

- c. Asas Fakta Sunt Servanda, adalah janji itu mengikat, bahwa suatu kontrak dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut.
- d. Asas konsensual, bahwa jika suatu kontrak sudah dibuat, maka dia telah sah dan mengikat secara penuh, bahkan pada prinsipnya persyaratan tertulis pun tidak disyaratkan oleh hukum, kecuali untuk beberapa jenis kontrak tertentu, yang memang dipersyaratkan untuk tertulis.
- e. Asas obligatoir, yaitu jika suatu kontrak sudah dibuat, maka para pihak telah terikat, tetapi keterikatannya itu hanya sebatas timbulnya hak dan kewajiban semata-mata.

Asas-asas tersebut di atas yaitu asas yang timbul sebagai akibat dari terjadinya suatu perjanjian. Dalam suatu kontrak asas tersebut secara tidak langsung pasti muncul karena hakekat dari suatu kontrak adalah timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Oleh karena itu maka semua asas tersebut di atas muncul sebagai akibat dari terjadinya suatu kontrak atau perjanjian.

Apabila masa sewa telah berakhir dan penyewa ingin untuk menyewa kembali, maka penyewa wajib melakukan konfirmasi terlebih dahulu kepada ketua atau anggota P3A lainnya. Setelah konfirmasi diterima, kedua belah pihak akan meninjau kembali isi perjanjian sewa

sebelumnya untuk memastikan apakah terdapat ketentuan yang perlu diperbarui, diubah, atau ditambahkan sesuai dengan kesepakatan bersama. Perpanjangan masa sewa hanya akan dianggap sah setelah perjanjian baru atau perjanjian ditandatangani oleh kedua belah pihak.<sup>51</sup>

## **B. Problematika Perjanjian dalam Sewa Menyewa Rumah Toko milik P3A**

Ada konsekuensi hukum bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian sewa menyewa, oleh karena itu sangat penting bagi mereka untuk mematuhi semua ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa, termasuk hak dan kewajiban. Pengaturan sewa menyewa ruko di Desa Tangkil dirancang untuk saling menguntungkan. Di sini, P3A Desa Tangkil memanfaatkan aset yang disewakan, dan penyewa melakukan pembayaran sewa. Pasal 1548 KUH Perdata mendefinisikan sewa-menyewa sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (pemberi sewa) memberikan kepada pihak yang lain (penyewa) hak untuk menggunakan suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga sewa yang disanggupi pembayarannya. Definisi ini menjadi dasar dari sewa guna usaha.

Syarat sewa menyewa ruko Desa Tangkil harus dipenuhi agar transaksi tersebut dapat berjalan, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek, dan sebab yang halal. Sewa menyewa telah dilaksanakan sesuai dengan syarat-syarat tersebut. Perjanjian sewa menyewa tanah kas Desa Tangkil merupakan dokumentasi transaksi yang sah, meskipun didasarkan pada akta tidak resmi. Keyakinan bahwa

---

<sup>51</sup> Dwi Ratna Kartikawati, Op. Cit, hal 71

tindakan di bawah tangan lebih berhasil dan efisien berasal dari fakta bahwa tindakan tersebut tidak memerlukan sumber daya tambahan atau proses yang panjang untuk melaksanakannya. Meskipun hukum mengakui akta tersebut sebagai bukti tertulis yang sah (Pasal 1876 KUH Perdata), para pihak tetap dapat memilih untuk menggugat perjanjian bawah tangan tersebut:

"Barang siapa dihadapi dengan suatu tulisan di bawah tangan oleh orang yang mengajukan tuntutan terhadapnya, wajib mengakui atau memungkiri tanda tangannya secara tegas, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak darinya, cukuplah mereka menerangkan bahwa mereka tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili".

52

Perjanjian, baik lisan maupun tertulis, pada dasarnya adalah seperangkat komitmen dan jaminan yang diberikan oleh banyak pihak. Dalam perjanjian, semua kewajiban dan hak masing-masing pihak dijabarkan. Perjanjian tidak akan sah jika pelaksanaannya sangat tidak mungkin atau tidak mungkin dilakukan. Kesadaran bahwa pertanggungjawaban pribadi sangat penting. Bobot hukum dari suatu kewajiban untuk berprestasi akan berkurang jika beban untuk melaksanakan prestasi tersebut tidak seimbang dengan kewajiban untuk berprestasi.

Pihak yang bermasalah sering melakukan wanprestasi selama masa sewa, namun P3A dan pihak yang bermasalah dapat dengan bijak menangani masalah dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruko di Desa Tangkil. Wanprestasi

---

<sup>52</sup> "Kekuatan Pembuktian Risalah", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kekuatan-pembuktian-risalah-rapat-lt52241375e6772/>, diakses tanggal 9 Nov 2025 pk1. 22.14



biasanya dilihat sebagai kegagalan untuk memenuhi tanggung jawab secara tepat waktu atau sesuai. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1238 KUH Perdata, berikut ini merupakan dasar hukum wanprestasi:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

Pasal 1243 yang berbunyi :

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".

