

**PELAKSANAAN PERJANJIAN BAGI HASIL ATAS TANAH
PERTANIAN DI DESA GUNUNG PASIR JAYA
KABUPATEN LAMPUNG TIMUR**

(Skripsi)

**Oleh
Ristyana Maysha Dewi
NPM 2212011261**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

ABSTRAK

PELAKSANAAN PERJANJIAN BAGI HASIL ATAS TANAH PERTANIAN DI DESA GUNUNG PASIR JAYA KABUPATEN LAMPUNG TIMUR

**Oleh
Ristyana Maysha Dewi**

Indonesia sebagai negara agraris menjadikan tanah pertanian sebagai sumber kehidupan utama masyarakat pedesaan yang memiliki fungsi ekonomi dan sosial. Salah satu bentuk pemanfaatan tanah pertanian yang berkembang dalam masyarakat adalah perjanjian bagi hasil antara pemilik lahan dan penggarap. Dalam praktiknya, perjanjian bagi hasil atas tanah pertanian masih banyak dilakukan secara lisan berdasarkan kebiasaan dan rasa saling percaya, meskipun telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 yang mensyaratkan perjanjian dibuat secara tertulis. Kondisi tersebut juga terjadi di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur, sehingga menimbulkan permasalahan mengenai proses pelaksanaan perjanjian bagi hasil serta penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris dengan tipe penelitian deskriptif dan pendekatan yuridis normatif. Data diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur yang relevan, serta wawancara dengan aparat desa, pemilik lahan, dan penggarap di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menjawab permasalahan penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian bagi hasil di Desa Gunung Pasir Jaya umumnya dilakukan secara lisan, diawali dengan penawaran dari pemilik lahan kepada penggarap yang dianggap jujur dan rajin atau melalui rekomendasi tokoh masyarakat. Penggarap bertanggung jawab atas seluruh proses pengelolaan lahan pertanian, dengan pola pembagian hasil yang lazim digunakan adalah dua pertiga untuk penggarap dan sepertiga untuk pemilik lahan. Meskipun tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960, praktik tersebut tetap sah secara hukum karena memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sengketa akibat wanprestasi jarang terjadi dan pada umumnya diselesaikan melalui musyawarah secara kekeluargaan atau melalui mediasi aparat desa tanpa menempuh jalur pengadilan.

Kata Kunci : Perjanjian Bagi Hasil, Tanah Pertanian, Hukum Adat, Desa Gunung Pasir Jaya.

ABSTRACT

IMPLEMENTATION OF SHARECROPPING AGREEMENTS ON AGRICULTURAL LAND IN GUNUNG PASIR JAYA VILLAGE EAST LAMPUNG REGENCY

By
Ristyana Maysha Dewi

Indonesia, as an agrarian country, places agricultural land as the main source of livelihood for rural communities, having both economic and social functions. One form of agricultural land utilization that develops within society is the profit-sharing agreement between landowners and cultivators. In practice, profit-sharing agreements over agricultural land are still largely conducted orally based on custom and mutual trust, despite being regulated under Law Number 2 of 1960, which requires such agreements to be made in written form. This condition also occurs in Gunung Pasir Jaya Village, East Lampung Regency, giving rise to issues concerning the implementation process of profit-sharing agreements and the settlement of disputes in the event of default.

The research method used in this study is normative-empirical legal research with a descriptive research type and a normative juridical approach. Data were obtained through literature studies of relevant laws and regulations and legal literature, as well as interviews with village officials, landowners, and cultivators in Gunung Pasir Jaya Village, East Lampung Regency. The collected data were then analyzed qualitatively to address the research problems.

The results of the study indicate that the implementation of profit-sharing agreements in Gunung Pasir Jaya Village is generally carried out orally, beginning with an offer from the landowner to a cultivator who is considered honest and diligent or through recommendations from community leaders. The cultivator is responsible for the entire agricultural management process, with the commonly applied profit-sharing pattern being two-thirds for the cultivator and one-third for the landowner. Although this practice does not comply with the provisions of Law Number 2 of 1960, it remains legally valid as it fulfills the legal requirements of an agreement as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. Disputes arising from default rarely occur and are generally resolved through deliberation in a family-oriented manner or through mediation by village authorities without resorting to judicial proceedings.

Keywords : **Sharecropping Agreement, Agricultural Land, Customary Law, Gunung Pasir Jaya Village.**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN BAGI HASIL ATAS TANAH
PERTANIAN DI DESA GUNUNG PASIR JAYA
KABUPATEN LAMPUNG TIMUR**

Oleh

Ristyana Maysha Dewi

SKRIPSI

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum
Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

Judul Skripsi

**: PELAKSANAAN PERJANJIAN BAGI
HASIL ATAS TANAH PERTANIAN DI
DESA GUNUNG PASIR JAYA KABUPATEN
LAMPUNG TIMUR**

Nama Mahasiswa

: Ristyana Maysha Dewi

Nomor Pokok Mahasiswa

: 2212011261

Bagian

: Hukum Perdata

Fakultas

: Hukum



Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.

NIP. 197404132005011001

Dr. Kasmawati, S.H., M.Hum.

NIP. 197607052009122001

Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.

NIP. 197404132005011001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua

: **Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.**

Sekretaris

: **Dr. Kasmawati, S.H., M.Hum.**

Penguji Utama

: **Siti Nurhasanah, S.H., M.H.**



2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.

NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 23 Januari 2026

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Ristyana Maysha Dewi**

Nomor Pokok Mahasiswa : **2212011261**

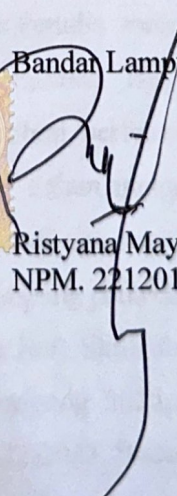
Bagian : **Hukum Perdata**

Fakultas : **Hukum**

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi saya yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Atas Tanah Pertanian Di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur” adalah hasil karya saya sendiri. Semua tulisan yang tertuang dalam skripsi ini telah mengikuti kaidah penulisan karya ilmiah Universitas Lampung. Apabila kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian atau kecurangan, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan akademik yang berlaku.



Bandar Lampung, 29 Januari 2026


Ristyana Maysha Dewi
NPM. 2212011261

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Ristyana Maysya Dewi, dilahirkan di Bauh Gunung Sari Kabupaten Lampung Timur pada tanggal 14 Mei 2004 dari pasangan Bapak Aris Pramono dan Ibu Suhartatik. Penulis merupakan anak pertama dari 2 bersaudara, memiliki adik laki-laki yang tampan dan mandiri bernama Galang Cahya Arista.

Perjalanan penulis dalam dunia pendidikan dimulai pada tahun 2009 di Taman Kanak-Kanak (TK) RA Ma'arif , kemudian dilanjutkan ke jenjang Sekolah Dasar di SD Negeri 1 Bauh Gunung Sari Kabupaten Lampung Timur pada tahun 2010, dan lulus pada tahun 2016. Pendidikan menengah pertama di SMP Negeri 1 Sekampung Udik Kabupaten Lampung Timur yang lulus pada tahun 2019, dan tahun yang sama pula penulis melanjutkan sekolah menengah atas di SMA Negeri 1 Bandar Sribhawono Kabupaten Lampung Timur yang lulus pada tahun 2022.

Pada tahun 2022 penulis melanjutkan studinya di Perguruan Tinggi Universitas Lampung pada tahun 2022, serta memiliki Fakultas Hukum untuk sebagai tempat penulis berproses di bidang keilmuannya. Penulis terdata sebagai mahasiswa melalui jalur Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNMPTN). Semasa menempuh bangku perkuliahan, selain berfokus dalam proses belajar mengajar di dalam kelas, penulis juga aktif dalam mengikuti berbagai kegiatan pengembangan diri dan organisasi beberapa di antaranya yaitu : di amanahkan menjadi Duta Kesehatan Mental Provinsi Lampung pada tahun 2022, lulus program Non-Akademik Mental Health dan Human Soft Skill di Astesourcees Academy tahun 2023, dan lulus Sekolah Politik Lampung 2025, serta tergabung dalam organisasi UKM-F Mahkamah Periode 2022-2023, Badan Eksekutif Mahasiswa

Fakultas Hukum (BEM-FH UNILA) Periode 2023-2024.

Penulis juga terpilih dalam beberapa kesempatan besar yaitu: Program Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) yaitu Pertukaran Mahasiswa Merdeka (PMM) tahun 2023 di Perguruan Tinggi Universitas Gadjah Mada di Yogyakarta. Penulis juga mewakili Provinsi Lampung dalam ajang Pemuda Parlemen Indonesia di DPR-RI tahun 2025.

Penulis menjadi salah satu penerima Beasiswa YBM BRILIAN Smart Scholarship dan Beasiswa Yayasan Khouw Kalbe BESTARI. Penulis telah melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Desa Sukatani ,Lampung Selatan selama 30 hari sejak bulan Januari sampai dengan bulan Februari 2025. Penulis mengerjakan skripsi sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTTO

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

(Fa inna ma‘al-‘usri yusrâ. Inna ma‘al-‘usri yusrâ)

“Maka sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan.”

(QS Asy-Syarh 5-6)

“Lautan yang tenang tidak akan melahirkan pelaut yang tangguh.”

(Franklin D. Roosevelt)

“Takdir sudah ditulis dan tintanya telah mengering.”

(Ristyana Maysha Dewi)

PERSEMBAHAN

Dengan segala kerendahan hati serta Puji syukur kepada Allah SWT.

Kupersembahkan skripsi ini kepada:

Kedua Orang Tua-ku tercinta;

Aris Pramono dan Suhartatik

Terima kasih atas kasih sayang, doa, dan segala bentuk cinta yang senantiasa diberikan kepada penulis. Penulis juga memohon maaf atas setiap rasa lelah dan sakit yang harus kalian rasakan demi menyaksikan penulis berjuang dan berhasil menggapai cita-cita. Semoga Allah SWT., senantiasa memberikan keberkahan dan umur yang panjang kepada kalian.

.

SANWACANA

Alhamdulillah rabbi'l'alamin, segala puji untuk-Mu Penguasa Semesta beserta seisinya. Teriring selalu rasa syukur atas kemudahan, karunia, serta rezeki yang selalu hamba nikmati setiap harinya, sehingga hamba mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Atas Tanah Pertanian Di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur”** sebagai salah satu syarat mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis menyadari bahwa segala sesuatu yang diciptakan manusia tidak akan pernah sempurna. Oleh karena itu pula penulis menyadari bahwa skripsi ini terdapat beberapa kekurangan sehingga penulis memohon saran dan kritik yang membangun dari semua pihak untuk mengembangkan dan menyempurnakan skripsi ini. Dan pada kesempatan ini, penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I. Terima kasih telah meluangkan waktunya untuk membantu penulis dengan sabar dalam membimbing, memberikan saran, masukan, motivasi dan pengarahan selama proses pengerjaan skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.

