

## PELAKSANAAN PERJANJIAN BAGI HASIL TANAH ANTARA PEMILIK DENGAN PENGGARAP SAWAH DI DESA TEMUSAI KECAMATAN BUNGARAYA KABUPATEN SIAK

Rosdian Elia Agustina, Rahmad Hendra, Hengki Firmanda S.

Universitas Riau, Indonesia

\*Corresponding Author:  
Rosdian Elia Agustina

---

### **Abstract.**

*A profit-sharing agreement is an arrangement between a landowner and a cultivator, where the cultivator is granted the right to manage the land, and the proceeds from this management are divided according to the agreement reached by both parties. The community of Temusai Village has engaged in such agreements, leading to issues where the landowner refuses their share of the land's yield and breaches the agreement. The landowner appears to hold control, whereas in this agreement, the landowner and cultivator should hold equal positions. The writer's focus on the imbalance between the landowner and the cultivator. The principle of balance is crucial in agreements, as it views both parties as being in an equal position, with no dominant side, allowing for negotiation. This ensures that the goal of balancing rights and obligations can be achieved. The research method used in this study is sociological research, which relies on facts gathered directly from the subjects' circumstances. These include verbal responses obtained through answered questions, as well as actual situations observed directly. The research results indicate that the implementation of profit-sharing agreements by the community tends to be standardized, leading to a disruption in the balance between landowners and cultivators. The study found that the principle of balance was compromised from the outset of the agreement, but neither the landowner nor the cultivator recognized this at the time. It wasn't until after the contract period, when an issue arose, that the cultivator realized the imbalance between themselves and the landowner.*

*Keywords: Implementation Of The Agreement, Profit-Sharing, Balance Principles*

---

### **PENDAHULUAN**

Pada masa ini dalam kegiatan masyarakat melibatkan perjanjian. Perjanjian mengikat para pihak yang telah sepakat atas isinya, dan mereka diwajibkan untuk melaksanakan apa yang disepakati. Hal ini karena kesepakatan antara para pihak menimbulkan hubungan hukum diantara mereka. Perjanjian menurut Subekti, perjanjian adalah ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> I Wayan Agus Vijayantera, "Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis", *Jurnal Komunikasi Hukum*, Universitas Pendidikan Ganesha, Vol. 6 No 1 2020, hlm. 117.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>2</sup> Selanjutnya diatur mengenai Syarat Syarat perjanjian yang terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Suatu perjanjian dianggap sah menurut hukum jika memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu: Kesepakatan (syarat subjektif), Kecakapan (syarat subjektif), Objek tertentu (syarat objektif), dan Alasan yang halal (syarat objektif).<sup>3</sup>

Perjanjian adalah dasar terbanyak untuk menimbulkan kewajiban, kewajiban yang terdapat dalam perjanjian disistematisasikan berdasarkan, kriteria tujuan hukum.<sup>4</sup> Perjanjian tidak dapat dilakukan oleh satu orang saja, diperlukan dua orang atau lebih untuk melakukan suatu perjanjian. Perjanjian dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Lisan artinya bentuk komunikasi yang umum ditemui pada manusia yang melibatkan penggunaan kata-kata yang diucapkan oleh seseorang melalui organ mulut. Karena penggunaannya melalui pengucapan, gaya bahasa ini memiliki intonasi yang diterapkan dalam berkomunikasi secara langsung,<sup>5</sup> walaupun perjanjian dilakukan secara lisan tetap memiliki kedudukan pada hukum Indonesia.

Perjanjian sebagai alat untuk mengatur pertukaran hak dan kewajiban diharapkan dapat berjalan dengan baik, adil, dan proporsional sesuai dengan kesepakatan para pihak. Perjanjian menciptakan perikatan atau hubungan hukum yang menghasilkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.<sup>6</sup> Perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata<sup>7</sup> dan memenuhi syarat-syarat dalam Pasal

---

<sup>2</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>3</sup> Mahyanatul Mutmainnah, Ulfia Hasanah, dan Meriza Elpha Darnia, Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Kompak Nomor 16.292.103 Antara PT. Pertamina Dengan PT. Ankatusaha Kuala Enok, *JERUMI: Journal of Education Religion Humanities and Multidiciplinary*, Vol. 1 No. 2 2023, hlm 165.

