

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Perjanjian dan Hubungan Hukum dalam Perspektif Hukum Perdata

1. Pengertian Perjanjian dan Hubungan Hukum Perdata

Perjanjian merupakan salah satu institusi fundamental dalam hukum perdata yang berfungsi sebagai sumber utama lahirnya perikatan. bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹²

Namun demikian, dalam perkembangan doktrin hukum perdata, definisi tersebut dinilai belum sepenuhnya mencerminkan unsur timbal balik dalam suatu perjanjian. Oleh karena itu, para ahli hukum memberikan pengertian yang lebih komprehensif. Menurut Subekti, perjanjian suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹³

Selanjutnya, R. Setiawan menyatakan bahwa perjanjian adalah mendefinisikan perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban.¹⁴ Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa perjanjian bukan hanya sekadar kesepakatan biasa, melainkan suatu perbuatan hukum yang memiliki

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1313.

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 1.

¹⁴ Satrio Abdillah, *Hukum Perjanjian* (Yogyakarta: CV. Diandra Kreatif, 2024), hlm. 9.

akibat hukum yang mengikat para pihak.

Dengan demikian, unsur-unsur utama dalam suatu perjanjian meliputi adanya subjek hukum, kesepakatan para pihak, objek tertentu, serta tujuan yang hendak dicapai. Keberadaan unsur-unsur tersebut menjadi dasar untuk menentukan apakah suatu hubungan hukum dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian.

Dalam hukum perdata, perjanjian memiliki fungsi yang sangat penting karena menjadi dasar bagi para pihak untuk mengatur kepentingannya secara mandiri. Perjanjian memberikan ruang bagi para pihak untuk menentukan sendiri isi hubungan hukumnya sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa hukum perdata memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengatur hubungan hukumnya sendiri.

Lahirnya suatu perjanjian akan menimbulkan hubungan hukum perdata antara para pihak. Hubungan hukum merupakan hubungan yang diatur oleh hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum lainnya sehingga menimbulkan hak dan kewajiban yang saling berhadapan. Soeroso menjelaskan bahwa hubungan hukum adalah hubungan antara dua atau lebih subjek hukum, di mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang saling berhadapan.¹⁵

Hubungan hukum dapat bersumber dari perjanjian maupun undang-undang. Hubungan hukum yang lahir dari perjanjian bersifat

¹⁵ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 269.

relatif, artinya hanya mengikat para pihak yang membuatnya. Dalam hukum perdata, hubungan hukum memiliki peran penting dalam menentukan kedudukan para pihak, ruang lingkup hak dan kewajiban,¹⁶ serta penyelesaian apabila terjadi sengketa.

Hubungan hukum yang bersifat relatif ini menegaskan bahwa akibat hukum dari suatu perjanjian tidak serta-merta mengikat pihak di luar perjanjian tersebut. Dengan demikian, hak dan kewajiban hanya berlaku bagi para pihak yang terlibat secara langsung dalam kesepakatan.¹⁷

Dalam praktik gilir sawah di Kelurahan Kemumu, kesepakatan yang dilakukan secara lisan antara pihak kelurahan dan para Ketua RT telah melahirkan hubungan hukum perdata. Hubungan hukum tersebut lahir dari adanya kesepakatan mengenai mekanisme pengelolaan lahan secara bergiliran. Dalam hubungan tersebut, pihak kelurahan berperan sebagai pihak yang secara sosial mengoordinasikan pengelolaan lahan bersama masyarakat, sedangkan para Ketua RT berkedudukan sebagai pihak yang memperoleh hak pemanfaatan lahan berdasarkan kesepakatan bersama.

Keberadaan hubungan hukum tersebut menunjukkan bahwa meskipun dilakukan tanpa bentuk tertulis, selama terdapat unsur kesepakatan, objek yang jelas, dan adanya hak serta kewajiban yang

¹⁶ Ibid hlm 270.

¹⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 130.

dapat dilaksanakan, maka hubungan tersebut tetap dapat dipandang sebagai hubungan hukum perdata yang sah. Dengan demikian, hubungan hukum tersebut memiliki daya ikat bagi para pihak sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

2. Syarat Sahnya Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUHPerdata

Keabsahan suatu perjanjian merupakan aspek penting dalam menentukan apakah suatu hubungan hukum dapat diakui dan dilindungi oleh hukum. Dalam hukum perdata, keabsahan perjanjian menjadi dasar utama lahirnya perikatan yang mengikat para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajibannya. Tanpa terpenuhinya syarat-syarat tertentu, suatu perjanjian tidak dapat memberikan akibat hukum sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, untuk menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian yang menjadi dasar timbulnya hubungan hukum, perlu diperhatikan beberapa syarat sah perjanjian, yaitu:

- a. kesepakatan para pihak.
- b. kecakapan para pihak.
- c. adanya objek tertentu, dan
- d. sebab yang halal.¹⁸

Keempat syarat tersebut merupakan unsur pokok yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat dinyatakan sah menurut hukum.

¹⁸ H. Abd. Thalib dan Nur Aisyah T., *Hukum Perjanjian* (Depok: Rajawali Pers, 2024), hlm. 29.

Syarat-syarat tersebut tidak hanya berfungsi sebagai ukuran formal keabsahan suatu perjanjian, tetapi juga menjadi dasar dalam menentukan adanya perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak.

Kesepakatan merupakan perwujudan dari asas konsensualisme, yaitu suatu perjanjian dianggap lahir sejak tercapainya persesuaian kehendak antara para pihak. Kesepakatan tersebut harus diberikan secara bebas tanpa adanya paksaan, kekhilafan, maupun penipuan.¹⁹ Hal ini penting karena kehendak yang bebas menjadi dasar legitimasi dalam hubungan hukum. Apabila kesepakatan diberikan dalam keadaan terpaksa atau karena adanya penyesatan, maka substansi dari persetujuan tersebut menjadi cacat dan dapat mempengaruhi keabsahan perjanjian.

Kesepakatan juga menunjukkan adanya persamaan kehendak mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Dengan adanya persesuaian kehendak tersebut, para pihak memahami secara bersama hak dan kewajiban yang akan dilaksanakan. Dalam praktik hukum perdata, kesepakatan menjadi titik awal lahirnya hubungan hukum yang mengikat dan menjadi dasar timbulnya perikatan antara para pihak.

Kecakapan berkaitan dengan kemampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri. Pada prinsipnya, setiap orang dianggap cakap menurut hukum, kecuali ditentukan lain oleh

¹⁹ Verawati Br. Sitompul, *Hukum Perjanjian* (Medan: CV Mitra, 2022), hlm. 65–67.

undang-undang.²⁰ Kecakapan menjadi penting karena menentukan sah atau tidaknya seseorang dalam mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Seseorang yang tidak cakap secara hukum tidak dapat secara sempurna menanggung akibat hukum dari perjanjian yang dibuatnya.