Jika salah satu pihak wanprestasi, pihak lain dapat menuntut agar perjanjian dibatalkan atau debitur diwajibkan membayar ganti rugi.<sup>53</sup> Wanprestasi mempunyai beberapa unsur, yaitu :

1. Tidak memenuhi kewajiban sama sekali
2. Terlambat memenuhi kewajiban
3. Melaksanakan kewajiban tetapi tidak sesuai standar kualitas
4. Melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> Martha Eri Safira, Op Cit., hlm 108.

<sup>54</sup> "Pengertian Wanprestasi dan Akibat yang ditimbulkan"  
<https://share.google/F3bne3iukQCO1YdQz> diakses tanggal 9 Nov 2025 pk1. 22.40

Abdul kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya dua kemungkinan yaitu:

1. Keadaan memaksa (overmach / force majeure).
2. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

Overmach adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya.

Overmacht di bagi dua yaitu:

1. Overmacht mutlak adalah apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun.
2. Overmacht yang tidak mutlak adalah pelaksanaan prestasi masih dimungkinkan, hanya memerlukan pengobanan dari debitur.

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat akibat adanya kesengajaan, debitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian. KUHPerdara ( Pasal 1239 dan Pasal 1243 ) memperincikan kerugian ( yang harus diganti ) dalam 3 komponen sebagai berikut :

1. Biaya
2. Bunga
3. Rugi

Tujuan hukum adalah agar tidak ada pihak yang dirugikan akibat wanprestasi karena banyaknya konsekuensi hukum yang ditimbulkan kepada pihak yang

melakukan wanprestasi dan karena dampaknya terhadap kemampuan pihak yang dirugikan untuk meminta ganti rugi kepada pihak yang melakukan wanprestasi. Berikut ini adalah beberapa konsekuensi hukum dari wanprestasi suatu perjanjian:<sup>55</sup>

1. Membayar kembali biaya, bunga, dan kerugian yang terjadi karena perjanjian tidak dipenuhi.
2. Perjanjian dapat dibatalkan sesuai dengan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Debitur sekarang menanggung risiko yang terkait dengan tanggung jawab untuk menyediakan sesuatu setelah wanprestasi terjadi.
4. Pasal 1267 KUH Perdata menyatakan bahwa para pihak dapat terus memenuhi kewajiban mereka di bawah perjanjian atau membatalkannya dengan pembayaran ganti rugi.
5. Menanggung biaya proses pengadilan, jika proses tersebut dilanjutkan ke hakim.

Permasalahan yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa ruko di Desa Tangkil adalah karena penyewa tidak memenuhi kewajibannya dan pada saat perjanjian sewa menyewa telah berakhir, penyewa tidak kembali atau keluar dari ruko pada waktu yang telah ditentukan. Penyewa saat ini sedang dalam proses mencari tempat tinggal baru atau memperpanjang masa sewa, namun mereka membutuhkan waktu lebih lama untuk membayar agar tidak mengganggu sistem pengelolaan ruko yang dijalankan oleh P3A Desa Tangkil. P3A Desa Tangkil

---

<sup>55</sup> Monicke Cintyara, 2023, “Akibat Hukum Wanprestasi atas Perjanjian Sewa Menyewa”, *Wajah Hukum*, Vol 7, No. 1, hlm 71

mengalami kesulitan dalam menjadwalkan ulang pelaksanaan rekap dan laporan sewa karena keterlambatan pengembalian objek sewa. Laporan ini wajib diselesaikan pada rapat yang diadakan setiap masa tanam pertanian guna menunjang pendapatan operasional P3A. Untuk mengembalikan keharmonisan antara P3A dan Masyarakat Desa, P3A Desa Tangkil mengundang pihak yang bertanggung jawab atas keterlambatan pengembalian tersebut beserta beberapa orang saksi untuk melakukan musyawarah. Setelah itu, P3A Desa Tangkil menerima pihak yang bertanggung jawab atas keterlambatan tersebut. Penyeselaian dilakukan secara musyawarah dengan mengedepankan kebijaksanaan yang adil dan beradab agar tercapai mufakat.<sup>56</sup>



---

<sup>56</sup> Wawancara dengan Maftukan, Ketua P3A Desa Tangkil Kec. Sragen Kab. Sragen pada tgl 6 Oktober 2025

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti mengenai Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko milik P3A di Desa Tangkil Kabupaten Sragen, dapat menyimpulkan beberapa kesimpulan pokok pembahasan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko milik P3A Desa Tangkil merupakan salah satu bentuk kegiatan ekonomi yang memberikan sumber pendapatan bagi organisasi tersebut. Pendapatan yang diperoleh dari hasil sewa digunakan untuk mendukung kegiatan operasional, pemeliharaan sarana, serta berbagai kepentingan lain yang berkaitan dengan pengelolaan dan keberlanjutan organisasi P3A. Perjanjian sewa guna usaha tetap mengikat secara hukum meskipun dilakukan secara manual karena telah memenuhi semua persyaratan keabsahan perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian sewa menyewa P3A Desa Tangkil sekarang sah dan dapat dilaksanakan selama syarat-syarat tersebut terpenuhi. Pelaksanaan sewa menyewa ini juga menunjukkan bahwa P3A telah mampu mengelola aset yang dimilikinya secara produktif dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dapat meningkatkan kemandirian organisasi serta

memberikan manfaat ekonomi bagi kegiatan pengelolaan sumber daya air dan kepentingan masyarakat desa.