4. Dr. Kasmawati, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membantu penulis dengan sabar dalam membimbing, memberikan saran, masukan, motivasi dan pengarahan serta pengertiannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
5. Ibu Siti Nurhasanah, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran, serta masukan yang membangun terhadap penulisan skripsi ini.
6. Ibu Dora Mustika, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran, serta masukan yang membangun terhadap penulisan skripsi ini.
7. Bapak Muhammad Farid, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu atas arahan yang telah diberikan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
8. Para dosen dan karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya bagian Hukum Keperdataan yang selama ini mengabdikan dan mendedikasikan dirinya untuk memberikan ilmu dan bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menyelesaikan studi.
9. Yayasan Khouw Kalbe (Bestari) dan Yayasan Baitul Maal BRI (*Smart Scholarship*). Terima kasih atas bantuan materi dan *coaching* selama perkuliahan, semoga menjadi lembaga yang bermanfaat dan terus berlanjut bagi para mahasiswa yang kompeten.
10. Kepada Roberta, Irwansyah, Shandra, Nabilla Okta, dan Shabina. Terima kasih telah banyak membantu dan kebersamaan penulis dalam menjalani dunia perkuliahan serta selalu mendengarkan keluhan-kesah. Semoga kalian diberikan kelancaran dalam hidup dan sukses menggapai cita-cita.
11. Para Sahabat seperjuangan yang telah kebersamaan penulis selama berproses baik dalam dunia perkuliahan maupun di luar perkuliahan. Terima kasih atas ilmu dan pengalaman yang telah kita lalui Bersama.
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih atas semua bantuan dan dukungan yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan

skripsi ini. Semoga Allah SWT memberikan balasan atas jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi sedikit harapan semoga skripsi yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya, khususnya bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

Bandar Lampung, Januari 2026
Penulis

Ristyana Maysha Dewi

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
<i>ABSTRACT</i>	iii
HALAMAN JUDUL	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
LEMBAR PERNYATAAN	vii
RIWAYAT HIDUP.....	viii
MOTTO	x
PERSEMBAHAN.....	xi
SANWACANA.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv

I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Ruang Lingkup Penelitian.....	7
1.5. Manfaat Penelitian	7
II. TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1. Perjanjian	8
2.1.1 Pengertian Perjanjian	8
2.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian.....	11
2.1.3 Bentuk-Bentuk Perjanjian.....	13
2.1.4 Asas-Asas Perjanjian.....	16
2.1.5 Jenis-Jenis Perjanjian	17
2.1.6 Akibat Perjanjian.....	19
2.2. Perjanjian Bagi Hasil	20
2.2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Bagi Hasil	20
2.2.2 Subjek dan Objek Perjanjian Bagi Hasil.....	23
2.2.3 Bentuk dan Jenis Perjanjian Bagi Hasil	25
2.3. Wanprestasi	26
2.3.1 Pengertian Wanprestasi	26
2.3.2 Penyelesaian Wanprestasi	28
2.4. Gambaran Umum Desa Gunung Pasir Jaya.....	30
2.4.1 Letak Desa	30

2.4.2 Luas Desa.....	30
2.4.3 Keadaan Demografi	31
2.5. Kerangka Pikir	32
III. METODE PENELITIAN.....	34
3.1. Jenis Penelitian.....	34
3.2. Tipe Penelitian	35
3.3. Pendekatan Masalah.....	35
3.4. Sumber Data.....	35
3.5. Metode Pengumpulan Data.....	36
3.6. Metode Pengolahan Data	37
3.7. Analisis Data	37
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
4.1. Proses Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Atas Tanah Pertanian Di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur	38
4.1. Penyelesaian Sengketa Jika Terjadi Wanprestasi Bagi Hasil Di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur	61
V. PENUTUP.....	65
5.1. Kesimpulan	65
5.2. Saran	65
DAFTAR PUSTAKA.....	66

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara agraris yang sebagian wilayahnya terdiri dari tanah yang amat subur dan dengan sumber mata air yang berlimpah. Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan, sebab tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang dapat diperbaharui dan memberikan manfaat yang besar bagi manusia. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.

Kondisi geografis Indonesia yang demikian, membentuk karakteristik masyarakatnya, khususnya masyarakat pedesaan yang menggantungkan hidup pada sektor pertanian. Tanah tidak hanya dipahami sebagai aset fisik, tetapi juga simbol kesejahteraan dan keberlanjutan hidup suatu keluarga. Oleh sebab itu, pemanfaatan tanah secara adil dan berkelanjutan menjadi aspek penting dalam menjaga ketahanan sosial-ekonomi masyarakat agraris

Berdasarkan geologis agronomis, tanah diartikan sebagai lapisan permukaan bumi paling atas yang kemudian dimanfaatkan untuk menanam tumbuh tumbuhan yang disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan dan tanah bangunan yang digunakan untuk mendirikan bangunan.¹ Oleh karena itu maka bagi penduduk dengan mayoritas bermata pencaharian sebagai petani dan

¹ Hambali Thalib, *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan: Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 27.

berladang, tanah mempunyai peranan pokok dalam hidup mereka karena dengan tanahlah mereka bergantung atas kehidupan sehari-hari.²

Tanah berfungsi bukan hanya sebagai media produksi, tetapi juga sebagai sumber identitas dan keberlangsungan budaya lokal. Karena itu, setiap kebijakan dan praktik pengelolaan tanah harus mempertimbangkan nilai-nilai kultural yang hidup di tengah masyarakat, terutama dalam sistem kerja sama seperti perjanjian bagi hasil.

Kebijakan pertanahan diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. Kebijakan pelaksanaan UUPA ini difokuskan pelayanan bagi masyarakat, khususnya golongan petani sebagai bagian terbesar kehidupan rakyat Indonesia. UUPA lahir sebagai upaya besar negara untuk menata ulang struktur penguasaan tanah agar lebih berkeadilan, mengingat sejarah panjang ketimpangan akses tanah pada masa kolonial. Fokus kebijakan yang diarahkan kepada petani menunjukkan bahwa negara mengakui peran vital mereka sebagai pilar utama penyedia pangan nasional. Dengan demikian, segala aturan turunan termasuk pengaturan bagi hasil harus selalu diarahkan untuk memperkuat posisi tawar dan kesejahteraan petani

Kebijakan pemerintah dalam pengaturan tanah sangat diperlukan masyarakat untuk dapat memberikan keadilan dan kemakmuran, serta dapat memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah terutama bagi para pemilik tanah. UUPA memiliki prinsip dasar yaitu “*Landreform*” atau “*Agraria Reform*” prinsip ini diatur dalam ketentuan UUPA Pasal 10 Ayat (1) dan (2) yang memuat suatu asas yaitu, bahwa “tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri yang dalam pelaksanaannya diatur dalam peraturan perundangan”.

Prinsip tersebut menegaskan bahwa tanah tidak boleh dibiarkan menjadi alat akumulasi kekayaan semata, melainkan harus dimanfaatkan untuk kepentingan

² Hidup Iko, Tesis: *Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Di Kecamatan Bulakamba Kabupaten Brebes Jawa Tengah, Semarang*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008, hlm. 1.

sosial dan ekonomi yang lebih luas. Namun realitas di lapangan menunjukkan bahwa banyak pemilik tanah tidak dapat menggarap tanahnya sendiri karena keterbatasan waktu, kemampuan, atau sumber daya, sehingga mereka membentuk hubungan kerja sama dengan pihak lain melalui sistem bagi hasil yang telah lama dikenal dalam masyarakat agraris Indonesia.

Sebagai bagian upaya dalam melaksanakan asas tersebut maka diperlukan adanya ketentuan tentang batas minimal luas tanah yang harus dimiliki oleh petani dengan tujuan untuk dapat hidup layak dengan berpenghasilan yang cukup bagi dirinya sendiri dan keluarganya serta diperlukannya pengaturan tentang ketentuan mengenai batas maksimal kepemilikan luas tanah yang dipunyai dengan hak milik dengan mencegah terjadinya penumpukan tanah pada golongan tertentu saja.

Berdasarkan Pasal 17 UUPA memuat asas yang sangat penting yaitu, bahwa “pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal demikian dapat merugikan kepentingan umum”. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi yang disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya saja, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak atas tanah.³ Asas tersebut memperlihatkan bahwa tanah memiliki fungsi sosial yang tidak boleh diabaikan. Pengaturan hak atas tanah tidak hanya mencakup kepentingan pemilik, tetapi juga mempertimbangkan kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Oleh karena itu, perjanjian-perjanjian yang melibatkan tanah, termasuk perjanjian bagi hasil, harus diselenggarakan dengan memperhatikan aspek keseimbangan dan kemanfaatan bagi kedua belah pihak.

Penguasaan tanah atau pengelolaan tanah sering menggunakan perjanjian untuk mengikat satu sama lainnya, adapun perbuatan yang sering menggunakan perjanjian ialah bagi hasil. Perjanjian bagi hasil adalah suatu kesepakatan antara seseorang yang berhak atas sebidang tanah pertanian dari orang lain yang disebut penggarap, dimana dalam perjanjian tersebut penggarap diperkenankan untuk

³ FX. Sumarja, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia*, Yogyakarta: STPN Press, 2015, hlm. 27.

mengusahakan tanah yang bersangkutan dengan pembagian hasil antara penggarap dengan yang berhak atas tanah tersebut menurut sistem bagi hasil yang telah disepakatai.⁴

Perjanjian bagi hasil atas tanah merupakan salah satu perjanjian yang berhubungan tanah yang mana objeknya bukan tanah melainkan segala sesuatu yang ada hubungannya dengan tanah atau yang melekat pada tanah seperti tanaman, hak mengerjakan, menggarap, atau menanam tanah tersebut, dan sebagainya. Materi Bagi Hasil tanah pertanian itu sendiri masuk dalam ruang lingkup hukum tanah adat teknis, yaitu perjanjian kerjasama yang bersangkutan dengan tanah tetapi yang tidak dapat dikatakan berobyek tanah, melainkan obyeknya adalah tanaman.⁵ Hal ini juga turut diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil yang lahir berdasarkan pada hukum adat di Indonesia.