<sup>4</sup> O.M Chaban, "Rent Agreement As One Of The Types Of Property Transfer Agreements", *Jurnal Ilmiah dan Elektronik Yuridis*, No 8 2022, hlm. 151-154.

<sup>5</sup> Edi Syahputra, dkk, "Perbedaan Makna Bahasa Tulis dan Bahasa Lisan", *Jurnal Multidisiplin Dehasen*, Vol. 1 No. 3 2022, hlm. 227.

<sup>6</sup> Selvi Wulandari, Firdaus, dan Meriza Elpha Darnia, "Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Antara Pt Aplikasi Karya Anak Bangsa Indonesia (Gofood) Dengan Mitra Usaha Penjual Di Bukit Raya", *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, Vol 9 No 18 2023, hlm 391.

<sup>7</sup> Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

1320 dan berkaitan dengan Pasal 1314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata<sup>8</sup>, sehingga perjanjian yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak untuk dilaksanakan. Mengenai hak dan kewajiban para pihak, undang-undang membebaskan para pihak berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, tetapi tidak bertentangan dengan syarat-syarat agar terjadinya perjanjian yang sah pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, pihak lain dapat menuntutnya karena melanggar kontrak tersebut.

## **METODE**

### **Jenis Penelitian**

Penelitian adalah kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis, dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu persoalan atau menguji suatu hipotesis untuk mengembangkan prinsip-prinsip umum.<sup>9</sup>

Jenis penelitian yang digunakan untuk meneliti di dalam proposal ini adalah penelitian sosiologis. Penelitian Sosiologis adalah penelitian yang mengandalkan fakta-fakta yang diambil secara langsung dari keadaan manusia tersebut, baik keadaan verbal yang didapat melalui pertanyaan pertanyaan yang dijawab maupun keadaan nyata yang dilakukan dengan cara mengamati.<sup>10</sup>

### **Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian adalah tempat dimana peneliti melakukan sebuah kegiatan penelitian. Untuk mendapatkan data data yang sesuai dengan fakta dan akurat, Penulis melakukan penelitian di Desa Temusai Kecamatan Bungaraya Kabupaten Siak tepatnya di tempat atau rumah pemilik, penggarap bahkan sawah yang terletak di Desa Temusai Kecamatan Bungaraya Kabupaten Siak. Peneliti memilih lokasi tersebut dikarenakan adanya permasalahan yang terjadi di tempat itu.

### **Analisis Data**

Analisis yang penulis gunakan adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah penelitian yang lebih fokus pada pemahaman mendalam

---

<sup>8</sup> 1314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "Suatu persetujuan diadakan dengan cuma-cuma atau dengan memberatkan. Suatu persetujuan cuma-cuma adalah suatu persetujuan, bahwa pihak yang satu akan memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima imbalan. Suatu persetujuan memberatkan adalah suatu persetujuan yang mewajibkan tiap pihak untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu."

<sup>9</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia.

<sup>10</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2007, hlm. 280.

tentang karakteristik kualitatif suatu fenomena. Ini melibatkan pengumpulan dan analisis data yang bersifat deskriptif dan non-angka. Suatu metode untuk mengevaluasi hasil penelitian yang menghasilkan analisis data deskriptif. Data ini dinyatakan oleh responden baik secara tertulis maupun lisan, dan melibatkan juga tingkah laku yang konkret. Informasi ini menjadi fokus penelitian, dipelajari sebagai entitas keseluruhan. Dalam menyimpulkan secara deduktif, prosesnya melibatkan pergerakan dari konsep umum menuju kepada hal-hal yang bersifat khusus.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Penerapan Asas Keseimbangan dalam Perjanjian Bagi Hasil Tanah Antara Pemilik Dengan Penggarap Sawah di Desa Temusai Kecamatan Bungaraya Kabupaten Siak**