2. Problematika yang sering muncul dalam pelaksanaan sewa menyewa ruko di Desa Tangkil meliputi wanprestasi dan permasalahan kecil lainnya, seperti keterlambatan penyerahan ruko dan kunci setelah masa sewa habis dikarenakan penyewa menunggu mendapatkan tempat yang baru maupun lainnya yang tidak terlalu merugikan antar pihak. Permasalahan tersebut dapat diatasi dengan cara musyawarah untuk mufakat.

## **B. Saran**

1. P3A Desa Tangkil disarankan untuk meningkatkan profesionalisme dalam pengelolaan aset agar pendapatan dari sewa menyewa dapat dikelola secara transparan dan akuntabel. Meskipun perjanjian di bawah tangan sudah sah, sebaiknya P3A mulai menggunakan perjanjian tertulis yang dilegalisasi atau dibuat di hadapan notaris untuk memperkuat perlindungan hukum. Selain itu, perlu dilakukan pendampingan dari Kelurahan Desa Tangkil agar setiap perjanjian sesuai dengan ketentuan hukum.
2. Penyewa disarankan untuk mempelajari ketentuan dasar hukum perjanjian sewa menyewa sesuai KUHPerdara. Pemahaman ini membantu penyewa mengetahui perlindungan hukum apa yang mereka miliki. Penyewa perlu mengetahui batas kewajiban pemeliharaan yang harus dilakukan. Hal ini penting agar tidak ada tuntutan yang dianggap melampaui kewenangan penyewa. Untuk mencegah konflik, penyewa diharapkan selalu



mengutamakan perjanjian dalam bentuk tertulis, lengkap dengan tanda tangan para pihak dan saksi jika diperlukan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Quran

Al-Quran Surat Al-Ma'idah : 1

Al-Quran Surat Al-Qashash : 26

### B. Buku

B. Santoso, 2021, *Hukum Perjanjian Dalam Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta.

R. Soeroso, 2019, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Syamsul Anwar, 2010, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta.

Wiwik Sri Widiarty, 2024, *Metode Penelitian Hukum*, Publika Global Media, Yogyakarta.

Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, 2021, *Memahami Hukum Perikatan*, Penerbit Kapel Press, Yogyakarta

Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, CV Nata Karya, Ponorogo.

Lukman Santoso Az, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta.

Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Penerbit Alumni, Bandung.

Salim, 2008, *Hukum Perjanjian Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Sinar Grafik, Jakarta.

Dwi Ratna Kartikawati, 2019, *Hukum Kontrak*, CV Elvaretta Buana, Tasikmalaya.

### C. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air

Peraturan Pemerintah No 20 Tahun 2006 tentang Irigasi

Peraturan Menteri PUPR No 12/PRT/M/2015 tentang Eksistensi dan  
Pemberdayaan P3A

#### **D. Karya Ilmiah / Jurnal**

Irawan, B. & Santoso, A., "Peran P3A dalam Pengelolaan Irigasi Berkelanjutan,"

*Jurnal Agronomi Indonesia*, Vol. 45, No. 2

Suryanto, D., & Wijaya, T, Peran P3A dalam diversifikasi ekonomi pedesaan  
melalui penyewaan asset, *Jurnal Ekonomi Pertanian*, 2021, Vol 9, No.4

Hidayat, R., & Santoso, A, Konflik kontrak sewa lahan irigasi di Jawa Tengah:  
Analisis kasus P3A, *Jurnal Agraria dan Lingkungan*, 2023, Vol 12 No.1

Monicke Cintyara, 2023, Akibat Hukum Wanprestasi atas Perjanjian Sewa  
Menyewa, *Wajah Hukum*, Vol 7, No. 1

Wahyuni, R, 2021, Dampak pandemi COVID-19 terhadap praktik sewa lahan  
petani dan P3A, *Jurnal Sosial Ekonomi Pertanian*, Vol 10 No. 1

#### **E. Website**

<https://www.bps.go.id/id/publication/2024/10/14/8a17b449f72bcd692f99c4ec/indikator-pertanian-2023.html>

<https://psp.pertanian.go.id/storage/578/Permentan-No.-79-Th.-2012-ttg-Pedoman-Pembinaan-dan-Pemberdayaan-Perkumpulan-Petani-Pemakai-Air.pdf>

<https://kbbi.web.id/perjanjian.html>

<https://bpmbkm.uma.ac.id/2024/07/01/hak-dan-kewajiban-dalam-perjanjian-sewa-menyewa-tinjauan-hukum-perdata/>

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-mengulang-sewakan-dengan-melepaskan-sewa-lt516e57b8c709c/>

<https://kumparan.com/dhiene-ghalyanisa-ianovsky/mengenal-ijarah-sewa-menyewa-dalam-islam-1yItKvcNeGT/full>

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/kekuatan-pembuktian-risalah-rapat-lt52241375e6772>



## LAMPIRAN