Dalam praktiknya, kecakapan memberikan jaminan bahwa pihak yang membuat perjanjian benar-benar memahami konsekuensi hukum dari tindakan yang dilakukannya. Dengan demikian, unsur kecakapan berfungsi untuk memberikan perlindungan terhadap pihak-pihak yang secara hukum belum mampu bertindak sendiri.

Objek tertentu berarti prestasi yang diperjanjikan harus jelas jenis, sifat, maupun ruang lingkupnya sehingga dapat dilaksanakan. Kejelasan objek akan memudahkan para pihak dalam memahami isi kesepakatan dan mencegah timbulnya multitafsir.²¹ Objek yang tidak jelas dapat menimbulkan ketidakpastian mengenai apa yang sebenarnya menjadi kewajiban masing-masing pihak.

Dalam hukum perdata, objek perjanjian memiliki peranan penting karena menjadi inti dari prestasi yang harus dipenuhi. Tanpa adanya objek yang jelas, maka perjanjian akan kehilangan dasar pelaksanaannya. Oleh karena itu, penentuan objek yang tegas menjadi salah satu unsur yang menentukan keberlangsungan suatu hubungan hukum.

²⁰ Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan* (Bandung: Mandar Maju, 2014), hlm. 84.

²¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 191-192.

Sementara itu, sebab yang halal mengandung arti bahwa tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum.²² Unsur ini memastikan bahwa suatu perjanjian tidak digunakan sebagai sarana untuk melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Dengan demikian, hukum tidak memberikan perlindungan terhadap perjanjian yang memiliki tujuan yang tidak dibenarkan.

Keberadaan sebab yang halal juga menunjukkan bahwa kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian tetap memiliki batasan hukum. Meskipun para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, kebebasan tersebut tidak boleh digunakan untuk merugikan kepentingan umum atau melanggar norma hukum yang berlaku.

Dalam doktrin hukum perdata, keempat syarat tersebut dibedakan menjadi syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif berkaitan dengan kesepakatan dan kecakapan, sedangkan syarat objektif berkaitan dengan objek tertentu dan sebab yang halal.²³ Pembedaan ini penting karena berkaitan langsung dengan akibat hukum apabila salah satu syarat tidak terpenuhi.

Pelanggaran terhadap syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, artinya perjanjian tersebut tetap dianggap ada

²² Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan* (Bandung: CV Mandar Maju, 2014), hlm. 86.

²³ Ibid. hlm 87.

sepanjang tidak dimintakan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan. Sebaliknya, pelanggaran terhadap syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum, yang berarti sejak awal dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki akibat hukum.²⁴

Selain itu, pemenuhan syarat sah perjanjian juga menjadi dasar untuk menentukan keberadaan hubungan hukum antara para pihak. Apabila seluruh syarat tersebut terpenuhi, maka hubungan hukum yang lahir dari perjanjian tersebut memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum. Sebaliknya, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka keberadaan perjanjian tersebut dapat menimbulkan akibat hukum tertentu sesuai dengan kategori pelanggarannya.²⁵

Dalam praktik hukum perdata, keberadaan syarat sah perjanjian tidak hanya berfungsi untuk menilai keabsahan suatu perjanjian, tetapi juga menjadi dasar dalam menentukan hak dan kewajiban para pihak. Hal ini karena dari suatu perjanjian yang sah akan lahir perikatan yang mengikat, sehingga masing-masing pihak wajib melaksanakan apa yang telah disepakati. Dengan demikian, syarat sah perjanjian memiliki hubungan yang erat dengan pelaksanaan prestasi serta tanggung jawab hukum para pihak.

Keabsahan perjanjian juga berkaitan dengan kepastian hukum dalam pelaksanaannya. Suatu perjanjian yang dibuat dengan memenuhi

²⁴ Laksamana Varelino Zeustan Hartono dan Paramita Prananingtyas, "Aspek Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Jual Beli Secara Online," *Notarius*, Vol. 16, No. 3, 2023, hlm. 1364.

²⁵ Ibid. hlm 1368.

ketentuan hukum akan memberikan kejelasan mengenai kedudukan para pihak, objek yang diperjanjikan, serta bentuk pelaksanaan hak dan kewajiban yang harus dijalankan. Kejelasan tersebut menjadi penting untuk menghindari terjadinya perbedaan penafsiran yang dapat menimbulkan perselisihan di kemudian hari.

Dalam konteks hubungan hukum yang dilakukan secara lisan, pemenuhan syarat sah perjanjian menjadi semakin penting karena tidak adanya dokumen tertulis yang dapat dijadikan acuan utama. Oleh karena itu, keberadaan kesepakatan yang jelas, objek yang dapat ditentukan, serta adanya persetujuan yang dilakukan secara sadar dan sukarela menjadi unsur utama untuk memastikan bahwa hubungan hukum tersebut benar-benar lahir dan mengikat para pihak.²⁶

Berkaitan dengan praktik gilir sawah di Kelurahan Kemumu, kesepakatan lisan yang dilakukan para pihak pada dasarnya dapat dinilai sah secara hukum apabila memenuhi keempat syarat tersebut. Artinya, keberadaan perjanjian tidak bergantung pada bentuk tertulis, tetapi pada terpenuhinya syarat-syarat substantif yang ditentukan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa hubungan hukum yang lahir dalam praktik gilir sawah dapat memperoleh pengakuan dalam perspektif hukum perdata sepanjang unsur-unsur sahnya perjanjian terpenuhi.

Dengan demikian, syarat sah perjanjian tidak hanya berfungsi

²⁶ Aan Handriani, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata," *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 2, 2018, hlm. 302–303.

sebagai dasar keabsahan suatu hubungan hukum, tetapi juga menjadi instrumen penting dalam menjamin kepastian, perlindungan, dan keseimbangan hak serta kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian. Pemahaman terhadap syarat-syarat tersebut menjadi penting dalam penelitian ini karena praktik gilir sawah yang menjadi objek kajian didasarkan pada kesepakatan lisan, sehingga analisis mengenai terpenuhinya unsur-unsur sah perjanjian menjadi langkah awal untuk menilai keberadaan hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat.