Pada perjanjian, termasuk Perjanjian Bagi Hasil, para pihak mengungkapkan niat dan keinginan mereka dalam isi perjanjian tersebut. Kesepakatan di antara individu yang memiliki hak atas sebidang tanah pertanian, yang dikenal sebagai pemilik, dan individu lain yang disebut sebagai penggarap. Berdasarkan perjanjian ini, penggarap diizinkan untuk mengelola tanah tersebut dengan pembagian hasil yang telah disepakati oleh kedua belah pihak berdasarkan persetujuan bersama.<sup>11</sup> Pada intinya, sebuah perjanjian dibuat dengan tujuan atau maksud tertentu yang diharapkan dapat dipenuhi dan dicapai. Isi perjanjian mencerminkan kesepakatan para pihak tentang bagaimana mereka akan mencapai tujuan tersebut serta hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak untuk mencapai hasil yang diinginkan.

Bagi hasil dalam perjanjian yang dilakukan oleh masyarakat banyak yang tidak memperhatikan asas-asas yang berlaku, utamanya asas keseimbangan. Keberadaan asas-asas hukum memiliki peran yang sangat penting dalam menafsirkan peraturan hukum yang sering kali tidak sepenuhnya mencakup semua aspek yang diperlukan dalam penyelesaian suatu masalah. Asas hukum ini membantu memberikan panduan dan kerangka kerja dalam memahami dan menerapkan hukum secara lebih komprehensif.

Prinsip ini menggarisbawahi pentingnya menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pihak, dengan mempertimbangkan aspek-aspek moral dan etika dalam setiap tindakan yang dilakukan. Dalam istilah sehari-hari, kata "seimbang" (*evenwicht*) menggambarkan suatu kondisi di mana beban atau tanggung jawab di kedua sisi dibagi secara adil dan merata, sehingga menciptakan keseimbangan yang harmonis. Prinsip keseimbangan ini penting

---

<sup>11</sup> Musdalifah, Siti Walida Mustamin, dan Saidin Mansyur, *Op. Cit.*, hlm. 3

dalam konteks hukum untuk memastikan bahwa semua pihak diperlakukan dengan adil dan setara.<sup>12</sup>

Hubungan yang tidak seimbang antara para pihak dalam sebuah perjanjian tentu akan menyebabkan ketidakadilan bagi pihak-pihak tersebut. Ketidakadilan yang muncul dalam hubungan yang tidak seimbang antara para pihak disebut sebagai *undue influence*. Sementara itu, ketidakadilan yang terjadi akibat ketidakseimbangan dalam suatu keadaan (bukan hubungan) disebut sebagai *unconscionability*.<sup>13</sup> Situasi yang tidak seimbang akan mempengaruhi keabsahan perjanjian. Asas Keseimbangan merujuk pada dasar yang membenarkan suatu perjanjian.<sup>14</sup>

Faktor-faktor yang dapat mengganggu keseimbangan dalam sebuah perjanjian meliputi proses terbentuknya perjanjian yang melibatkan pihak-pihak dengan kedudukan yang tidak setara; dan/atau Ketidakseimbangan dalam pemenuhan kewajiban-kewajiban dalam perjanjian.<sup>15</sup> Maksudnya adalah faktor yang mempengaruhi keseimbangan adalah sudah dari awal sebenarnya para pihak yang melakukan perjanjian tidak dalam keadaan yang seimbang dan dilanjutkan dengan adanya pihak yang menjalankan hak dan kewajibannya dengan tidak tepat. Secara prinsip, dalam hukum perjanjian, salah satu asas utama adalah keseimbangan. Hal ini menekankan bahwa yang penting bukan hanya kesetaraan dalam prestasi yang tercantum dalam perjanjian, tetapi juga kesetaraan antara para pihak yang terlibat dalam proses pembuatan perjanjian itu sendiri.<sup>16</sup>

