

BAB II

TINJAUAN/KAJIAN PUSTAKA

A. Konsep Perjanjian Dalam Hukum Perdata

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian dalam hukum perdata Indonesia merupakan pola dasar hubungan hukum antara pihak-pihak yang saling berikatan secara sukarela. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa *“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”* Ini berarti bahwa perjanjian (agreement) lahir dari kesepakatan pihak-pihak yang terlibat dan menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban tertentu bagi masing-masing pihak.¹⁴

Subekti memberikan penegasan bahwa perjanjian adalah *suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada pihak lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu.* Konsep ini menegaskan bahwa unsur utama perjanjian adalah adanya kesepakatan bersama, sehingga perjanjian yang sah harus dibangun atas dasar itikad baik kedua belah pihak.¹⁵

Dalam praktik lapangan, tradisi *tating-menating* sawah di Desa Bunga Melur merupakan realisasi dari bentuk kesepakatan yang dilakukan secara

¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2010, hlm. 4.

lisan. Kajian ini relevan untuk menilai apakah praktik tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang sah menurut hukum perdata.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, sahnya suatu perjanjian mensyaratkan:¹⁶

- a) Kesepakatan para pihak
- b) Kecakapan para pihak
- c) Suatu objek tertentu
- d) Sebab yang halal

Ketentuan ini dijabarkan oleh Wirjono Prodjodikoro dalam studi klasiknya bahwa dua syarat pertama bersifat subjektif, sedangkan dua syarat terakhir bersifat objektif. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau bahkan dinyatakan batal demi hukum.

Relevansi terhadap penelitian ini terletak pada analisis praktik *tating-menating* sawah. Meskipun sebagian besar perjanjian dilakukan berdasarkan kesepakatan lisan yang terpenuhi unsur subjektifnya, syarat objektif seperti objek yang jelas dan tujuan yang halal sering menjadi titik kontroversi ketika konflik muncul di masyarakat Desa Bunga Melur.

3. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian dibangun di atas beberapa asas fundamental, di antaranya:¹⁷

¹⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

¹⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian* Bandung: Mandar Maju, 2018.

- a) Asas Kebebasan Berkontrak, yang menyatakan bahwa pihak-pihak bebas menetapkan isi perjanjian.
- b) Asas Konsensualisme, bahwa perjanjian sah sejak terjadinya kesepakatan.
- c) Asas Pacta Sunt Servanda, bahwa perjanjian yang sah wajib dilaksanakan.
- d) Asas Itikad Baik, yang dipertegas dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yaitu bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Asas ini menjadi penting karena praktik *tating-menating* sawah lahir dari rasa saling percaya (mutual trust) antara pihak pemberi dan penerima utang, yang memiliki hubungan sosial jauh lebih kuat daripada sekadar hubungan kontraktual formal.

B. Perjanjian Tidak Tertulis dalam Hukum Perdata

1. Kedudukan Hukum Perjanjian Tidak Tertulis

Perjanjian tidak tertulis (lisan) diakui oleh hukum perdata sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian. Namun demikian, perjanjian semacam ini sering kali mengalami keterbatasan pembuktian ketika terjadi sengketa. Dalam penelitian ilmiah, Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA) melalui yurisprudensi menyatakan bahwa perjanjian lisan tetap dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti meskipun tidak sekuat bukti tertulis,

selama ada bukti lain yang memperkuat saksi, pengakuan, persangkaan.¹⁸

2. Pembuktian Perjanjian Lisan

Pasal 1866 KUHPerdota menjelaskan bahwa alat bukti dalam perkara perdata meliputi:

- a) Bukti tertulis
- b) Bukti saksi
- c) Persangkaan
- d) Pengakuan
- e) Sumpah

Dalam perjanjian tidak tertulis seperti praktik *tating-menating* sawah, alat bukti tertulis mumnya tidak tersedia, sehingga pembuktian bergantung pada keterangan saksi atau pengakuan para pihak. Kondisi ini menyulitkan pihak yang berkepentingan ketika menghadapi sengketa hukum formal.

C. Konsep Gadai

1. Gadai dalam KUHPerdota

Pasal 1150 KUHPerdota menyatakan bahwa gadai adalah hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang. Dengan demikian, objek gadai menurut KUHPerdota adalah benda bergerak.¹⁹

Oleh karena itu, sawah sebagai benda tidak bergerak secara normatif tidak dapat dijadikan objek gadai menurut KUHPerdota. Realitas ini

¹⁸ Mahkamah Agung RI, Putusan No. 1075 K/Sip/1973 tentang Pembuktian Perjanjian Lisan

¹⁹ KUHPerdota, Pasal 1150–1155

menunjukkan adanya kesenjangan antara spektrum normatif dan praktik adat yang ditemukan di Desa Bunga Melur.²⁰

2. Gadai Tanah dalam Hukum Adat

Hukum adat secara sosiologis merupakan sistem hukum yang hidup dan berjalan di tengah masyarakat. Menurut Van Vollenhoven, hukum adat adalah keseluruhan kaidah yang mengatur tingkah laku masyarakat dan ditaati karena diyakini memiliki kekuatan hukum.²¹ Selanjutnya, Ter Haar menjelaskan bahwa hukum adat lebih menekankan pada nilai keseimbangan sosial dan hubungan antar manusia ketimbang kepastian hukum formal.²²

Dalam konteks *tating-menating* sawah, praktiknya menyerupai gadai tanah adat yang memberi hak pemanfaatan sementara atas sawah meskipun secara formal sawah tetap dimiliki oleh pemberi utang.