Dari uraian tersebut dapat dipahami bahwa suatu perjanjian yang sah tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat pembentukannya, tetapi juga harus dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip dasar yang menjadi landasan dalam hukum perjanjian. Prinsip-prinsip tersebut dalam hukum perdata dikenal sebagai asas-asas hukum perjanjian yang mengatur bagaimana suatu kesepakatan dibentuk, dilaksanakan, dan dipertanggungjawabkan oleh para pihak.²⁷ Oleh karena itu, setelah memahami syarat sah perjanjian, penting untuk membahas asas-asas hukum perjanjian sebagai dasar dalam menilai pelaksanaan hubungan hukum yang lahir dari suatu kesepakatan.

3. Asas - Asas Hukum Perjanjian

Asas hukum perjanjian merupakan dasar-dasar umum yang menjadi landasan dalam pembentukan, pelaksanaan, dan penafsiran

²⁷ Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian," *Binamulia Hukum*, Vol. 7, No. 2 (2018), hlm. 109.

suatu perjanjian. Dalam hukum perdata, asas-asas tersebut memiliki fungsi penting karena menjadi pedoman untuk menilai apakah suatu hubungan hukum telah berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²⁸ Keberadaan asas hukum perjanjian juga menjadi penghubung antara norma hukum dengan praktik hubungan hukum yang berkembang di masyarakat.

Dalam konteks penelitian ini, asas hukum perjanjian menjadi relevan untuk melihat bagaimana praktik gilir sawah di Kelurahan Kemumu dapat dipahami dalam perspektif hukum perdata. Meskipun praktik tersebut dilakukan secara lisan dan berdasarkan kebiasaan yang telah berlangsung lama, hubungan hukum yang lahir di dalamnya tetap harus dianalisis berdasarkan asas-asas hukum perjanjian. Hal ini penting untuk menentukan kekuatan mengikat, hak dan kewajiban para pihak, serta kemungkinan timbulnya sengketa dalam pelaksanaannya.

Adapun asas-asas hukum perjanjian yang relevan dalam praktik gilir sawah di Kelurahan Kemumu adalah sebagai berikut:

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa suatu perjanjian lahir sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak.²⁹ Asas ini menempatkan persesuaian kehendak sebagai unsur utama dalam lahirnya suatu hubungan hukum perdata. Dalam

²⁸ Ibid. hlm 119.

²⁹ Ibid. hlm 116.

ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, kesepakatan para pihak merupakan syarat pertama sahnya perjanjian.

Asas ini menunjukkan bahwa hukum perdata pada dasarnya mengakui kebebasan kehendak para pihak dalam membentuk hubungan hukum. Selama para pihak telah mencapai persetujuan mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan, maka sejak saat itu perjanjian dianggap telah lahir dan memiliki akibat hukum.

Kesepakatan tersebut harus dilakukan secara bebas tanpa adanya unsur paksaan, kekhilafan, maupun penipuan. Hal ini penting karena kebebasan kehendak merupakan dasar legitimasi dari suatu hubungan hukum. Apabila kesepakatan diperoleh melalui cara yang tidak sah, maka keabsahan perjanjian dapat dipersoalkan.

Dalam doktrin hukum perdata, asas konsensualisme juga menegaskan bahwa suatu perjanjian tidak selalu harus dibuat dalam bentuk tertulis, kecuali apabila undang-undang secara tegas mensyaratkannya. Dengan demikian, bentuk lisan pada prinsipnya tetap dapat melahirkan hubungan hukum yang sah.³⁰

Keberadaan asas konsensualisme menjadi penting dalam penelitian ini karena memberikan dasar pemahaman bahwa suatu hubungan hukum dapat lahir dari adanya persetujuan para pihak, tanpa selalu bergantung pada formalitas tertulis.

³⁰ Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan* (Bandung: CV Mandar Maju, 2014), hlm 98-99.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi, bentuk, dan mekanisme pelaksanaan perjanjian sesuai dengan kehendak mereka. Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.³¹

Asas kebebasan berkontrak menunjukkan bahwa hukum perdata memberikan otonomi kepada para pihak untuk mengatur sendiri kepentingan hukumnya. Kebebasan tersebut mencakup kebebasan untuk menentukan dengan siapa seseorang akan membuat perjanjian, apa isi perjanjiannya, bagaimana bentuknya, dan bagaimana cara pelaksanaannya.

Namun demikian, kebebasan tersebut bukan tanpa batas. Hukum memberikan batasan agar isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Pembatasan ini dimaksudkan agar kebebasan berkontrak tidak digunakan untuk tujuan yang merugikan atau bertentangan dengan nilai-nilai hukum.

Dalam praktik kehidupan masyarakat, asas kebebasan

³¹ Nia Susanti, "Kepastian Hukum Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Sebuah Perjanjian Baku Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Indragiri Law Review*, Vol. 4, No. 1, 2024, hlm 35.

berkontrak memberikan ruang bagi lahirnya berbagai bentuk hubungan hukum yang berkembang berdasarkan kebutuhan sosial dan ekonomi masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa hukum perdata memiliki sifat yang fleksibel dalam mengakomodasi perkembangan hubungan hukum.

Dengan demikian, asas kebebasan berkontrak menjadi penting sebagai dasar teoritis untuk memahami bagaimana para pihak dapat membentuk hubungan hukum berdasarkan kesepakatan yang mereka buat sendiri.

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Asas pacta sunt servanda merupakan asas yang mengandung pengertian bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah wajib dipatuhi dan dilaksanakan oleh para pihak. Asas ini menegaskan bahwa suatu perjanjian memiliki kekuatan mengikat yang sama seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya.³²

Asas ini merupakan konsekuensi dari adanya kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian. Karena para pihak secara bebas menentukan isi perjanjian, maka mereka juga wajib menghormati dan melaksanakan apa yang telah disepakati.

Kekuatan mengikat ini menjadi penting dalam menjaga kepastian hukum dalam hubungan perdata. Tanpa adanya kekuatan

³² Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian," *Binamulia Hukum*, Vol. 7, No. 2, 2018, hlm. 116.

mengikat, maka suatu perjanjian akan kehilangan fungsinya sebagai alat untuk memberikan kepastian terhadap hak dan kewajiban para pihak.

Dalam pelaksanaannya, asas *pacta sunt servanda* juga menuntut adanya tanggung jawab dari masing-masing pihak untuk melaksanakan prestasi sebagaimana yang diperjanjikan. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka dapat timbul akibat hukum berupa wanprestasi.