Indikator yang selanjutnya yaitu kesepakatan antar subjek, dimana pada perjanjian ini terjadinya kesepakatan para pihak maka indikator ini terpenuhi. Selanjutnya kewajiban ketaatan terhadap janji, pada masa pra kontraktual para pihak menyatakan akan taat terhadap janji yang di telah dibuat maka indikator ini juga terpenuhi pada masa pra kontrak. Indikator terakhir terdapat itikad baik, dimana pada masa pra kontrak penggarap dan pemilik sama sama membuat perjanjian dengan maksud itikad baik, maka pada indikator ini telah penuh, tetapi bagi penulis indikator ini tidak penuh karena jika pada awalnya sudah terdapat hal hal yang membuat keadilan tidak jalan maka indikator ini tidak berjalan sebagaimana mestinya.

---

<sup>12</sup> Aryo Dwi Prasnowo dan Siti Malikhatun Badriyah, *Op. Cit.*, hlm. 64

<sup>13</sup> Hardijan Rusli. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hlm. 113.

<sup>14</sup> Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hlm 325.

<sup>15</sup> Kartini Mujadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 114.

<sup>16</sup> *Ibid.*

Selanjutnya pra kontrak didalam pengertian asas keseimbangan itu sendiri. Asas keseimbangan diartikan sebagai pemberian kesetaraan posisi antara para pihak yang membuat perjanjian. Kesetaraan ini tidak mempertimbangkan derajat seseorang berdasarkan faktor-faktor subjektif seperti latar belakang pendidikan, ekonomi, jabatan, agama, budaya, dan lainnya, yang dapat merusak hubungan hukum antar pihak dalam perjanjian. Dalam perjanjian tersebut, manfaat, beban, dan tanggung jawab harus dibagi secara adil.<sup>17</sup>

Asas keseimbangan dalam perjanjian menggambarkan kondisi di mana semua pihak yang terlibat memiliki posisi yang seimbang secara relatif. Artinya, tidak ada satu pihak pun yang mendominasi yang lainnya. Hal ini mencakup kesetaraan dalam segi kekuatan tawar, kedudukan, kepentingan, serta hak dan kewajiban antara semua pihak yang terlibat dalam perjanjian. tidak ada salah satu pihak pun yang berlaku melanggar di dalam pra kontrak atau pembuatan kontrak.<sup>18</sup>

Ketidakseimbangan ini mencerminkan kurangnya keadilan dalam proses pra kontrak, di mana para penggarap tidak memiliki kesempatan yang adil untuk menyuarakan kebutuhan dan kepentingan mereka. Pemilik tanah, dengan menetapkan syarat-syarat yang seragam berdasarkan perjanjian sebelumnya, mengabaikan kenyataan bahwa setiap penggarap memiliki situasi dan kebutuhan yang berbeda. Akibatnya, perjanjian yang terbentuk tidak mencerminkan keseimbangan yang seharusnya ada, melainkan lebih menguntungkan pihak pemilik tanah.

Untuk mencapai kesepakatan yang adil, penting bagi proses tawar-menawar ini dilakukan dengan lebih memperhatikan perbedaan kondisi dan kebutuhan setiap penggarap. Hanya dengan demikian, perjanjian yang dihasilkan dapat benar-benar mencerminkan prinsip-prinsip keseimbangan dan keadilan sosial, serta menghindari dominasi satu pihak atas pihak lain.

Selanjutnya, penulis menemukan bukti yang memperkuat adanya ketidakseimbangan dalam proses pra kontrak berdasarkan alasan-alasan yang diungkapkan oleh pemilik dan penggarap dalam perjanjian ini. Berdasarkan wawancara, terlihat bahwa para penggarap cenderung pasrah dengan keadaan. Seperti yang dikatakan oleh salah satu penggarap, Bapak Parlindungan Sinaga, "yang penting ia mendapatkan penghasilan secara tetap."<sup>19</sup> Hal ini menunjukkan bahwa penggarap berada dalam posisi yang lebih lemah dibandingkan dengan pemilik tanah.