D. Penelitian Terdahulu

Kajian mengenai praktik perjanjian adat, perjanjian tidak tertulis, serta gadai sawah adat telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya. Penelitian-penelitian tersebut menjadi rujukan penting untuk melihat perkembangan kajian yang telah ada, sekaligus untuk menempatkan posisi penelitian ini agar terlihat perbedaan fokus dan kebaruannya dibandingkan

²⁰ R. Subekti & R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Pradnya Paramita, 2019).

²¹ Van Vollenhoven, *Het Adatrecht van Nederlandsch-Indië* (1918)

²² Ter Haar, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2019)

dengan penelitian terdahulu, khususnya terkait praktik *tating-menating* sawah sebagai perjanjian tidak tertulis di

Desa Bunga Melur.

1. Vijyantera

Vijyantera melakukan penelitian yang berjudul “Kekuatan Hukum Perjanjian Tidak Tertulis dalam Praktik Masyarakat” yang diterbitkan dalam *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha*. Penelitian ini menjelaskan bahwa perjanjian tidak tertulis secara normatif tetap sah dan mengikat sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara. Namun demikian, Vijyantera menegaskan bahwa perjanjian lisan memiliki kelemahan utama dalam aspek pembuktian apabila terjadi sengketa, karena tidak adanya alat bukti tertulis yang kuat.²³ Penelitian ini relevan dengan penelitian yang akan dilakukan karena sama-sama membahas perjanjian tidak tertulis.

Perbedaannya, penelitian Vijyantera bersifat umum dan normatif, sedangkan penelitian ini secara khusus mengkaji praktik *tating- menating* sawah sebagai perjanjian tidak tertulis yang hidup dalam masyarakat adat tertentu dengan pendekatan empiris.

2. Hidayani dan Pohan

Hidayani dan Pohan menulis artikel ilmiah berjudul “Gadai Sawah Adat dan Problematika Hukumnya” yang dipublikasikan dalam *Jurnal*

²³ Made Vijyantera, “Kekuatan Hukum Perjanjian Tidak Tertulis dalam Praktik Masyarakat,” *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 8, No. 2 (2020): 112–115, <https://ejournal.undiksha.ac.id>

RechtsVinding. Penelitian ini mengungkap bahwa praktik gadai sawah adat masih banyak dilakukan oleh masyarakat pedesaan karena dianggap sederhana dan berbasis kepercayaan. Namun, penelitian ini juga menemukan bahwa praktik tersebut sering menimbulkan konflik akibat tidak adanya perjanjian tertulis, ketidakjelasan jangka waktu gadai, serta lemahnya perlindungan hukum bagi pemilik sawah.²⁴

Penelitian ini memiliki kesamaan objek berupa sawah sebagai jaminan utang. Namun, penelitian Hidayani dan Pohan tidak mengkaji praktik *tating-menating* secara spesifik, serta tidak dilakukan di lokasi penelitian ini. Oleh karena itu, penelitian ini melengkapi kajian tersebut dengan fokus pada praktik lokal *tating-menating* sawah dan mekanisme hukumnya.

3. Angga Aprianoro

Angga Aprianoro melakukan penelitian dengan judul “Analisis Praktik *Tating-Menating* dalam Perspektif Hukum Islam” yang diterbitkan dalam *Jurnal Legalitas*. Penelitian ini menjelaskan bahwa praktik *tating-menating* pada dasarnya bertujuan untuk membantu pihak yang membutuhkan dana dengan menjaminkan sawahnya. Namun, dari perspektif hukum Islam, praktik tersebut berpotensi menimbulkan ketidakadilan apabila pemberi pinjaman terus menguasai sawah tanpa batas waktu yang jelas, sehingga bertentangan dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan.²⁵

²⁴ Hidayani dan Pohan, “Gadai Sawah Adat dan Problematika Hukumnya,” *Jurnal RechtsVinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 10(2), 155– 169. <https://rechtsvinding.bphn.go.id/>

²⁵ Angga Aprianoro, “Analisis Praktik *Tating-Menating* dalam Perspektif Hukum Islam,” *Jurnal Legalitas* Vol. 15, No. 2 (2022): 98–101, <https://jurnal.unimus.ac.id>

Penelitian ini relevan karena secara langsung membahas praktik *tating-menating*. Perbedaannya, penelitian Angga Apriantoro lebih menitikberatkan pada tinjauan hukum Islam, sedangkan penelitian ini menganalisis *tating-menating* dari perspektif hukum perdata dan hukum adat, khususnya terkait kekuatan hukum perjanjian lisan apabila terjadi sengketa.

4. Taufiq, Idris, dan Hidayah

Taufiq, Idris, dan Hidayah menulis artikel berjudul “Gadai Tanah Adat dalam Perspektif Hukum Positif” yang dipublikasikan dalam *Jurnal Zaaken*. Penelitian ini menyimpulkan bahwa terdapat kesenjangan antara praktik gadai tanah adat dan ketentuan hukum positif, khususnya terkait objek jaminan dan mekanisme perlindungan hukum bagi para pihak. Kesenjangan tersebut menyebabkan lemahnya kepastian hukum bagi masyarakat yang masih menjalankan praktik adat.²⁶

Penelitian ini relevan sebagai penguat landasan teoritis, namun belum secara khusus mengkaji praktik *tating-menating* sawah di lokasi penelitian ini, sehingga penelitian yang dilakukan memiliki kontribusi empiris yang lebih spesifik.

²⁶ Taufiq, Idris, & Hidayah, “Gadai Tanah Adat dalam Perspektif Hukum Positif,” *Jurnal Zaaken* (2025)