Oleh karena itu, asas ini memiliki hubungan yang erat dengan perlindungan hukum terhadap para pihak, karena memberikan jaminan bahwa hak-hak yang diperjanjikan dapat dituntut secara hukum apabila terjadi pelanggaran.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini menghendaki agar para pihak melaksanakan perjanjian dengan kejujuran, kepatutan, dan tanggung jawab.³³

Itikad baik tidak hanya berlaku pada saat pelaksanaan perjanjian, tetapi juga sejak tahap pembentukan perjanjian. Pada tahap pembentukan, para pihak harus memberikan informasi yang benar dan tidak menyesatkan. Sedangkan pada tahap pelaksanaan,

³³ Ibid. hlm 116–117.

para pihak harus menjalankan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

Asas ini memiliki peran penting dalam menjaga keseimbangan hubungan hukum antara para pihak. Dengan adanya itikad baik, pelaksanaan perjanjian tidak hanya berorientasi pada kepentingan pribadi, tetapi juga memperhatikan kepentingan pihak lain.

Dalam hubungan hukum yang didasarkan pada kepercayaan, asas itikad baik menjadi faktor yang sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan perjanjian. Hal ini karena kepercayaan menjadi dasar utama dalam menjaga kelangsungan hubungan hukum.

Dengan demikian, asas itikad baik berfungsi sebagai pedoman moral sekaligus pedoman hukum dalam pelaksanaan suatu perjanjian.³⁴

e. Asas Kepatutan dan Kebiasaan

Asas kepatutan dan kebiasaan diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdota yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat terhadap hal-hal yang secara tegas diperjanjikan, tetapi juga terhadap hal-hal yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.³⁵

³⁴ Nursyamsi Ichsan, S.H., M.H. dan Muh. Ramli, S.E., M.M., *Hukum Perjanjian dan Bisnis*, hlm. 5–8.

³⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1339.

Asas ini menunjukkan bahwa hukum perdata mengakui kebiasaan yang hidup dalam masyarakat sebagai bagian dari pelaksanaan hubungan hukum. Dalam banyak hubungan hukum, tidak semua hal dapat dituangkan secara rinci dalam suatu perjanjian. Oleh karena itu, kebiasaan dan kepatutan sering digunakan untuk mengisi kekosongan tersebut.

Kepatutan berkaitan dengan nilai kewajaran, keadilan, dan keseimbangan dalam pelaksanaan hubungan hukum. Sedangkan kebiasaan berkaitan dengan praktik yang telah berlangsung secara terus-menerus dan diterima sebagai pola yang wajar dalam masyarakat.³⁶

Pengakuan terhadap kebiasaan menunjukkan bahwa hukum perdata memiliki hubungan erat dengan realitas sosial masyarakat. Dengan demikian, pelaksanaan perjanjian tidak hanya bergantung pada teks kesepakatan, tetapi juga memperhatikan nilai-nilai sosial yang berkembang.

Asas ini menjadi penting dalam penelitian karena memberikan landasan teoritis untuk memahami hubungan hukum yang berkembang berdasarkan kebiasaan masyarakat, terutama yang dilakukan tanpa formalitas tertulis namun tetap diakui dalam praktik hukum perdata.

³⁶ Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian," *Binamulia Hukum*, Vol. 7, No. 2 (2018), hlm. 118.

4. Hak dan Kewajiban dalam Hubungan Hukum Perjanjian

Dalam setiap hubungan hukum yang lahir dari suatu perjanjian, hak dan kewajiban merupakan unsur pokok yang membentuk isi dari perikatan. Hubungan hukum perjanjian pada dasarnya menciptakan kedudukan yang saling berhadapan antara para pihak, di mana satu pihak memiliki hak untuk menuntut suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut.³⁷ Dengan demikian, hak dan kewajiban merupakan dua unsur yang tidak dapat dipisahkan dalam pelaksanaan suatu perjanjian.

Hak dapat diartikan sebagai kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang untuk memperoleh sesuatu atau menuntut dilaksanakannya suatu prestasi. Sementara itu, kewajiban merupakan beban yang harus dipenuhi oleh seseorang sebagai konsekuensi dari adanya hubungan hukum. Dalam konteks hukum perdata, keberadaan hak dan kewajiban tersebut menjadi dasar dalam menentukan sejauh mana suatu perjanjian telah dilaksanakan atau justru dilanggar.

Menurut doktrin hukum perdata, hubungan antara hak dan kewajiban dalam perjanjian bersifat timbal balik. Artinya, hak yang dimiliki oleh satu pihak lahir dari kewajiban pihak lainnya. Sebaliknya, kewajiban satu pihak merupakan konsekuensi dari hak yang dimiliki pihak lainnya. Hubungan timbal balik ini menciptakan keseimbangan

³⁷ Niru Anita Sinaga, "Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 10, No. 1 (2019), hlm 7.

dalam pelaksanaan perjanjian.³⁸

Keseimbangan hak dan kewajiban sangat penting karena menjadi dasar bagi terciptanya keadilan dalam hubungan hukum. Apabila salah satu pihak memperoleh hak yang lebih besar tanpa diimbangi kewajiban yang sepadan, maka hubungan hukum tersebut berpotensi menimbulkan ketidakadilan. Oleh karena itu, hukum perdata menekankan pentingnya keseimbangan sebagai bagian dari pelaksanaan perjanjian yang sehat.

Dalam suatu perjanjian, hak dan kewajiban para pihak biasanya ditentukan berdasarkan isi kesepakatan yang telah dibuat. Hal ini menunjukkan bahwa ruang lingkup hak dan kewajiban sangat bergantung pada apa yang diperjanjikan. Oleh sebab itu, kejelasan isi perjanjian menjadi penting agar para pihak memahami dengan pasti apa yang menjadi haknya dan apa yang menjadi kewajibannya. Selain ditentukan oleh isi perjanjian, hak dan kewajiban juga dapat dipengaruhi oleh ketentuan undang-undang, kepatutan, dan kebiasaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdata. Artinya, meskipun suatu hal tidak disebutkan secara tegas dalam perjanjian, hukum tetap dapat menilai adanya kewajiban tertentu berdasarkan sifat hubungan hukum tersebut.

Pelaksanaan hak dan kewajiban dalam hubungan hukum perjanjian harus dilakukan dengan berpedoman pada asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Asas ini

³⁸ Ibid. hlm 3.

menghendaki agar para pihak melaksanakan perjanjian secara jujur, patut, dan tidak merugikan pihak lain. Itikad baik menjadi sangat penting untuk menjaga keseimbangan dan keharmonisan hubungan hukum.³⁹

Dalam praktiknya, tidak semua pelaksanaan hak dan kewajiban berjalan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Terkadang terdapat pihak yang lalai, menunda pelaksanaan, atau bahkan tidak melaksanakan kewajibannya sama sekali. Keadaan ini dapat menimbulkan wanprestasi yang berakibat pada timbulnya tuntutan hukum dari pihak yang dirugikan.