Keterkaitan perjanjian bagi hasil dengan hukum adat menunjukkan bahwa praktik ini merupakan bagian dari *living law* yang telah lama berkembang sebelum hadirnya pengaturan formal negara. UU No. 2 Tahun 1960 berfungsi merasionalisasi dan menyeragamkan praktik tersebut agar lebih teratur dan melindungi penggarap dari praktik-praktik yang dapat merugikan mereka. Dengan demikian, hukum negara dan hukum adat dalam konteks ini saling melengkapi dalam mewujudkan kepastian dan keadilan.

Secara umum, perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi beberapa syarat. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat perikatan; 3. Suatu pokok persoalan tertentu; 4. Suatu sebab yang tidak terlarang.”

Keempat syarat ini menjadi dasar untuk menilai keabsahan perjanjian bagi hasil. Namun dalam praktiknya, tidak semua syarat ini terperinci secara formal, terutama

⁴ Boedi Harsone, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaan*, Jakarta, Djambatan, 1997, hlm. 166.

⁵ Ter Haar Bzn, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat, Terjemahan K. Ng Subekti Poesponoto*, Jakarta : Pradnya Paramita, 1999, hlm. 20.

dalam perjanjian yang dibuat secara lisan. Meskipun demikian, selama terdapat kesepakatan yang jelas serta tidak ada unsur paksaan atau penipuan, perjanjian tersebut tetap diakui secara hukum, terutama apabila didukung oleh kebiasaan yang berlaku di masyarakat setempat.

Masyarakat pertanian khususnya di pedesaan masih ada yang menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bukan miliknya dengan cara misalnya sewa menyewa, bagi hasil, gadai dan lain-lain. Berdasarkan Pasal 53 UUPA, bahwa hak-hak adat yang sifatnya bertentangan dengan ketentuan UUPA (Pasal 7 dan 10) tetapi berhubungan dengan keadaan masyarakat saat ini belum dapat dihapuskan, diberi sifat sementara yaitu dengan hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian, yang harus diselenggarakan menurut undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya untuk mencegah hubungan-hubungan hak yang bersifat “penindasan atau kerja paksa”. Secara umum, kesepakatan yang dibuat pemilik tanah dengan penggarap dalam bentuk lisan atau tidak tertulis. Perjanjian bagi hasil didasari oleh tidak adanya waktu dan tenaga dari pemilik tanah untuk mengolah tanahnya. Atas dasar itulah pemilik tanah melakukan perjanjian dengan penggarap dan hasilnya nanti akan dibagi sesuai dengan kesepakatan antara keduanya.⁶

Berdasarkan konteks sosial masyarakat pedesaan, penggunaan perjanjian lisan tidak hanya disebabkan oleh keterbatasan administrasi, tetapi juga merupakan cerminan budaya lokal yang mengedepankan rasa saling percaya. Sistem ini dianggap lebih praktis dan fleksibel, meskipun dari perspektif hukum formal terdapat risiko sengketa apabila terjadi perbedaan persepsi di kemudian hari.

Daerah Kabupaten Lampung Timur, khususnya di Desa Gunung Pasir Jaya, Kecamatan Sekampung Udik, Kabupaten Lampung Timur. Masyarakat desa Gunung Pasir Jaya masih banyak melakukan perjanjian bagi hasil untuk tanah pertanian secara lisan atau tidak tertulis. Perjanjian penggarapan tanah

⁶ Masjufuk Zuhdi, *Masail Fiqhiyah*, Gunung Agung, Jakarta, 1996, hal. 130.

pertanian dengan bagi hasil tersebut telah dilaksanakan dimulai sejak dahulu bahkan sudah turun-temurun dari generasi ke generasi selanjutnya.

Praktik turun-temurun ini memperlihatkan bahwa bagi hasil bukan sekadar hubungan kontraktual, tetapi juga bagian dari sistem sosial yang telah mengatur interaksi antara pemilik dan penggarap selama bertahun-tahun. Meski demikian, nilai-nilai tradisional tersebut harus diharmonisasikan dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk mencegah terjadinya ketidakadilan.

Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang No 2 Tahun 1960 tentang perjanjian bagi hasil, menyatakan bahwa semua perjanjian bagi hasil harus dibuat oleh pemilik lahan dan penggarap sendiri secara tertulis dihadapkan Kepala dari Desa atau daerah yang setingkat dengan itu tempat letaknya tanah yang bersangkutan selanjutnya dalam undang-undang ini disebut Kepala Desa dengan dipersaksikan oleh dua orang, masing-masing dari pihak pemilik dan penggarap. Perbedaan antara ketentuan hukum dan praktik sosial ini menunjukkan adanya kesenjangan regulasi (*regulatory gap*) yang cukup signifikan. Ketiadaan perjanjian tertulis berpotensi menyulitkan penyelesaian sengketa apabila terjadi pelanggaran kesepakatan. Oleh karena itu, penting untuk dilakukan edukasi kepada masyarakat agar mereka memahami manfaat pencatatan perjanjian tanpa menghilangkan nilai-nilai adat yang telah mengakar

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi bidang keperdataan yang berjudul **“Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Atas Tanah Pertanian di Desa Gunung Passir Jaya Kabupaten Lampung Timur”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian tersebut, maka permasalahan yang akan diteliti dalam skripsi ini ialah :

1. Bagaimanakah proses pelaksanaan perjanjian bagi hasil atas tanah pertanian di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur ?

2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan bagi hasil atas tanah pertanian di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur ?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Mengetahui dan memahami proses perjanjian bagi hasil atas tanah pertanian di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur.
2. Mengetahui dan memahami penyelesaian sengketa jika terjadi wan prestasi dalam pelaksanaan bagi hasil tanah pertanian di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur.

1.4. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini terdiri atas ruang lingkup ilmu dan ruang lingkup bidang kajian. Ruang lingkup ilmu dalam penelitian ini adalah hukum keperdataan, khususnya Hukum Perjanjian. Lingkup kajian penelitian adalah mengenai implementasi perjanjian bagi hasil tanah pertanian di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur tahun 2025.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat membawa manfaat sebagai berikut :

1. Secara Teoritis
Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan wawasan ilmu pengetahuan, terutama mengenai pelaksanaan perjanjian bagi hasil atas tanah pertaniandi Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur. Selain daripada itu hasil penelitian ini diharapkan mampu menjadi pedoman literatur baru bagi penulisan karya ilmiah lainnya.
2. Secara Praktis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat sebagai dasar guna melakukan penelitian yang berhubungan dengan perjanjian bagi hasil tanah pertanian.

- b. Untuk memberikan gambaran pelaksanaan perjanjian bagi hasil tanah pertanian di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian

2.1.1. Pengertian Perjanjian

Beberapa Sarjana Hukum memberikan definisi mengenai perjanjian antara lain seperti halnya Sri Soedewi Masychon Sofyan yang mendefinisikan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikat dirinya terhadap seorang lain atau lebih. Lalu Subekti mendefinisikan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.⁷

Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa perjanjian adalah Suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Dalam definisi tersebut, secara jelas terdapat konsensus antara para pihak, yaitu persetujuan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Selain itu juga, perjanjian yang dilaksanakan terletak pada lapangan harta kekayaan⁸

Wierjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian, yaitu suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.⁹

⁷ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 5.

⁸ Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 4.

⁹ Wierjono Prodjodikoro, *asas-asas hukum perjanjian*, Bandung, 2000, hlm. 4.

Syahmin AK berpendapat bahwa perjanjian dalam bentuknya berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹⁰ Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana orang dua itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau di tulis.

Berdasarkan definisi yang beragam tersebut, maka tampak bahwa inti dari suatu perjanjian adalah adanya komitmen yang secara sadar dibentuk oleh para pihak untuk mencapai suatu tujuan hukum bersama. Meskipun setiap ahli menggunakan rumusan berbeda, keseluruhannya menitikberatkan pada adanya unsur kehendak yang saling bertemu dan yang kemudian melahirkan hubungan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

Sumber terpenting dari perikatan adalah perjanjian, terutama perjanjian obligator yang diatur lebih lanjut di dalam bab Kedua Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “ Tentang Perikatan-perikatan “ yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Semua tindakan, baik perikatan yang terjadi karena undang-undang maupun perjanjian merupakan fakta hukum. Fakta hukum adalah kejadian-kejadian, perbuatan atau tindakan, atau keadaan yang menimbulkan, beralihnya, berubahnya, atau berakhirnya suatu hak. Singkatnya, fakta hukum adalah fakta yang menimbulkan akibat hukum.¹¹

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber–sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak,

¹⁰ Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 140.

¹¹ Herlien Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerepannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 1.

lebih sempit karena di tunjukkan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.¹² Perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak.¹³

Meski begitu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai pedoman hukum perdata Nasional Indonesia telah mendeskripsikan mengenai pengertian perjanjian. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian merupakan perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Pengertian perjanjian berdasarkan KUHPerdata, Abdul Kadir Muhammad menyatakan bahwa pasal tersebut memiliki kelemahan. Adapun kelemahan yang dimaksudkannya ialah,¹⁴ Hanya menyangkut sepihak saja. Hal tersebut dapat diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih”. Kata “mengikatkan diri” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak seharusnya dirumuskan saling mengikatkan diri, jadi ada consensus antara pihak-pihak. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa consensus. Pengertian perbuatan termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung consensus, seharusnya digunakan kata persetujuan.

Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut terlalu luas karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, yaitu janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksudkan adalah hubungan antara kreditur dengan debitor dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku III KUHPerdata sebenarnya adalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal. Tanpa menyebut tujuan mengadakan perjanjian. Tanpa menyebut tujuan mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa. Berdasarkan hal tersebut maka dirasa perlu dirumuskan kembali pengertian tentang perjanjian. Menurut Kamus

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 1.

¹³ Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hlm. 2.

¹⁴ Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 78

Hukum, perjanjian adalah persetujuan, permufakatan antara dua orang atau pihak untuk melaksanakan sesuatu. Kalau diadakan tertulis juga dinamakan kontrak.¹⁵

2.1.2. Unsur-Unsur Perjanjian

Terdapat beberapa unsur-unsur yang membentuk suatu perjanjian sehingga dapat dinyatakan sah dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Unsur-unsur ini berfungsi memberikan batasan struktur perjanjian serta menentukan bagian mana yang harus ada, mana yang berlaku secara otomatis berdasarkan hukum, dan mana yang hanya timbul apabila ditambahkan oleh para pihak. Dengan memahami unsur-unsur tersebut, perjanjian dapat disusun secara lebih tepat dan sesuai dengan karakteristik yang dikehendaki para pihak.