---

<sup>17</sup> Rico Akhmalul Firdaus, "Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian Antara Pt Pln Dengan Konsorsium Pt Bangun Mega Pertiwi Pasca Pandemi Covid-19", *Neoclassical Legal Review: Journal Of Law And Contemporary Issues*, Vol.02, No.02 2023, Hlm 29

<sup>18</sup> Muhammad Irayadi, Op. Cit., hlm 101.

<sup>19</sup> Wawancara bersama Bapak Parlindungan Sinaga sebagai penggarap. Hari Rabu, 31 Januari 2024.

## **Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Tanah Persawahan di Desa Temusai Kecamatan Bungaraya Kabupaten Siak**

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>20</sup> Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, yang terbentuk berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum tertentu. Konsep ini sangat relevan dalam konteks perjanjian bagi hasil, di mana pemilik tanah dan penggarap mengadakan kerja sama untuk mencapai hasil tertentu dengan konsekuensi hukum yang mengikat kedua belah pihak. Dalam perjanjian bagi hasil, prinsip dasar yang dikemukakan oleh Van Dunne sangat terlihat jelas.

Pertama hubungan hukum antara dua pihak. Perjanjian bagi hasil adalah contoh konkret dari hubungan hukum yang dibentuk oleh dua pihak utama, pemilik tanah dan penggarap tanah. Kedua belah pihak setuju untuk bekerja sama dengan hak dan kewajiban yang jelas. Pemilik tanah menyerahkan hak penggunaan tanah kepada penggarap dengan tujuan untuk mendapatkan sebagian dari hasil yang diperoleh. Hak pemilik tanah diakui secara hukum, termasuk haknya untuk menerima bagi hasil sesuai dengan kesepakatan. Penggarap tanah memiliki hak untuk mengelola tanah dan memanen hasilnya. Namun, ia juga memiliki kewajiban hukum untuk membagi hasil tersebut dengan pemilik tanah sesuai dengan proporsi yang telah disepakati.

Kedua kesepakatan sebagai dasar, Teori Van Dunne menekankan pentingnya kata sepakat sebagai landasan dari setiap perjanjian. Dalam konteks perjanjian bagi hasil, kata sepakat ini mencakup berbagai aspek perjanjian, seperti Jangka waktu perjanjian, para pihak sepakat mengenai berapa lama penggarap berhak mengelola tanah tersebut, Pembagian hasil, salah satu unsur penting dalam perjanjian ini adalah kesepakatan mengenai proporsi hasil yang dibagi antara pemilik tanah dan penggarap, misalnya 80:20 atau sesuai kesepakatan yang dianggap adil, Kewajiban pengelolaan tanah, penggarap setuju untuk mengelola tanah dengan cara yang benar, dan pemilik tanah sepakat untuk memberikan hak akses penuh kepada penggarap selama masa perjanjian.

Dalam suatu perjanjian, terdapat konsep anatomi perjanjian, yang merujuk pada susunan atau struktur dari perjanjian tersebut. Struktur ini menjelaskan bagaimana perjanjian dapat dibentuk secara tepat. Dengan adanya anatomi perjanjian, hal ini dapat menjadi acuan untuk menciptakan perjanjian yang baik

---

<sup>20</sup> Jessica Esther Warouw, Dientje Rumimpunu, dan Yumi Simbala, *Loc., Cit.*

dan memastikan kekuatannya tidak berkurang. Terdapat 9 (sembilan) hal yang perlu diperhatikan dalam anatomi perjanjian.<sup>21</sup>

Perjanjian bagi hasil yang terjadi di Desa Temusai diawali dengan pola pikir masyarakat yakni gotong royong atau saling membantu. Adanya rasa ingin tolong menolong disamping juga memiliki tujuan masing-masing hingga munculnya prestasi prestasi. Saling berkerjasama sudah seperti kewajiban di dalam kehidupan masyarakat.<sup>22</sup>