Keberadaan hak dan kewajiban dalam hubungan hukum juga memiliki kaitan erat dengan perlindungan hukum. Hak yang dimiliki oleh seseorang pada dasarnya harus dapat dijamin pelaksanaannya oleh hukum. Begitu pula kewajiban yang dibebankan kepada seseorang harus memiliki dasar hukum yang jelas agar dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam hubungan hukum yang lahir dari perjanjian lisan, hak dan kewajiban para pihak pada dasarnya tetap memiliki kekuatan mengikat sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian. Namun demikian, bentuk lisan sering menimbulkan kelemahan dalam hal pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Hal ini karena isi kesepakatan tidak selalu dapat dibuktikan secara jelas tanpa adanya dokumen tertulis.⁴⁰

³⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1338 ayat (3).

⁴⁰ Bella Putri Sakinah, "Keabsahan Perjanjian Lisan Menurut Hukum Perdata di Indonesia," *Politika Progresif: Jurnal Hukum, Politik dan Humaniora*, Vol. 2, No. 2, 2025, hlm. 15.

Oleh karena itu, pemahaman mengenai hak dan kewajiban dalam hubungan hukum perjanjian menjadi penting dalam penelitian ini, karena menjadi dasar untuk menganalisis bagaimana hubungan hukum terbentuk, bagaimana keseimbangan hak dan kewajiban dijalankan, serta bagaimana perlindungan hukum dapat diberikan apabila terjadi pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dibuat.

B. Konsep Hak Pemanfaatan Lahan Dalam Perspektif Hukum Perdata

Hak pemanfaatan lahan merupakan kewenangan yang diberikan kepada seseorang atau pihak tertentu untuk menggunakan dan mengambil manfaat ekonomi dari suatu lahan berdasarkan hubungan hukum tertentu. Dalam praktik hukum agraria Indonesia, penggunaan dan pemanfaatan tanah pada dasarnya diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), termasuk mengenai hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai negara maupun tanah milik pihak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 41 UUPA.⁴¹

Dalam perspektif hukum perdata, hak pemanfaatan lahan lebih menitikberatkan pada adanya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak yang memberikan hak pemanfaatan dengan pihak yang menerima hak tersebut. Hubungan hukum ini dapat lahir melalui berbagai bentuk perjanjian, baik tertulis maupun lisan, sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

⁴¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 41.

Secara konseptual, hak pemanfaatan lahan dalam hukum perdata tidak selalu identik dengan perpindahan hak milik atas tanah. Hak tersebut lebih menekankan pada kewenangan untuk menggunakan atau menikmati hasil dari suatu lahan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan para pihak. Dengan demikian, pemanfaatan lahan merupakan bentuk pelaksanaan hak yang bersifat terbatas, baik dari segi waktu, ruang lingkup, maupun tujuan penggunaannya.

Menurut Subekti, hubungan hukum yang lahir dari perjanjian pada dasarnya menimbulkan perikatan yang mewajibkan para pihak untuk melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah disepakati.⁴² Dalam konteks pemanfaatan lahan, prestasi tersebut dapat berupa pemberian hak penggunaan lahan, pengelolaan lahan, maupun penyerahan hasil sesuai mekanisme yang telah diperjanjikan.

Keberadaan hak pemanfaatan lahan dalam perspektif hukum perdata menunjukkan bahwa tanah tidak hanya dipandang sebagai objek kebendaan, tetapi juga sebagai objek hubungan hukum yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Oleh karena itu, aspek perjanjian menjadi sangat penting dalam menentukan dasar legalitas pemanfaatan lahan tersebut.

Dalam praktik kehidupan masyarakat, pemanfaatan lahan sering dilakukan berdasarkan kebiasaan yang berkembang secara turun-temurun. Meskipun tidak selalu dituangkan dalam bentuk tertulis, praktik tersebut

⁴² R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 4.

tetap dapat memiliki kekuatan hukum apabila memenuhi unsur-unsur perjanjian. Hal ini menunjukkan bahwa hukum perdata memberikan ruang bagi berkembangnya bentuk-bentuk hubungan hukum yang hidup dalam masyarakat.

Berkaitan dengan penelitian ini, hak pemanfaatan lahan menjadi konsep penting karena praktik gilir sawah pada dasarnya merupakan bentuk pemanfaatan lahan yang lahir dari hubungan hukum tertentu. Oleh sebab itu, pemahaman mengenai konsep hak pemanfaatan lahan diperlukan untuk menganalisis kedudukan hukum para pihak dalam pelaksanaan praktik tersebut.

Adapun karakteristik hak pemanfaatan lahan dalam perspektif hukum perdata dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Lahir dari Kesepakatan Para Pihak

Hak pemanfaatan lahan dalam hubungan hukum perdata pada dasarnya lahir dari adanya kesepakatan antara para pihak.⁴³ Kesepakatan tersebut menjadi dasar utama terbentuknya hubungan hukum yang mengikat dan menimbulkan hak serta kewajiban.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, kesepakatan merupakan syarat utama sahny perjanjian. Tanpa adanya kesepakatan, maka tidak akan lahir hubungan hukum yang sah. Kesepakatan ini dapat dilakukan dalam bentuk tertulis maupun lisan,

⁴³ Titik Wijayanti, "Kekuatan Hukum Perjanjian Tidak Tertulis atau Perjanjian Lisan," *Tulisan Hukum UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Tengah*, (2020), hlm 7.

tergantung pada kehendak para pihak dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁴⁴

Dalam hubungan hukum pemanfaatan lahan, kesepakatan memiliki fungsi untuk menentukan ruang lingkup penggunaan lahan, jangka waktu pemanfaatan, bentuk pengelolaan, serta hak dan kewajiban para pihak. Dengan adanya kesepakatan tersebut, para pihak memiliki pedoman yang menjadi dasar pelaksanaan hubungan hukum.

Menurut Setiawan, perjanjian merupakan hubungan hukum yang timbul karena adanya persetujuan antara dua pihak atau lebih untuk melaksanakan suatu prestasi tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa hak pemanfaatan lahan tidak selalu harus lahir dari penetapan formal, tetapi dapat lahir dari hubungan hukum privat.

Dalam praktik masyarakat, kesepakatan mengenai pemanfaatan lahan sering dibentuk berdasarkan musyawarah dan kebiasaan. Hal ini menunjukkan bahwa hukum perdata mengakui eksistensi kesepakatan sebagai dasar lahirnya hubungan hukum yang sah.

Dengan demikian, kesepakatan menjadi dasar utama dalam menentukan legalitas hak pemanfaatan lahan dalam perspektif hukum perdata.