Adapun Unsur-unsur dalam perjanjian yaitu *Essentialia*, *Naturalia*, dan *Accidental*.

1. *Essentialia*

Essentialia adalah bagian-bagian dari pada persetujuan yang tanpa itu persetujuan tidak mungkin ada. Harga adalah *essentialia* bagi persetujuan jual-beli. Bagian *essentialia* adalah bagian dari perjanjian yang harus ada. Apabila bagian tersebut tidak ada, bukan merupakan perjanjian bernama. Kata sepakat merupakan bagian *essentialia* yang harus ada. Mengacu pada syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), maka dapat dikatakan bahwa kecakapan bukanlah bagian *essentialia*, meskipun memang perjanjian harus dilakukan oleh orang yang cakap.

Namun saat ini, kedewasaan yang merupakan pengertian yuridis teknis tidak menyebabkan perjanjian tidak dapat dilakukan oleh orang yang tidak cakap. Satu dan lain hal karena dengan adanya lembaga perwalian, perbuatan hukum orang yang tidak cakap tersebut tetap dapat dilakukan. Lain halnya dengan tercapainya kata sepakat dalam hal tertentu. Keduanya merupakan bagian *essentialia*, yakni merupakan bagian yang menentukan terbentuk atau tidak suatu perjanjian. Walaupun ke dalam bagian *essentialia* kadang termasuk unsur perjanjian, tetap perlu mempertahankan perbedaan antara unsur perjanjian dan bagian *essentialia*

¹⁵ Subekti, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hlm. 89

dari perjanjian. Sebagai contoh, perjanjian sewa–menyewa adalah suatu perjanjian, dimana salah satu pihak menjanjikan suatu kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran uang sewa.¹⁶

2. *Naturalia*

Naturalia merupakan unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian.

Naturalia pada dasarnya berfungsi sebagai pengisi kekosongan ketika para pihak tidak menetapkan secara tegas hak dan kewajiban tertentu dalam perjanjian. Dengan kata lain, unsur inilah yang memastikan bahwa perjanjian tetap dapat dijalankan secara wajar berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, tanpa harus merinci setiap aspek secara eksplisit dalam dokumen perjanjian.

Masing–masing perjanjian bernama ini, berarti bahwa para pihak bebas untuk mengaturnya sendiri, bahkan karena ketentuan tersebut tidak bersifat memaksa, bebas untuk menyimpanginya. Sebaliknya, jika para pihak tidak mengatur sendiri di dalam perjanjian, ketentuan perundang–undangan tentang perjanjian tersebut akan berlaku.¹⁷

3. *Accidentalialia*

Accidentalialia adalah Bagian-bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan, dimana undang–undang tidak mengaturnya. Misalnya jual–beli rumah beserta alat–alat rumah tangga.¹⁸ Bagian *accidentalialia* adalah bagian dari perjanjian berupa ketentuan yang di perjanjikan secara khusus. Oleh para pihak misalnya,

¹⁶ Herlien Budiono, *Op., Cit*, hlm. 67-68.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 67-68.

¹⁸ R. Setiawan, *Pokok- pokok hukum perikatan, cetakan keenam*, Putra A Bardin, Bandung, 1999, hlm. 50.

termin (jangka waktu) pembayaran, pilihan domisili, pilihan hukum, dan cara penyerahan barang.¹⁹

Unsur *accidentalia* ini memberikan fleksibilitas kepada para pihak untuk menyesuaikan perjanjian dengan kebutuhan dan kondisi konkret yang mereka hadapi. Melalui penambahan ketentuan khusus ini, para pihak dapat memperjelas pelaksanaan perjanjian, mengatur risiko, serta memastikan bahwa perjanjian berjalan sesuai dengan kepentingan bersama yang telah disepakati.

2.1.3. Bentuk Perjanjian

Perjanjian dapat di bedakan menjadi dua macam bentuk yaitu : a. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan ; b. Perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).

Pembedaan bentuk perjanjian tersebut menunjukkan bahwa hukum memberikan keleluasaan bagi para pihak untuk mengekspresikan kehendaknya baik melalui dokumen tertulis maupun melalui pernyataan lisan. Meskipun berbeda dalam bentuk, keduanya tetap memiliki kekuatan mengikat sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian, pilihan antara bentuk tertulis dan lisan pada dasarnya ditentukan oleh kebutuhan pembuktian serta preferensi para pihak dalam mengatur hubungan hukumnya.

Perjanjian dalam bentuk tertulis dibagi dua, yaitu akta otentik, dan akta dibawah tangan. Akta adalah suatu pernyataan tertulis yang di tandatangani dibuat oleh seorang atau lebih pihak-pihak dengan maksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Sedangkan akta itu sendiri terbagi lagi dalam akta autentik dan akta di bawah tangan, yaitu:

¹⁹ Herlien Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerepannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 1.

1. Akta autentik

Akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya. (Pasal 1868 KUH Perdata). Keistimewaan akta autentik adalah suatu alat-alat bukti sempurna (*volledig bewijs* tentang apa yang dimuat di dalamnya), artinya apabila seseorang mengajukan akta autentik kepada hakim sebagai bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta merupakan peristiwa yang sungguh–sungguh telah terjadi, dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.

Kekuatan pembuktian akta autentik yang bersifat sempurna tersebut menunjukkan bahwa akta ini memiliki posisi istimewa dalam sistem hukum perdata. Dengan adanya campur tangan pejabat umum, keabsahan dan kebenaran materiil dalam akta dianggap telah diuji sesuai prosedur hukum yang berlaku. Inilah sebabnya akta autentik banyak digunakan dalam perjanjian-perjanjian penting yang menuntut tingkat kepastian hukum tinggi, seperti peralihan hak atas tanah, perjanjian kredit, atau pendirian badan hukum

2. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan atau *onderhands acte* adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantara seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian jual beli atau perjanjian sewa-menyewa. Apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi.

Walaupun tidak melibatkan pejabat umum, akta di bawah tangan tetap memiliki nilai pembuktian yang kuat selama para pihak mengakui tanda tangan dan substansi perjanjian. Fleksibilitas dalam pembuatannya membuat jenis akta ini lebih praktis dan sering digunakan dalam transaksi sehari-hari. Namun, karena kekuatannya sangat bergantung pada pengakuan para pihak, akta di bawah

tangan perlu disimpan dengan baik dan disusun secara jelas untuk menghindari potensi sengketa mengenai keaslian maupun isi perjanjian

Seperti yang telah di sebutkan bahwa suatu perjanjian dapat diwujudkan dalam dua bentuk yaitu perjanjian yang dilakukan dengan tertulis dan perjanjian yang dilakukan tidak tertulis atau cukup secara lisan. Hanya saja bila perjanjian dibuat dengan tertulis dapat dengan mudah di pakai sebagai alat bukti bila sampai terjadi persengketaan. Bila secara lisan terjadi perselisihan maka sebagai alat bukti akan lebih sulit disamping harus dapat menunjukkan saksi-saksi, juga itikad baik pihak–pihak diharapkan dalam perjanjian itu. Perjanjian merupakan perbuatan hukum artinya perbuatan-perbuatan di mana untuk terjadinya atau lenyapnya hukum atau hubungan hukum sebagai akibat yang di kehendaki oleh perbuatan orang. penting dalam penyesuaian kehendak itu adalah bahwa kehendak dari kedua pihak bertujuan untuk terjadinya hukum sesuai dengan peraturan hukum. Pokok kehendak itu harus di ketahui oleh pihak lain kalau tidak maka perjanjian tidak akan terjadi.²⁰

Perbedaan kemudahan pembuktian antara perjanjian tertulis dan lisan menunjukkan betapa pentingnya dokumentasi terhadap pernyataan kehendak para pihak. Dalam konteks perbuatan hukum, kesepakatan harus dapat dibuktikan agar hubungan hukum yang dimaksud benar-benar dapat ditegakkan. Oleh karena itu, meskipun perjanjian lisan tetap sah secara hukum, penggunaan perjanjian tertulis cenderung lebih aman dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat, terutama dalam situasi yang berpotensi menimbulkan sengketa.

Perjanjian tidak tertulis jika ditinjau dari perundangannya yang berlaku di Indonesia jelas bukanlah tindakan terlarang. Demikian pula jika dilihat dari kehidupan masyarakat, perjanjian tidak tertulis sudah menjadi adat kebiasaan dan karena itu banyak dilakukan sehari-hari. Dengan kata lain perjanjian tidak tertulis tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Dapat disimpulkan bahwa perjanjian tidak tertulis adalah suatu kebiasaan yang tidak bisa dipisahkan dalam kehidupan masyarakat. Perjanjian tersebut sah berdasarkan undang-undang yang

²⁰ Purwahid Patrik, *Dasar– dasar Hukum Perikatan*, Madar Maju, Bandung , 1994, hlm. 47.

berlaku berdasarkan adanya sistem terbuka yang memperbolehkan siapa saja yang membuat perjanjian dalam bentuk apa saja.

2.1.4. Asas-Asas Perjanjian

Simanjuntak menyatakan bahwa dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu: Pertama, Sistem terbuka yang memiliki definisi bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas dalam menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, namun demikian asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan peraturan perundang-undangan.²¹

Kedua, Bersifat Pelengkap (*Optional*) ini bermaksud Hukum perjanjian bersifat pelengkap artinya, Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian boleh disingkirkan apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal undang-undang, tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan, maka berlakulah ketentuan undang-undang.

Ketiga, berasaskan atas konsensualisme Asas ini mempunyai arti, kesepakatan antara kedua belah pihak dimana suatu perjanjian tercapai sejak lahirnya kesepakatan antara kedua belah pihak. Keempat, asas kepribadian yang bermaksud bahwa ini mempunyai arti, bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Menurut Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan dirinya atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri.

²¹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Perjanjian*, Bandung, Mandar Maju, 2000, hlm. 77.

2.1.5. Jenis-Jenis Perjanjian

Hukum perdata mengklasifikasikan jenis-jenis perjanjian menjadi beberapa jenis yaitu :

1. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli Pasal 1457 KUHPerdata dan perjanjian sewa menyewa Pasal 1548 KUHPerdata. Dalam perjanjian jual beli hak dan kewajiban ada di kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran dan pihak pembeli berkewajiban membayar dan hak menerima barangnya.

Perjanjian timbal balik menunjukkan adanya keseimbangan prestasi antara kedua pihak, di mana masing-masing pihak tidak hanya memiliki hak tetapi juga kewajiban. Keseimbangan inilah yang menjadikan perjanjian timbal balik rentan terhadap wanprestasi, karena kegagalan satu pihak dalam memenuhi kewajibannya dapat langsung berdampak pada terpenuhinya hak pihak lain. Oleh karena itu, jenis perjanjian ini sering dilengkapi dengan klausula tambahan untuk mengantisipasi keterlambatan atau kegagalan prestasi.

2. Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja. Misalnya perjanjian hibah, dalam hibah ini kewajiban hanya ada pada orang yang menghibahkan yaitu memberikan barang yang dihibahkan sedangkan penerima hibah tidak mempunyai kewajiban apapun. Penerima hibah hanya berhak menerima barang yang dihibahkan tanpa berkewajiban apapun kepada orang yang menghibahkan.

Karena hanya menimbulkan kewajiban pada satu pihak, perjanjian sepihak umumnya bersifat menguntungkan bagi pihak penerima. Namun, sifat sepihak tersebut tetap tidak menghilangkan keabsahan maupun mengurangi kekuatan mengikat perjanjian. Justru, karakter sepihak ini menegaskan bahwa hukum tetap melindungi tindakan hukum yang dilakukan secara sukarela, seperti hibah, sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan dilakukan dengan itikad baik.

3. Perjanjian dengan Percuma

Perjanjian dengan percuma adalah perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah (*schenking*) dan pinjam pakai Pasal 1666 dan 1740 KUHPerdota.

Walaupun memberikan keuntungan hanya kepada satu pihak, perjanjian dengan percuma tidak identik dengan perjanjian sepihak. Perbedaannya dapat dilihat dari dasar hubungan hukumnya: perjanjian sepihak menimbulkan kewajiban hanya pada satu pihak, sedangkan perjanjian dengan percuma berfokus pada pemberian manfaat tanpa imbalan kepada pihak lain. Jenis perjanjian ini menunjukkan bahwa hukum perdata juga mengakui tindakan altruistik yang dilakukan oleh seseorang tanpa mengharapkan timbal balik.

4. Perjanjian *Konsensuil*, *Riil* dan *Formil*

Perjanjian *konsensuil* adalah perjanjian yang dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan antara pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian *riil* adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi barangnya harus diserahkan. Misalnya perjanjian penitipan barang Pasal 1741 KUHPerdota dan perjanjian pinjam mengganti Pasal 1754 KUHPerdota. Perjanjian *formil* adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum Notaris atau PPAT.

Perbedaan antara perjanjian konsensuil, riil, dan formil menegaskan bahwa tidak semua perjanjian cukup dilahirkan melalui kata sepakat. Dalam beberapa kasus, perjanjian baru dianggap sempurna setelah terjadi penyerahan barang atau setelah dituangkan ke dalam bentuk tertentu sebagaimana diwajibkan undang-undang. Perbedaan ini berfungsi untuk memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat, terutama pada transaksi yang berdampak besar seperti peralihan hak atas tanah atau perjanjian perkawinan, di mana kejelasan dan kepastian dokumen menjadi syarat mutlak

5. Perjanjian Bernama atau Khusus dan Perjanjian Tak Bernama

Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdota Buku ketiga Bab V sampai dengan Bab XVIII. Misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain lain.

Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang.

Keberadaan perjanjian bernama menunjukkan bahwa undang-undang memberikan pedoman rinci mengenai hubungan hukum tertentu yang umum terjadi dalam masyarakat. Sebaliknya, perjanjian tak bernama lahir dari perkembangan praktik dan kebutuhan masyarakat modern yang tidak selalu sesuai dengan kategori klasik dalam KUHPerdota. Melalui asas kebebasan berkontrak, perjanjian tak bernama tetap diakui selama memenuhi syarat sah perjanjian, sehingga memungkinkan munculnya berbagai bentuk perjanjian baru yang lebih fleksibel dalam mendukung aktivitas ekonomi dan sosial. Misalnya perjanjian leasing, perjanjian keagenan dan distributor, perjanjian kredit.

2.1.6. Akibat Perjanjian

Semua perjanjian yang dibuat secara sah adalah mengikat pihak-pihak dalam perjanjian. Orang bebas membuat perjanjian karena adanya kebebasan kontrak. Disebutkan dalam pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa: “perikatan ditunjuk untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Perjanjian bukanlah perikatan moral tetapi perikatan hukum yang memiliki akibat hukum. Akibat hukum dari perjanjian yang sah adalah berlakunya perjanjian sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Yang dimaksud dengan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, adalah bahwa kesepakatan yang dicapai oleh para pihak dalam perjanjian mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya suatu undang-undang. Para pihak dalam perjanjian tidak boleh keluar dari perjanjian secara sepihak, kecuali apabila telah disepakati oleh para pihak atau apabila berdasarkan pada alasan-alasan yang diatur oleh undang-undang atau hal-hal yang disepakati dalam perjanjian.²²

²² Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2000, hlm. 77.

Asas *pacta sunt servanda* ini menegaskan bahwa suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak karena perjanjian merupakan sumber perikatan yang harus dihormati oleh para pihak. Untuk itu, setiap tindakan yang bertentangan dengan isi perjanjian tanpa dasar hukum yang sah dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi dan menimbulkan hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau pemutusan perjanjian melalui mekanisme hukum.

Sekalipun dasar mengikatnya perjanjian berasal dari kesepakatan dalam perjanjian, namun suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, dan kebiasaan atau undang-undang. Untuk itu setiap perjanjian yang disepakati harus dilaksanakan dengan itikad baik dan adil bagi semua pihak.

2.2. Perjanjian Bagi Hasil

2.2.1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Bagi Hasil

Perjanjian untuk produksi tanah pertanian adalah kontrak hukum yang diatur oleh hukum adat dan merupakan semacam hubungan hukum. Jenis pengaturan ini melibatkan satu orang yang berhak atas sebidang tanah pertanian dari orang lain yang dikenal sebagai penggarap, dan didasarkan pada kesepakatan di mana penggarap diizinkan untuk mengolah tanah yang bersangkutan, dengan hasil kerjanya dibagi antara dia dan mereka yang berhak atas tanah itu sesuai dengan keseimbangan yang disepakati. bersama.²³

Dalam praktik masyarakat adat, bentuk kerja sama seperti ini sudah lama dikenal sebagai cara untuk mengelola tanah secara lebih produktif. Pemilik tanah memperoleh manfaat tanpa harus mengolah tanahnya sendiri, sementara penggarap mendapat kesempatan untuk memanfaatkan lahan yang tidak dimilikinya. Kesepakatan bagi hasil menjadi mekanisme yang mampu menjaga hubungan

²³ Boedi, Harsono. *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan, 2012. Hal. 35.

timbang balik, sekaligus memastikan bahwa hasil panen dibagi sesuai kesepakatan yang dianggap adil oleh para pihak.

Perjanjian bagi hasil tanah dilakukan jika terdapat pihak yang memiliki sebidang tanah dan tidak memiliki kesempatan atau kemauan untuk mengusahakannya sendiri sampai berhasil, namun pihak pemilik tanah tetap ingin menikmati hasil dari kepemilikannya sehingga bersepakat untuk dikelola tanah tersebut oleh pihak lain dengan kesepakatan bagi hasil.

Situasi demikian sering muncul dalam masyarakat agraris, di mana pemilik tanah tidak selalu memiliki tenaga ataupun waktu untuk mengolah lahannya. Melalui pola bagi hasil, tanah yang semula tidak digarap dapat dimanfaatkan secara optimal melalui keterlibatan pihak lain yang lebih mampu mengelolanya. Skema tersebut memungkinkan kedua belah pihak memperoleh keuntungan, sehingga hubungan yang terjalin bersifat saling mendukung.

Setelah kesepakatan bagi hasil antara penduduk asli dan penggarap dari transmigrasi, dicapai kesepakatan bagi hasil antara pemilik tanah dan penggarap. Pemilik tanah mengalihkan kepemilikan tanah serta semak-semak kepada penggarap untuk jangka waktu tiga tahun, dan kesepakatan pembagian tanah untuk pembagian bidang tanah dicapai antara pemilik tanah dan penggarap. Kemitraan tidak terbentuk dalam situasi ini, dan kesulitannya adalah bahwa petani yang sebelumnya tidak memiliki properti sekarang menjadi pemilik holding.²⁴

Meskipun begitu, praktik di lapangan menunjukkan bahwa hubungan bagi hasil tidak selalu berjalan sederhana. Penggarap yang diberi wewenang penuh untuk mengelola tanah terkadang dipandang seolah-olah memiliki kedudukan layaknya pemilik tanah. Ketidakjelasan batas kewenangan seperti ini dapat menimbulkan persoalan baru, terutama jika hubungan kerja sama berlangsung cukup lama dan menimbulkan persepsi bahwa hak atas tanah telah berpindah. Karena itu, pengaturan yang lebih tegas diperlukan agar posisi para pihak tetap jelas.

²⁴ Hilman Hadikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*. CV. Mandar Maju. Bandung, 2008, hal. 154.

Oleh sebab itu maka pengaturan melalui undang-undang merupakan hal yang sangat penting. Sebab dengan adanya Undang-Undang maka dapat memberikan kepastian yang lebih kuat mengenai tata cara dan batasan pelaksanaan bagi hasil. Keberadaan definisi yang jelas membantu menegaskan posisi pemilik tanah maupun penggarap dalam hubungan kerja sama tersebut. Selain itu, pengaturan ini juga dimaksudkan untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban agar praktik bagi hasil tetap berlangsung dengan adil dan tidak merugikan salah satu pihak.

Dalam perkembangannya, perjanjian bagi hasil diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 yang mengatur tentang perjanjian bagi hasil, yang pada waktu pembentukannya didasarkan pada hukum adat Indonesia.²⁵ Pasal 1 huruf (c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1969 tentang Perjanjian Bagi Hasil mendefinisikan perjanjian bagi hasil sebagai setiap perjanjian antara pemilik usaha dengan orang atau badan hukum (dalam undang-undang ini disebut "penggarap") di mana penggarap diberikan izin oleh pemilik usaha untuk menjalankan usahanya sendiri. bisnis (juga dikenal sebagai "penggarap" dalam undang-undang ini). Pertanian di atas tanah milik pemilik, dengan hasil panen dibagi antara kedua belah pihak.