Suatu bentuk tolong-menolong yang dilakukan adalah bantuan yang diberikan yang berhubungan dengan pengolahan tanah yang dimiliki oleh orang lain, karena pemilik tanah memberikan izin kepada orang lain untuk menggunakannya. Sistem bagi hasil adalah perjanjian yang dibuat ketika pemilik tanah memberikan izin kepada seseorang untuk menggarap lahannya. Penggarap akan menanam dan menyerahkan sebagian hasil panennya kepada pemilik tanah. Kesepakatan ini juga mencakup pengaturan mengenai penyediaan bibit, hewan penarik bajak, serta proporsi hasil panen yang harus diberikan kepada pemilik.<sup>23</sup>

Melalui wawancara yang dilakukan dengan pemilik tanah dan para penggarap, peneliti mengidentifikasi berbagai faktor selanjutnya yang menjadi pemicu terjadinya perjanjian bagi hasil ini. Salah satu faktor utama yang terungkap adalah kondisi para penggarap yang tidak memiliki tanah pertanian sendiri,<sup>24</sup> yang menyebabkan mereka tidak dapat menjalankan kegiatan pertanian secara mandiri. Selain itu, para penggarap ini juga seringkali tidak memiliki pekerjaan lain yang dapat memberikan penghasilan yang cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.<sup>25</sup>

Dalam wawancara selanjutnya dengan pemilik tanah, ia menjelaskan bahwa ia memiliki lahan tetapi tidak mampu mengelolanya sendiri karena berbagai alasan. Pemilik tanah mengakui bahwa ia memiliki keterbatasan waktu dan sumber daya untuk mengelola lahan tersebut secara efektif. Baginya, sangat disayangkan apabila lahan yang dimilikinya dibiarkan menganggur tanpa menghasilkan apapun.<sup>26</sup>

---

<sup>21</sup> Edi Krisharyanto, "Anatomi Suatu Perjanjian", *Jurnal Perspektif*, Vol. X No. 1 Tahun 2005, hlm 36-47.

<sup>22</sup> Wawancara bersama ibu Cine Maria Tampubolon sebagai penggarap. Hari Rabu, 10 januari 2024.

<sup>23</sup> Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hlm 195.

<sup>24</sup> Wawancara bersama ibu Margareta Rismet Sulantari, hari Senin, 12 februari 2024 dan bapak Parlindungan Sinaga, hari Rabu, 31 Januari 2024, sebagai penggarap.

<sup>25</sup> Wawancara bersama bapak Parlindungan Sinaga, hari Rabu, 31 Januari 2024, sebagai penggarap.

<sup>26</sup> Wawancara bersama bapak Aman Damaris Sibuea sebagai pemilik. Hari senin, 19 Februari 2024.

Kondisi ini mendorong pemilik tanah untuk mencari solusi yang dapat memanfaatkan potensi lahan secara optimal, meskipun ia tidak dapat mengurusnya sendiri. Keadaan ini mendorong mereka untuk mencari solusi alternatif yang memungkinkan mereka untuk tetap dapat bekerja dan menghasilkan pendapatan. Perjanjian bagi hasil kemudian muncul sebagai solusi yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan para penggarap di Desa Temusai mengenai perjanjian bagi hasil tanah, dapat dilihat bahwa pemilik dan penggarap sepakat melakukan perjanjian ini dalam bentuk tertulis.<sup>27</sup> Awalnya, pemilik tanah hanya berkomunikasi dengan satu orang penggarap potensial untuk mengetahui apakah ada minat dalam menggarap lahan sawahnya.<sup>28</sup> Informasi ini kemudian tersebar secara lisan di antara masyarakat sehingga pada tahun 2021, empat orang menanggapi ajakan tersebut dan sepakat untuk menggarap tanah dengan perjanjian yang jelas dan tertulis.