2. Bersifat Terbatas dan Sementara

Hak pemanfaatan lahan dalam hubungan hukum perdata

⁴⁴ Arwin Ardianto Sunardi *et al.*, "Pengembangan Hukum Perjanjian di Indonesia: Dalam Kekuatan Hukum Perjanjian Tidak Tertulis atau Perjanjian Lisan," *Jurnal ISO: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora*, Vol. 6, No. 1 (2026), hlm 6.

memiliki sifat terbatas dan sementara. Artinya, hak tersebut tidak memberikan kewenangan penuh sebagaimana hak milik, tetapi hanya sebatas pada penggunaan atau pengelolaan sesuai kesepakatan.

Sifat terbatas tersebut terlihat dari ruang lingkup hak yang hanya mencakup apa yang telah diperjanjikan oleh para pihak. Pihak penerima hak tidak dapat menggunakan lahan di luar tujuan yang telah disepakati, karena hal tersebut dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap isi perjanjian.

Selain itu, sifat sementara menunjukkan bahwa hak pemanfaatan lahan memiliki batas waktu tertentu, baik secara tegas maupun berdasarkan mekanisme yang telah disepakati. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, maka hak tersebut juga berakhir dan kewenangan atas lahan kembali kepada pihak yang berhak. Dengan adanya kesepakatan tersebut, isi perjanjian menentukan batas hak dan kewajiban para pihak. Oleh karena itu, dalam hubungan hukum pemanfaatan lahan, batasan tersebut menjadi penting untuk menjaga keseimbangan hubungan hukum.⁴⁵

Sifat terbatas dan sementara ini membedakan hak pemanfaatan lahan dari hak kebendaan seperti hak milik. Dalam hak pemanfaatan, yang menjadi inti bukan penguasaan permanen, tetapi pelaksanaan hak sesuai prestasi yang diperjanjikan.

⁴⁵ Niru Anita Sinaga, "Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 10, No. 1, September 2019, hlm. 3.

Dengan demikian, karakter terbatas dan sementara menjadi ciri utama hak pemanfaatan lahan dalam hubungan hukum perdata.

3. Adanya Hak dan Kewajiban Timbal Balik

Dalam setiap hubungan hukum perdata, termasuk pemanfaatan lahan, selalu terdapat hak dan kewajiban yang bersifat timbal balik. Hak satu pihak akan berhadapan dengan kewajiban pihak lainnya, sehingga tercipta keseimbangan dalam hubungan hukum.⁴⁶

Pihak yang memberikan hak pemanfaatan lahan memiliki kewajiban untuk memberikan akses penggunaan lahan sesuai kesepakatan. Sebaliknya, pihak yang menerima hak pemanfaatan memiliki kewajiban untuk menggunakan dan mengelola lahan sesuai dengan tujuan yang telah diperjanjikan.

Hubungan timbal balik ini menjadi inti dari suatu perikatan. Tanpa adanya keseimbangan hak dan kewajiban, hubungan hukum akan kehilangan kepastian dan berpotensi menimbulkan sengketa.

Menurut Soeroso, hubungan hukum selalu menempatkan hak dan kewajiban dalam posisi yang saling berhadapan. Prinsip ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pemanfaatan lahan tidak hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak, tetapi harus memberikan kepastian dan perlindungan kepada seluruh pihak yang terlibat.

Pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut juga harus didasarkan pada asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3)

⁴⁶ Ibid.

KUHPerdata. Artinya, setiap pihak wajib menjalankan hubungan hukum dengan jujur, patut, dan tidak merugikan pihak lain.

Dengan demikian, adanya hak dan kewajiban timbal balik menjadi unsur penting dalam menjaga keberlangsungan hubungan hukum pemanfaatan lahan.

C. Konsep Wanprestasi dan Kekuatan Pembuktian dalam Perjanjian

Lisan

Wanprestasi merupakan keadaan di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah disepakati. Dalam hukum perdata, wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan kewajiban sama sekali, terlambat melaksanakan kewajiban, maupun melaksanakan kewajiban tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Dengan demikian, wanprestasi menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara apa yang menjadi kewajiban hukum dengan pelaksanaan yang dilakukan oleh pihak yang terikat dalam perjanjian.⁴⁷

Dalam suatu hubungan hukum perjanjian, keberadaan prestasi menjadi inti dari pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Prestasi tersebut dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu sesuai dengan isi kesepakatan. Apabila salah satu pihak tidak menjalankan prestasinya, maka keadaan tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya dan berpotensi menimbulkan sengketa hukum. Oleh karena itu, pemenuhan prestasi menjadi unsur penting dalam menjaga

⁴⁷ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, (Lhokseumawe: Unimal Press, 2012), hlm 7.

keseimbangan hubungan hukum antara para pihak.

Wanprestasi pada dasarnya lahir dari adanya hubungan hukum yang sah. Selama suatu perjanjian memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato, maka perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak meskipun dibuat secara lisan. Hal ini menunjukkan bahwa hukum perdata pada prinsipnya lebih menitikberatkan pada terpenuhinya unsur-unsur sahnya perjanjian dibandingkan bentuk formal dari perjanjian itu sendiri. Dengan demikian, kesepakatan lisan tetap dapat menjadi dasar lahirnya tanggung jawab hukum.

Dalam konteks hubungan hukum yang dilakukan secara lisan, persoalan utama yang sering muncul bukan terletak pada keabsahan perjanjian, melainkan pada aspek pembuktian apabila terjadi sengketa. Ketidadaan dokumen tertulis dapat menyulitkan pembuktian mengenai isi kesepakatan, hak dan kewajiban para pihak, serta batas-batas pelaksanaan prestasi yang telah diperjanjikan. Kondisi ini menjadikan posisi para pihak lebih rentan terhadap perbedaan penafsiran.

Dalam hukum acara perdata, alat bukti memiliki peranan penting dalam menentukan kebenaran suatu peristiwa hukum. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdato yang menempatkan bukti tulisan sebagai salah satu alat bukti utama dalam proses pembuktian.⁴⁸ Kedudukan bukti tulisan menjadi penting karena dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai isi perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, serta bentuk

⁴⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1866.

pelaksanaan prestasi yang harus dipenuhi.

Dalam praktik hubungan hukum yang dilakukan secara lisan, pembuktian umumnya lebih banyak bergantung pada keterangan para pihak, saksi, maupun kebiasaan yang berkembang dalam masyarakat. Keadaan tersebut pada dasarnya tetap dapat digunakan sebagai alat untuk membuktikan adanya hubungan hukum, namun kekuatan pembuktiannya sering kali lebih lemah dibandingkan dengan bukti tertulis. Hal ini dapat mempersulit proses penyelesaian sengketa apabila terdapat perbedaan keterangan antara pihak yang bersengketa.