Menurut para ahli hukum adat perjanjian bagi hasil itu mempunyai arti bermacam-macam, diantaranya sebagai berikut :

1. Djaren saragih menyatakan perjanjian bagi hasil adalah hubungan hukum antara seorang yang berhak atas tanah dengan pihak lain (pihak kedua), dimana pihak kedua ini diperkenankan mengolah tanah yang bersangkutan dengan ketentuan, hasil dari pengolahan tanah dibagi dua antara orang yang berhak atas tanah dan yang mengolah tanah itu.²⁶
2. Hilman Hadikusuma mengatakan bahwa sebagai asas umum dalam hukum adat. Apabila seseorang menanam tanah orang lain dengan persetujuan atau tanpa persetujuan, berkewajiban menyerahkan sebagian hasil tanah itu kepada pemilik tanah. Asas ini berlaku tidak saja untuk tanah kosong, tanah ladang,

²⁵ Neisya Nurul Farida, *Aplikasi Akad Muzara'ah dan Bagi Hasil Pada Pertanian Padi di Sawah (Studi kasus: di Desa Padaasih Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang)*. Jurnal Prosiding Hukum Ekonomi Syariah, 2015, Vol.1, No. 2.

²⁶ Djaren Saragih, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Bandung : Tersito, 1984, hlm. 97.

tanah kebun, atau tanah sawah, tetapi juga untuk tanah perairan, perikanan dan peternakan.²⁷

3. Bushar Muhammad berpendapat bahwa apabila pemilik tanah memberi izin kepada orang lain untuk mengerjakan tanahnya dengan perjanjian, bahwa yang mendapat izin itu harus memberikan sebagian (separo atau memperduai atau maro serta sepertiga kalau mertelu atau jejuron) hasil tanahnya ke pada pemilik tanah.²⁸

Berdasarkan beragam pandangan para ahli tersebut, maka dapat diketahui bahwa praktik bagi hasil memiliki variasi sesuai dengan kebiasaan masyarakat di berbagai daerah. Meskipun terdapat perbedaan penekanan, semuanya mengarah pada satu gagasan pokok bahwa pengelolaan tanah oleh pihak lain selalu diiringi dengan kewajiban memberikan bagian hasil kepada pemilik tanah. Kekhasan ini menjadikan perjanjian bagi hasil sebagai lembaga hukum yang hidup dan berkembang sesuai kebutuhan sosial ekonomi masyarakat

2.2.2. Subjek dan Objek Perjanjian Bagi Hasil

Perjanjian Bagi Hasil merupakan salah satu perjanjian yang berhubungan dengan tanah yang mana objeknya bukan tanah namun melainkan sesuatu yang ada hubungannya dengan tanah atau yang melekat pada tanah seperti tanaman-tanaman, hak mengerjakan, hak menggarap, atau menanam tanah tersebut, dan sebagainya. Materi bagi hasil tanah pertanian itu sendiri masuk dalam ruang lingkup hukum tanah adat teknis, yaitu perjanjian kerjasama yang bersangkutan dengan tanah tetapi yang tidak dapat dikatakan berobjek tanah, melainkan objeknya adalah tanaman. Perjanjian pengusahaan tanah dengan Bagi Hasil semula diatur dalam hukum Adat yang didasarkan pada kesepakatan antara pemilik tanah dan petani penggarap dengan mendapat imbalan hasil yang telah di sepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak.

²⁷ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1990, hlm. 142.

²⁸ Bushar Muhammad, *Pokok-pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2000, hlm. 117.

Objek yang berkaitan langsung dengan hasil yang tumbuh atau diperoleh dari tanah, maka hubungan hukum ini berkembang sebagai bagian dari praktik agraria masyarakat tradisional. Pemilik tanah memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengusahakan lahannya, sementara hasil yang diperoleh dibagi berdasarkan kesepakatan yang dianggap adil. Pola semacam ini kemudian menjadi salah satu bentuk kerja sama yang lazim dilakukan terutama di daerah pertanian, sehingga keberadaannya diakui sebagai bagian dari sistem hukum adat yang hidup di tengah masyarakat.

Subjek perjanjian bagi hasil secara umum adalah pemilik tanah dan penggarap, namun sesuai dengan hukum yang berlaku sekarang bahwa yang berwenang mengakan perjanjian bagi hasil tidak saja terbatas pada pemilik dalam arti yang mempunyai tanah, tapi juga para pemegang gadai, penyewa dan lain-lain berdasarkan sesuatu hak menguasai tanah yang bersangkutan. Sedangkan pihak penggarap dapat berbentuk perorangan atau badan hukum. Dengan demikian dapat saja terjadi bahwa pihak-pihak perorangan maupun berbentuk badan hukum dan pihak penggarap baik perorangan atau badan hukum, dan dapat saja terjadi dalam transaksi tersebut pihak pemilik sekaligus penggarap.²⁹

Perkembangan pengaturan modern juga memperluas siapa saja yang dapat terlibat dalam perjanjian ini. Tidak hanya pemilik tanah, tetapi siapa pun yang memiliki dasar penguasaan atas lahan dapat membuat kerja sama bagi hasil dengan pihak lain. Fleksibilitas ini memungkinkan berbagai bentuk hubungan hukum terbentuk, baik antara individu dengan individu, badan hukum dengan individu, maupun kombinasi lainnya. Dalam beberapa keadaan, orang yang menguasai tanah dapat sekaligus bertindak sebagai penggarap, sehingga hubungan yang dibangun menjadi lebih sederhana.

Berdasarkan Pasal 1 huruf (a) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 menyatakan bahwa, Ketentuan undang-undang ini berlaku untuk semua tanah yang biasanya digunakan untuk mengolah bahan makanan, terlepas dari jenis hak yang dimiliki

²⁹Bosna Trimanta, *Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Antara Pemilik Sawah dan Pengelola (Studi Di Desa Timbang Lawan Kecamatan Bahorok Kabupaten Langkat)*. Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan, 2022, Vol. 3, No.2, hlm. 21.

atas properti tersebut. Akibatnya, bisa berupa tanah milik, tanah eigendom agraris, tanah gogolan, hibah, atau jenis tanah lainnya. Tanaman yang ditanam di tanah, sebaliknya, tidak perlu diberi makan setiap tahun; mereka mungkin ditanam dengan kapas, rosella, dan tanaman berumur pendek lainnya di masa depan. Tebu juga merupakan tanaman dengan umur yang terbatas.

Jangkauan pengaturan yang luas menunjukkan bahwa praktik bagi hasil tidak hanya terbatas pada satu jenis tanah atau satu jenis tanaman tertentu. Selama tanah tersebut lazim dipakai untuk kegiatan pertanian, hubungan bagi hasil dapat diterapkan tanpa memandang status hukumnya. Ragam tanaman yang dapat menjadi objek perjanjian pun cukup beragam, baik yang berumur pendek maupun yang memerlukan masa tanam lebih lama. Hal ini memberikan ruang yang cukup besar bagi masyarakat untuk menyesuaikan pola kerja sama sesuai kebutuhan dan karakteristik usaha pertanian yang dijalankan.

2.2.3. Bentuk dan Jenis Perjanjian Bagi Hasil

Berdasarkan Pasal 3 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang perjanjian bagi hasil pertanian menyatakan bahwa, semua perjanjian bagi hasil harus dibuat secara tertulis oleh pemilik tanah dan penggarap sendiri di hadapan Kepala Desa atau daerah yang setingkat dengan tanah tempat tanah itu berada, selanjutnya disebut “Kepala Desa”, dan disaksikan oleh dua orang saksi, satu dari pemilik tanah dan satu dari penggarap, agar sah.

Penjelasan Pasal 3 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Perjanjian Bagi Hasil disebutkan bahwa Ayat 1, perjanjian yang tertulis terutama bermaksud untuk menghindarkan keragu-raguan, yang mungkin menimbulkan perselisihan mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak, lamanya jangka waktu perjanjian dan lain-lainnya. Hal-hal yang bersangkutan dengan pembuatan perjanjian itu akan diatur oleh Menteri Muda Agraria. Lalu Ayat 2, Agar supaya pengawasan preventif dapat diselenggarakan dengan sebaik-baiknya, maka perjanjian-perjanjian bagi hasil yang dibuat secara tertulis dimuka Kepala Desa itu perlu mendapat pengesahan dari Camat dan di umumkan dalam rapat desa yang bersangkutan.

Pasal 13 Undang–Undang Perjanjian Bagi Hasil disebutkan ketentuan jika tidak melaksanakan perjanjian bagi hasil dalam bentuk tertulis, yaitu : “(1) Jika pemilik dan/atau penggarap tidak memenuhi atau melanggar ketentuan dalam surat perjanjian tersebut pada pasal 3 maka baik Camat maupun Kepala Desa atas pengaduan salah satu pihak ataupun karena jabatannya, berwenang memerintahkan dipenuhi atau di taatinya ketentuan yang dimaksudkan itu. (2) jika pemilik dan atau penggarap tidak menyetujui perintah Kepala Desa tersebut pada ayat 1 diatas maka soalnya diajukan kepada Camat untuk mendapat keputusan yang mengikat kedua belah pihak.” Dan selanjutnya pasal 14 menyatakan bahwa : “jika pemilik tidak bersedia mengadakan perjanjian bagi hasil menurut ketentuan–ketentuan dalam undang–undang ini, sedang tanahnya tidak pula diusahakan secara lain, maka Camat atas usul Kepala Desa berwenang untuk, atas nama pemilik, mengadakan perjanjian bagi hasil mengenai tanah yang bersangkutan.”

2.3. Wanprestasi

2.3.1. Wanprestasi

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam hukum perjanjian dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu perjanjian oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan.³⁰

Perjanjian atau persetujuan yang telah dibuat para pihak menjadi undang-undang yang mengikat para pihak yang bersepakat sehingga menimbulkan kewajiban hukum. Konsep kewajiban merujuk pada suatu hubungan hukum yang mewajibkan satu pihak untuk melakukan suatu prestasi, dan pihak lainnya berhak untuk menuntut pemenuhan prestasi tersebut. Prestasi dalam konsep kewajiban dibedakan menjadi 3 yakni memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.³¹ Selain itu, Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan bahwa

³⁰Niru Anita Sinaga dan Nurlily Darwis, *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Binamulia Hukum, 2018, Vol.7, No.2, hlm.115-117.

³¹Frisca Adelia Stevani, et.al., “*Konsep Kewajiban Dalam Hukum Perikatan: Teori dan Penerapannya Dalam Hukum Kontrak*”, Media Hukum Indonesia, 2024. Vol 2, No. 4, hlm. 974.

kewajiban dalam perjanjian tidak hanya mencakup pelaksanaan kewajiban secara harfiah, tetapi juga mengandung kewajiban moral untuk melaksanakannya dengan kejujuran dan tanggung jawab. Konsep kewajiban dalam perjanjian juga bersifat timbal balik, yang artinya satu pihak memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan kewajiban pihak lainnya, sementara pihak tersebut juga memiliki kewajiban untuk memenuhi hak pihak lawannya.³² Hubungan timbal balik ini mencerminkan keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak dalam sebuah perjanjian yang mengikatnya.