Pada tahun 2021, pemilik tanah dan empat calon penggarap melakukan perjanjian bagi hasil secara bersama-sama di lahan yang akan mereka garap. Alasan utama di balik keputusan ini adalah untuk memberikan kepastian dan rasa lega kepada kedua belah pihak. Dengan melakukan perjanjian di lokasi tanah yang akan mereka garap, para calon penggarap dapat melihat secara langsung kondisi tanah yang akan mereka kerjakan, sehingga mereka memiliki pemahaman yang lebih pasti dan konkret mengenai potensi serta tantangan yang ada.<sup>29</sup> Begitupula yang terjadi pada tahun 2022 dimana 2 orang penggarap lain bergabung.<sup>30</sup>

Menurut perjanjian dan permasalahan yang terjadi maka pasal yang dilanggar dalam perjanjian adalah pasal 4 mengenai besaran hak yang diterima pemilik dan penggarap serta pasal 6 mengenai penyelesaian masalah yang telah dipilih yaitu musyawarah.<sup>31</sup> Hingga permasalahan ini berlarut-larut tanpa ada kejelasan apapun.

## KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan dari pembahasan penulis mengenai Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Tanah Antara Pemilik Dengan Penggarap Sawah Di Desa Temusai

---

<sup>27</sup> Surat Perjanjian Bagi Hasil.

<sup>28</sup> Wawancara bersama bapak Andreas Agus Krismanto, sebagai penggarap. Hari Sabtu, 27 januari 2024.

<sup>29</sup> Wawancara bersama bapak Andreas Agus Krismanto, sebagai penggarap. Hari Sabtu, 27 januari 2024.

<sup>30</sup> Wawancara bersama ibu Roise Jinamewati Siahaan dan ibu Cine Maria Tampubolon sebagai penggarap.

<sup>31</sup> Surat Perjanjian Bagi Hasil, tertanggal 3 Mei 2021 oleh Bapak Aman Damaris Sibuea dengan Bapak Andreas Agus Krismanto.

Kecamatan Bungaraya Kabupaten Siak maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian antara pemilik tanah dan penggarap mengalami ketidakseimbangan, baik dalam proses negosiasi awal sampai kepada pelaksanaan perjanjian. Meskipun secara formal, perjanjian tersebut disepakati bersama, dalam kenyataannya, pemilik tanah memiliki kendali penuh atas awal proses dan hasil, sedangkan penggarap berada dalam posisi yang lemah dan tidak memiliki kesempatan untuk bernegosiasi secara adil.
2. Pelaksanaan perjanjian bagi hasil yang terjadi di Desa Temusai mengalami permasalahan dalam pelaksanaannya yang mengarah pada ketidakseimbangan hubungan antara pemilik tanah dan penggarap. Pemilik tanah menolak menerima bagian hasil panen berupa padi, yang merupakan bentuk pembagian yang disepakati, dan meminta pembayaran dalam bentuk uang tunai dan meminta pembayaran yang melebihi persentase yang telah disepakati sebelumnya, yakni dari 20% menjadi 26% dari hasil panen. Permintaan yang diajukan tanpa musyawarah sebelumnya, menyebabkan ketidakpuasan di kalangan penggarap, yang merasa bahwa tindakan pemilik tanah melanggar perjanjian awal dan menciptakan ketidakseimbangan yang merugikan mereka.

Berdasarkan kesimpulan diatas maka dapat dilihat beberapa saran yaitu:

1. Para pihak yang terdapat dalam perjanjian untuk dapat memahami dengan baik isi dalam perjanjian, termasuk hak dan kewajiban masing masing pihak dengan mempertimbangan keseimbangan para pihak untuk mencapai hasil yang adil.
2. Para pihak membuat perjanjian sampai kepada melaksanakannya sesuai dengan undang undang baik itu terkait dengan isi kontrak maupun prinsip-prinsip kesusilaan dan ketertiban umum. Selalu upayakan untuk berkomunikasi secara terbuka dan jujur antara semua pihak yang terlibat dalam perjanjian, untuk mempertahankan hubungan kerja yang baik dan mengevaluasi pelaksanaan perjanjian. Jika diperlukan, jangan ragu untuk merevisi perjanjian agar tetap relevan dengan perubahan kondisi atau kebutuhan, dengan berkomunikasi secara bersama-sama