Berkaitan dengan penelitian ini, konsep wanprestasi dan kekuatan pembuktian menjadi penting untuk menganalisis bagaimana pelaksanaan hubungan hukum dalam praktik gilir sawah yang didasarkan pada kesepakatan lisan. Apabila di kemudian hari terjadi pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dibuat, maka pembuktian mengenai isi perjanjian, hak, dan kewajiban para pihak akan sangat menentukan dalam penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, keberadaan bukti tertulis, meskipun tidak menjadi syarat sah perjanjian, tetap memiliki peranan penting dalam memberikan kepastian hukum, memperjelas hubungan hukum para pihak, serta meminimalisir potensi sengketa dalam pemanfaatan lahan.⁴⁹

D. Penelitian Terdahulu

Kajian mengenai praktik perjanjian tidak tertulis, pemanfaatan

⁴⁹ Bella Putri Sakinah, dkk., "Keabsahan Perjanjian Lisan Menurut Hukum Perdata di Indonesia," *PROGRES: Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 2, 2025, hlm. 13–14.

lahan, serta praktik gilir sawah telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Penelitian-penelitian tersebut menjadi rujukan penting dalam melihat perkembangan kajian yang telah ada sekaligus untuk menunjukkan posisi dan perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu. Adapun penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Indah Khoirun Nisa

Indah Khoirun Nisa melakukan penelitian yang berjudul *“Efektivitas Pemanfaatan Tanah Bengkok dalam Peningkatan Pendapatan Perangkat Desa di Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul.”*⁵⁰ Penelitian tersebut membahas pemanfaatan tanah bengkok sebagai sumber pendapatan tambahan bagi perangkat desa melalui mekanisme sewa, bagi hasil, maupun pengelolaan secara langsung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas pemanfaatan tanah dipengaruhi oleh kondisi lahan, lokasi, dan sistem pengelolaan yang diterapkan. Penelitian tersebut memiliki relevansi dengan penelitian penulis karena sama-sama membahas pemanfaatan lahan yang dikelola secara bersama dan memberikan manfaat bagi pihak yang mengelolanya.

Perbedaannya, penelitian Indah Khoirun Nisa lebih berfokus pada aspek efektivitas pemanfaatan lahan dalam meningkatkan

⁵⁰ Indah Khoirun Nisa, “Efektivitas Pemanfaatan Tanah Bengkok dalam Peningkatan Pendapatan Perangkat Desa di Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul,” Naskah Publikasi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, (2016), hlm. 1.

pendapatan perangkat desa. Penelitian tersebut tidak membahas hubungan hukum perdata yang lahir dari kesepakatan para pihak maupun kekuatan hukum dari perjanjian lisan dalam pemanfaatan lahan. Sedangkan penelitian penulis berfokus pada praktik gilir sawah dalam perspektif hukum perdata, khususnya mengenai hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan lisan, kedudukan para pihak, serta perlindungan hukum dalam pemanfaatan lahan yang dikelola secara bergiliran.

2. Ayu Aigistia

Ayu Aigistia melakukan penelitian yang berjudul *“Pemanfaatan Harta Waris Bersama dengan Cara Gilir Sawah Perspektif Hukum Islam (Studi pada Masyarakat Kecamatan Kelam Tengah Kabupaten Kaur Provinsi Bengkulu)”*.⁵¹ Penelitian tersebut menjelaskan bahwa praktik gilir sawah dilakukan sebagai bentuk pengelolaan harta waris bersama yang dimanfaatkan secara bergiliran berdasarkan kesepakatan para pihak. Dalam perspektif hukum Islam, praktik tersebut diperbolehkan selama dilakukan atas dasar kerelaan para pihak. Penelitian tersebut relevan dengan penelitian penulis karena sama-sama membahas praktik gilir sawah sebagai bentuk pemanfaatan lahan secara bergiliran berdasarkan kesepakatan.

Perbedaannya, penelitian Ayu Aigistia berfokus pada perspektif

⁵¹ Aigistia, Ayu. “Pemanfaatan Harta Waris Bersama dengan Cara Gilir Sawah Perspektif Hukum Islam (Studi pada Masyarakat Kecamatan Kelam Tengah Kabupaten Kaur Provinsi Bengkulu),” *Jurnal Hukum Islam*, (2020), hlm. 66.

hukum Islam, khususnya mengenai prinsip kerelaan dan keadilan dalam pemanfaatan harta waris bersama. Penelitian tersebut tidak membahas hubungan hukum perdata, kekuatan mengikat perjanjian lisan, maupun aspek pembuktian hukum dalam praktik gilir sawah. Sedangkan penelitian penulis mengkaji praktik gilir sawah dalam perspektif hukum perdata dengan menitikberatkan pada hubungan hukum para pihak, keabsahan perjanjian lisan, serta kepastian dan perlindungan hukum dalam pemanfaatan lahan.

Berdasarkan kedua penelitian terdahulu tersebut, dapat dilihat bahwa kajian mengenai pemanfaatan lahan dan praktik gilir sawah telah dilakukan dari sudut pandang yang berbeda. Namun, belum terdapat penelitian yang secara khusus membahas praktik gilir sawah di Kelurahan Kemumu dalam perspektif hukum perdata, terutama mengenai hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan lisan, kedudukan hukum para pihak, serta kekuatan pembuktian apabila terjadi sengketa. Oleh karena itu, penelitian ini memiliki urgensi dan kebaruan dalam memberikan analisis hukum terhadap praktik gilir sawah yang berkembang di masyarakat.

E. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan berpikir yang digunakan penulis dalam menganalisis permasalahan penelitian mengenai praktik gilir sawah di Kelurahan Kemumu. Dalam suatu penelitian hukum, kerangka teori memiliki fungsi penting untuk memberikan arah analisis terhadap

permasalahan yang diteliti sehingga pembahasan dapat dilakukan secara sistematis, terarah, dan sesuai dengan fokus penelitian.⁵² Teori yang digunakan juga menjadi alat untuk memahami bagaimana suatu fakta hukum dapat dijelaskan berdasarkan konsep dan norma hukum yang berlaku.

Dalam penelitian ini, fokus utama kajian terletak pada hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan lisan dalam praktik gilir sawah, kedudukan para pihak dalam pelaksanaan pemanfaatan lahan, serta kekuatan hukum dari hubungan hukum tersebut apabila terjadi sengketa. Oleh karena itu, teori yang digunakan harus relevan dengan permasalahan tersebut agar dapat memberikan analisis yang tepat dan mendalam.