Ketika salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang telah ditetapkan dalam perjanjian maka dapat terjadi wanprestasi. Wanprestasi atau perbuatan ingkar janji (*breach of contract*), Secara etimologis berasal dari bahasa belanda, yang artinya “prestasi” yang buruk dari salah satu pihak dalam melaksanakan suatu perjanjian.

Wanprestasi itu sendiri adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh pihak lain baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.³³

Wanprestasi bisa terjadi karena kesakebun pihak debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian atau karena keadaan memaksa (*overmacht*) yaitu di luar kemampuan debitur. Wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.³⁴ Pihak yang tidak sengaja, wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Unsur-unsur wanprestasi antara lain:³⁵

1. Adanya perjanjian yang sah sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata
2. Adanya kesakebun (karena kelalaian dan kesengajaan)
3. Adanya kerugian

³²Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, *Op.Cit.*, hlm. 51

³³Harun Al Rasyid, *Perjanjian dan Wanprestasi dalam Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, hlm. 87.

³⁴Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, *Op.Cit.*, hlm. 52

³⁵*Ibid.*

4. Adanya sanksi yang dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara.

2.3.2. Penyelesaian Wanprestasi

Perjanjian tidak selalu berjalan seperti apa yang diharapkan, melainkan juga seringkali terjadi kegagalan dalam perjanjian atau yang disebut dengan wanprestasi. Untuk meminta pertanggungjawaban hukum sebagai akibat dari salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajiban yang tertera dalam perjanjian maka dapat ditempuh melalui penyelesaian sengketa non litigasi atau diluar pengadilan dan penyelesaian litigasi atau melalui proses peradilan umum.³⁶

1. Penyelesaian Non Litigasi atau Sengketa di Luar Pengadilan (ADR)

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan *Alternatif Dispute Resolution* (ADR) merupakan penyelesaian sengketa perdata tanpa menempuh jalur peradilan dan berdasarkan itikad baik para pihak. Penyelesaian sengketa melalui ADR diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (*Alternative Dispute Resolution*).

Berdasarkan Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Penyelesaian Alternatif ialah:

“Lembaga penyelesaian sengketa ataupun berbeda pandangan melampaui tahapan yang sudah disetujui yang bersangkutan yaitu penanganan diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau berbagai pendapat para ahli.”

Berdasarkan punyi pasal tersebut maka beberapa metode alternatif penyelesaian sengketa, yaitu :

- 1) Arbitrase dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

³⁶Audrey Bintang Silado dan Moody R. Syailendra, “Upaya Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah”, UNES Law Review, 2023, Vol. 6, No.2, hlm. 5654-5656.

- 2) Negosiasi adalah komunikasi dua arah yang mempunyai tujuan untuk mencapai kesepakatan kedua belah pihak yang memiliki kepentingan yang sama atau berbeda.
- 3) Mediasi adalah intervensi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, netral dan tidak memihak dalam suatu penyelesaian sengketa. Mediasi pada dasarnya melibatkan bantuan pihak ketiga yang berpengalaman untuk dapat membantu mengkoordinasikan kegiatan dalam situasi perselisihan untuk mencapai hasil yang lebih efektif. Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya menyelesaikan perselisihan antara para pihak secara damai melalui mediator netral yang tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak, melainkan bertindak sebagai fasilitator dalam komunikasi antara para pihak dalam lingkungan yang terbuka.
- 4) Konsiliasi melibatkan satu atau beberapa orang atau badan komisi konsiliasi sebagai konsiliator atau penengah yang memfasilitasi pertemuan atau memberikan fasilitas kepada pihak-pihak yang berselisih untuk menyelesaikan perselisihan secara damai. Konsiliator secara aktif ikut memberikan solusi terhadap masalah yang diperselisihkan.

2. Penyelesaian Secara Litigasi

Selain mengupayakan proses non litigasi, pihak yang dirugikan dalam sengketa juga dapat melakukan upaya hukum litigasi untuk memperoleh haknya di depan pengadilan. Litigasi merupakan metode konvensional dalam dunia bisnis untuk menyelesaikan sengketa, seperti dalam perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya. Proses litigasi melibatkan pihak-pihak yang saling berlawanan satu sama lain. Litigasi juga dianggap sebagai upaya terakhir (*ultimum remedium*) setelah upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak berhasil.

Berdasarkan teori penyelesaian sengketa oleh Dean G Pruitt dan Jeffrey Rubin ada 5 upaya yang dapat dilakukan, yakni:³⁷

³⁷*Ibid.*, hlm. 5647.

- 1) *Countending* (Bertanding) yaitu mencoba menerapkan solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak lainnya.
- 2) *Yielding* (Mengalah) yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan.
- 3) *Problem solving* (pemecahan masalah) yaitu mencari alternatif yang memuaskan kedua belah pihak.
- 4) *With drawing* (menarik diri) yaitu memilih meninggalkan suatu masalah baik secara fisik maupun psikologis.
- 5) *In action* (diam) yaitu memilih tidak melakukan apa-apa.

2.4. Gambaran Umum Desa Gunung Pasir Jaya

2.4.1. Letak Desa

Desa Gunung Pasir Jaya terletak di Kecamatan Sekampung Udik Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung. Jarak desa ke kota sebagai pusat wilayah administrasi dan ekonomi adalah;

1. Jarak ke Kecamatan kurang lebih 5 KM
2. Jarak ke Ibu Kota Kabupaten kurang lebih 50 KM
3. Jarak ke Ibu Kota Provinsi kurang lebih 70 KM

2.3.2. Luas Desa

Berdasarkan data monografi Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur, yaitu sebagai berikut:

1. Luas desa; 1.199,40 Ha
Terdiri dari ;
 - 1) Pemukiman : 323,12 Ha
 - 2) Pertanian : 467 Ha
 - 3) Perkebunan : 408, 65 Ha
2. Batas Wilayah
 - 1) Sebelah Utara : Pugung Raharjo
 - 2) Sebelah Selatan : Gunung Mulyo
 - 3) Sebelah Barat : Gunung Agung

4) Sebelah Timur : Gunung Sugih Besar.

2.4.3. Keadaaan Demografi

1. Jumlah penduduk

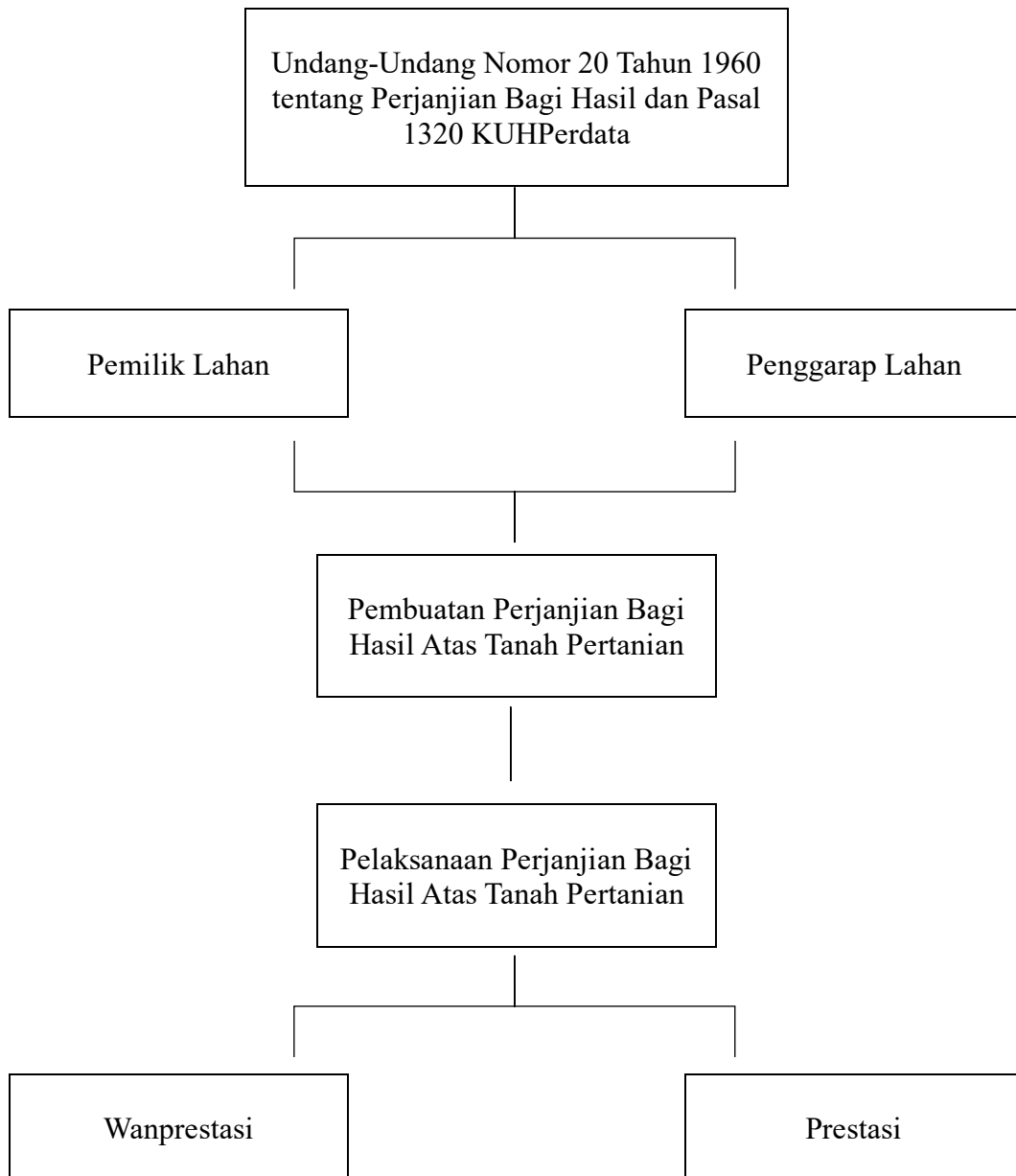
Secara keseluruhan, penduduk Desa Gunung Pasir Jaya mencapai total 4.918 jiwa, yang terdiri dari 2.421 jiwa penduduk laki-laki, dan 2.457 jiwa penduduk perempuan.