Adapun teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teori Perjanjian

Teori perjanjian digunakan sebagai landasan utama dalam menganalisis praktik gilir sawah karena hubungan hukum yang terjadi dalam pengelolaan lahan tersebut pada dasarnya lahir dari adanya kesepakatan antara para pihak. Dalam hukum perdata, perjanjian merupakan sumber utama lahirnya perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya.⁵³

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk

⁵² Gunardi, "Kerangka Konsep dan Kerangka Teori dalam Penelitian Ilmu Hukum," *Era Hukum*, Vol. 13, No. 3, September 2005, hlm. 87–88.

⁵³ Inri Januar *et al.*, "Daya Ikat Norma di Luar Perjanjian ke Dalam Perjanjian dan Akibat Hukumnya," *Honeste Vivere*, Vol. 33, No. 1, 2023, hlm. 49–50.

melaksanakan sesuatu hal. Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa inti dari suatu perjanjian terletak pada adanya persesuaian kehendak antara para pihak yang kemudian melahirkan hubungan hukum yang mengikat.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Ketentuan ini menunjukkan bahwa hukum perdata tidak mensyaratkan bentuk tertulis sebagai unsur mutlak sahnya perjanjian.⁵⁴ Dengan demikian, kesepakatan lisan yang dilakukan para pihak tetap dapat memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi syarat-syarat tersebut.

Teori ini digunakan untuk menganalisis apakah praktik gilir sawah di Kelurahan Kemumu dapat dikategorikan sebagai suatu bentuk hubungan hukum perjanjian, serta bagaimana kedudukan kesepakatan lisan dalam membentuk hak dan kewajiban para pihak. Teori perjanjian juga menjadi dasar untuk melihat sejauh mana kesepakatan tersebut memiliki daya ikat dalam pelaksanaan pemanfaatan lahan.

2. Teori Hubungan Hukum

Teori hubungan hukum digunakan untuk menjelaskan adanya keterikatan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang terlibat dalam praktik gilir sawah. Hubungan hukum pada dasarnya merupakan

⁵⁴ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm. 26.

hubungan yang diatur oleh hukum antara dua atau lebih subjek hukum yang masing-masing memiliki hak dan kewajiban yang saling berhadapan.⁵⁵

Menurut Soeroso, hubungan hukum adalah hubungan antara dua atau lebih subjek hukum di mana hak dari satu pihak berhadapan dengan kewajiban pihak lainnya. Dari hubungan hukum tersebut lahir suatu keterikatan yang memberikan konsekuensi hukum apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya.

Dalam konteks praktik gilir sawah, teori hubungan hukum digunakan untuk melihat bagaimana posisi pihak kelurahan dan Ketua RT dalam pelaksanaan pengelolaan lahan. Teori ini membantu menjelaskan bentuk hubungan hukum yang terjadi, ruang lingkup hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta batas-batas pelaksanaan pengelolaan lahan berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat.

Penggunaan teori ini penting karena penelitian tidak hanya membahas keabsahan kesepakatan, tetapi juga menelaah bagaimana hubungan hukum tersebut berjalan dalam praktik dan bagaimana konsekuensi hukumnya apabila terjadi pelanggaran.

3. Teori Wanprestasi

Teori wanprestasi digunakan untuk menganalisis kemungkinan terjadinya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak dalam praktik gilir sawah. Dalam hubungan hukum perjanjian,

⁵⁵ Ibid

pelaksanaan prestasi merupakan unsur utama yang harus dipenuhi agar tujuan perjanjian dapat tercapai.⁵⁶

Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Bentuk wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan kewajiban sama sekali, terlambat melaksanakan kewajiban, maupun melaksanakan kewajiban tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan.⁵⁷

Teori ini digunakan untuk melihat kemungkinan terjadinya pelanggaran dalam praktik gilir sawah, terutama apabila terdapat pihak yang tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan mekanisme yang telah disepakati bersama. Dengan menggunakan teori wanprestasi, penulis dapat menganalisis akibat hukum yang timbul dari tidak dipenuhinya prestasi dalam hubungan hukum tersebut.

Teori wanprestasi juga berkaitan erat dengan aspek perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Apabila terjadi pelanggaran terhadap kesepakatan, maka teori ini dapat menjadi dasar untuk memahami bentuk tanggung jawab hukum yang mungkin timbul.

4. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisis bagaimana perlindungan hukum dapat diberikan kepada para pihak dalam praktik gilir sawah yang dilakukan berdasarkan kesepakatan lisan.

⁵⁶ Niru Anita Sinaga dan Nurlery Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian," *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 7, No. 2, 2020, hlm. 51–52.

⁵⁷ Sufiarina, *et al.*, *Hukum Perdata: Asas-Asas dan Perkembangannya*, (Jambi: PT Sonpedia Publishing Indonesia, 2024), hlm. 85.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum yang bertujuan memberikan kejelasan, ketertiban, dan perlindungan bagi subjek hukum.⁵⁸

Dalam suatu hubungan hukum, kepastian hukum menjadi penting agar para pihak memahami secara jelas hak dan kewajibannya. Kejelasan tersebut akan meminimalisir kemungkinan terjadinya sengketa akibat perbedaan penafsiran mengenai isi kesepakatan.

Dalam praktik gilir sawah, ketiadaan dokumen tertulis dapat mempengaruhi kekuatan pembuktian apabila di kemudian hari terjadi sengketa. Meskipun secara hukum perjanjian lisan dapat diakui sah, namun dalam proses pembuktian keberadaan bukti tertulis memiliki posisi yang lebih kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdara.

Teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisis sejauh mana hubungan hukum dalam praktik gilir sawah dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya dalam hal pembuktian, pelaksanaan hak dan kewajiban, serta penyelesaian sengketa apabila terjadi pelanggaran terhadap kesepakatan.

Dengan menggunakan teori kepastian hukum, penelitian ini dapat memberikan analisis mengenai pentingnya kejelasan hubungan hukum dalam pemanfaatan lahan yang dilakukan secara bergiliran agar

⁵⁸ Nadya Nurfatihah Maharani, *et al.*, "Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Secara Lisan Sebidang Tanah (Studi Putusan Pengadilan Praya Nomor 51/PDT.G/2011/PN.PRA)," *Journal of Innovation Research and Knowledge* 5, no. 6 (2025): hlm 3.

tetap memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi para pihak yang terlibat.

Berdasarkan keempat teori tersebut, penelitian ini diarahkan untuk menganalisis praktik gilir sawah di Kelurahan Kemumu dari perspektif hukum perdata, khususnya mengenai hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan lisan, pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, kemungkinan terjadinya wanprestasi, serta aspek kepastian hukum dalam pemanfaatan lahan.