2. Mata pencaharian penduduk

Setiap wilayah memiliki karakteristik daerahnya sendiri, yang membentuk pola kehidupan dan jenis pekerjaan utama penduduknya. Mata pencaharian penduduk di suatu daerah tentu tidak selalu sama dengan daerah lainnya. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor yang mempengaruhi seperti perbedaan letak geografis, kondisi alam, ketersediaan sumber daya, tingkat pendidikan, serta pendapatan masyarakat. Setiap dengan daerah lain tidak sama. Perbedaan ini dikarenakan karena perbedaan letak geografis keadaan alam dan pendapatan penduduknya.

Desa Gunung Pasir Jaya, memiliki lahan pertanian yang cukup luas dan subur, sehingga dengan begitu maka sebagian besar penduduk di desa ini menggantung kehidupannya pada sektor pertanian. Mayoritas penduduk bekerja sebagai petani tanaman pangan seperti singkong. Meskipun desa ini memiliki lahan yang luas, tidak seluruh penduduk Desa Gunung Pasir Jaya bekerja sebagai petani. Banyak dari mereka juga bekerja sebagai Peternak, Pegawai swasta, Buruh Pabrik, Tentara, Polisi, dan Pegawai Negeri Sipil.

2.5. Kerangka Pikir



Perjanjian bagi hasil atas lahan pertanian merupakan bentuk hubungan hukum yang berlandaskan pada hukum adat. Perjanjian ini melibatkan kesepakatan antara pemilik hak atas tanah pertanian dan pihak lain yang disebut penggarap, di mana penggarap diberikan izin untuk mengelola lahan tersebut dengan ketentuan hasilnya akan dibagi sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Perjanjian bagi hasil merupakan jenis perjanjian yang berkaitan dengan tanah, namun objek utamanya bukanlah tanah itu sendiri, melainkan hal-hal yang berhubungan atau melekat pada tanah, seperti tanaman, hak untuk mengelola, menggarap, atau menanam lahan tersebut. Substansi perjanjian bagi hasil dalam konteks tanah pertanian termasuk dalam ranah hukum adat teknis pertanahan, yaitu perjanjian kerja sama yang berkaitan dengan tanah, namun objek utamanya bukan tanah, melainkan tanaman.

Prestasi (*performance*) dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, sedangkan wanprestasi (*breach of contract*) adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

III. METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu cara yang dipakai untuk mencapai tujuan, dengan menggunakan suatu metode maka akan menemukan jalan yang baik untuk memecahkan suatu masalah. Setelah masalah diketahui, maka perlu diadakan pendekatan masalah dan langkah selanjutnya adalah menentukan metode yang akan diterapkan, dalam hal ini mencakup teknik mencari, mengumpulkan, dan menelaah, serta mengolah data tersebut. Metode penelitian hukum adalah ilmu cara melakukan penelitian hukum secara sistematis.³⁸

3.1. Jenis Penelitian

Skripsi ini menggunakan metode penelitian normatif empiris. Penelitian normatif empiris merupakan penelitian yang dilakukan melalui studi kepustakaan dalam mencari data dan sumber teori yang berguna untuk memecahkan suatu masalah.³⁹ Metode tersebut dilakukan dengan cara mengumpulkan dan meneliti bahan pustaka atau data sekunder seperti referensi buku dan dokumen-dokumen dari penelitian lain seperti buku, jurnal, skripsi, dan literatur lainnya.⁴⁰ Dalam penelitiannya, skripsi ini akan membahas mengenai implementasi perjanjian bagian hasil tanah pertanian di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur.

³⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 57.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 133-134.

⁴⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Depok, 2021, hlm. 13.

3.2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif yaitu penelitian hukum yang bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (*deskriptif*) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁴¹ Tipe penelitian ini bersifat pemaparan dan bertujuan untuk menggambarkan secara jelas dan terperinci mengenai pelaksanaan perjanjian bagi hasil atas tanah di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur.

3.3. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan pada penelitian ini yaitu pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang digunakan dengan cara mengumpulkan serta mempelajari berbagai macam bahan pustaka dan aturan hukum yang memiliki kaitan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini seperti buku, jurnal, aturan-aturan hukum, dan sumber hukum lainnya. Penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif yang mengacu pada sumber utama dari permasalahan penelitian ini yaitu implementasi perjanjian bagi hasil tanah di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur.

3.4. Sumber Data

Berdasarkan jenis penelitian dan pendekatan masalah yang digunakan adalah data sekunder yang diambil dengan cara studi kepustakaan dan dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan yaitu:

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat. Dalam penelitian ini terdiri :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴¹ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 43.

- b. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA).
 - c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil
2. Bahan hukum sekunder,
Bahan hukum sekunder yaitu peraturan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa buku-buku, jurnal, dan literatur lainnya yang memiliki kaitan dengan penelitian ini.
 3. Bahan hukum tersier
Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan penelitian ini. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), surat kabar, dan internet.

3.5. Metode Pengumpulan Data

Pada penelitian ini, metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan yakni pengumpulan data yang dilakukan dengan mengadakan studi atau pembelajaran pada setiap buku, berita, jurnal, dokumen terdahulu yang memiliki hubungan langsung dengan permasalahan yang hendak diselesaikan.⁴²

1. Studi Pustaka

Pengumpulan data melalui studi pustaka diperoleh melalui penelitian yang bersumber dari peraturan perundang undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan bahan pustaka lain yang relevan dengan penelitian yang dilakukan.⁴³

2. Wawancara

Pengumpulan data melalui wawancara yaitu dilakukan melalui wawancara yang sesuai dengan pokok permasalahan yang sedang diteliti. Sistem wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah: wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman, tetapi dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan

⁴² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Depok, 2021, hlm. 13.

⁴³ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.107.

dengan situasi saat wawancara dilakukan. Penelitian ini akan melakukan wawancara terhadap beberapa narasumber yaitu, Kepala Desa Gunung Pasir Jaya, Kepala Dusun 6 Desa Gunung Pasir Jaya, Pemilik Lahan (Dua orang), dan Penggarap Lahan (Dua orang)

3.6. Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara memilah data data yang didapatkan apakah data tersebut relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dari bahan hukum dan dokumen. Sehingga data tersebut dapat diolah dan disusun secara sistematis, efektif, dan logis memperoleh jawaban dari rumusan masalah penelitian ini.

3.7. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yakni dengan cara melakukan penafsiran terhadap bahan hukum yang telah diolah.⁴⁴ Dalam metode ini digunakan dengan cara interpretasikan bahan yang didapatkan dan diolah selanjutnya dianalisis secara rinci dan jelas sehingga dapat disusun secara sistematis, efektif, dan logis. Dengan menganalisis data-data yang diperoleh dan menggabungkan dengan satu data dengan data lainnya sehingga mendapatkan jawaban dari permasalahan yang diteliti.

⁴⁴ Suratmah, Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2013, hlm.82.

V. PENUTUP

5.1. Kesimpulan

1. Proses perjanjian bagi hasil di Desa Gunung Pasir Jaya dilakukan secara lisan dan biasanya diawali dengan penawaran dari pemilik lahan kepada penggarap yang dikenal jujur dan rajin, atau melalui rekomendasi tokoh masyarakat. Kesepakatan meliputi pembagian hasil, tanggung jawab pengolahan, serta cara panen. Dalam pelaksanaan, penggarap mengelola seluruh proses pertanian mulai dari pengolahan tanah hingga panen, sementara pembagian hasil umumnya menggunakan pola 2/3 untuk penggarap dan 1/3 untuk pemilik lahan. Meskipun praktik ini tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960, tetapi praktik ini merupakan suatu peristiwa hukum yang sah karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara.
2. Sengketa akibat wanprestasi sangat jarang terjadi karena masyarakat desa menjunjung tinggi kepercayaan dan gotong royong. Jika terjadi wanprestasi, penyelesaiannya dilakukan melalui musyawarah langsung antara pemilik lahan dan penggarap. Apabila tidak mencapai kata sepakat, penyelesaian dilanjutkan melalui mediasi Kepala Desa, Kepala Dusun, atau tokoh masyarakat. Penyelesaian biasanya berbentuk kesepakatan ulang atau kompensasi ringan. Jalur pengadilan hampir tidak pernah digunakan karena dianggap tidak sesuai dengan budaya setempat. Dengan demikian, mekanisme penyelesaian sengketa di desa ini lebih mengandalkan cara-cara nonformal dan kekeluargaan.

5.2. Saran

Masyarakat Desa Gunung Pasir Jaya disarankan mulai membuat perjanjian bagi hasil secara tertulis agar memiliki kepastian hukum dan mengurangi potensi salah

paham. Pemerintah desa perlu melakukan sosialisasi terkait aturan perjanjian bagi hasil serta memperkuat peran mediasi dalam penyelesaian sengketa. Selain itu penggarap lahan dan pemilik lahan disarankan untuk tetap mengutamakan sistem penyelesaian sengketa dengan cara musyawarah agar tetap terjaga nilai kekeluargaan yang hidup dalam bermasyarakat di Desa Gunung Pasir Jaya Kabupaten Lampung Timur.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, (2001). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , (1990), *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ali, Zainuddin, (2011). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amirudin, & Asikin, Z, (2004). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono, (1997). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan.
- , (2012). *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Bushar Muhammad, (2000). *Pokok-pokok Hukum Adat*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Djaren Saragih. (1984). *Pengantar Hukum Adat Indonesia*. Bandung: Tersito.
- Hadikusuma, H. (1990). *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- , (2008). *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Herlien Budiono. (2011). *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Izzuddin Khatib al-Tamim. (1992). *Bisnis Islami*. Jakarta: Fikahati Aneska.
- Masjfuk Zuhdi. (1996). *Masail Fiqhiyah*. Jakarta: PT Toko Gunung Agung.
- Mertokusumo, S. (1985). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

- Patrik, P. (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju
- Prodjodikoro, W. (2000). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- Setiawan, R. (1999). *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra A Bardin.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2021). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- Subekti. (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- , (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- , (2005). *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Suratmah, & Dillah, P. (2013). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.
- Syahmin. (2006). *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ter Haar Bzn. (1999). *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat (Terj. K. Ng Subekti Poesponoto)*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Wierjono Prodjodikoro. (2000). *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.

B. Jurnal

- Trimanta. Bosna, 2022, *Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Antara Pemilik Sawah dan Pengelola (Studi Di Desa Timbang Lawan Kecamatan Bahorok Kabupaten Langkat)*. Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan, 2022, Vol. 3, No.2.
- Neisya Nurul Farida, 2015. *Aplikasi Akad Muzara'ah dan Bagi Hasil Pada Pertanian Padi di Sawah (Studi kasus: di Desa Padaasih Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang)*. Jurnal Prosiding Hukum Ekonomi Syariah, Vol 1, No 2.

C. Peraturan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.