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- 1314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Suatu persetujuan diadakan dengan cuma-cuma atau dengan memberatkan. Suatu persetujuan cuma-cuma adalah suatu persetujuan, bahwa pihak yang satu akan memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima imbalan. Suatu persetujuan memberatkan adalah suatu persetujuan yang mewajibkan tiap

- pihak untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.”
- Agus Ahmad Nasrullah, “Pengaruh Bagi Hasil Terhadap Dana Pihak Ketiga Perbankan Syariah di Indonesia” *Jurnal Akuntansi*, Vol. 7. No. 1, 2012, hlm 42.
- Anita Kamilah, Bangun Guna Serah (Build operate and Transfer/ BOT ) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik). Keni Media, Bandung, 2012, hlm. 104.
- Aryo Dwi Prasnowo dan Siti Malikhatun Badriyah, *Op. Cit.*, hlm. 64
- Biro Administrasi Kepegawaian Karir dan informasi (BAKRI) Universitas Medan Area, “Pengertian Teori Menurut Para Ahli”, *Artikel*, (Juni 2022), <https://bakri.uma.ac.id/pengertian-teori-menurut-para-ahli/>, diakses 20 oktober 2023.
- Delvis Salsabilla, Penerapan Sistem Perjanjian Sosial Menurut Rousseau Dalam Buku “Du Contract Social,” *Nihaiyyat: Journal Of Islamic Interdisciplinary Studies*, Vol. 2 No. 2 Agustus 2023, hlm 166.
- Dewi Anggraeni, *Hukum Kontrak Bisnis*, Cv. Iqralana, Jakarta, 2021, Hlm 1.
- Dwenda Army Shaffa Zulianto, *et.al.*, *Konsep Pelaksanaan dalam Manajemen Pendidikan*, Universitas Negeri Surabaya, 2021, hlm. 5.
- Edi Krisharyanto, “Anatomi Suatu Perjanjian”, *Jurnal Perspektiv*, Vol. X No. 1 Tahun 2005, hlm 36-47.
- Edi Syahputra, dkk, “Perbedaan Makna Bahasa Tulis dan Bahasa Lisan”, *Jurnal Multidisiplin Dehasen*, Vol. 1 No. 3 2022, hlm. 227.
- Endro Martono dan Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Kontrak Dan Perkembangannya*, Pustaka Iltizam, Solo, 2016, Hlm 54.
- Hardijan Rusli. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hlm. 113.
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm 305
- I Wayan Agus Vijayantera, “Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis”, *Jurnal Komunikasi Hukum*, Universitas Pendidikan Ganesha, Vol. 6 No 1 2020, hlm. 117.
- Jessica Esther Warouw, Dientje Rumimpunu, dan Yumi Simbala, “Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis Di Hadapan Pengadilan Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Rechtreglement Voor De Buitengewesten”, *Journal Lex Privatum*, Vol. 9 No. 10 2021, hlm. 104.
- Jessica Esther Warouw, Dientje Rumimpunu, dan Yumi Simbala, *Loc., Cit.*
- Kartini Mujadi, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 114.

- Kory Fransiska, “Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Di Lubuk Alai Kecamatan Kapur IX Kabupaten Lima Puluh Kota Sumatera Barat,” *Skripsi*, Universitas Islam Riau, 2019, hlm 6.
- Lukman Santoso, *Et Al, Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*, Trussmedia Grafika, Yogyakarta, 2017, Hlm 23.
- Mahyanatul Mutmainnah, Ulfia Hasanah, dan Meriza Elpha Darnia, Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Kompak Nomor 16.292.103 Antara PT. Pertamina Dengan PT. Ankatusaha Kuala Enok, *JERUMI: Journal of Education Religion Humanities and Multidiciplinary*, Vol. 1 No. 2 2023, hlm 165.
- Martha Eri Safira, *Hukum Perdata*, Nata karya, Ponorogo, 2017, hlm. 83.
- Mohammad Iqbal Rahmawan P, Aminah, dan Budi Ispriyarso, “Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Waralaba”, *Jurnal Notarius*, Vol 12 No 2 2019, hlm 914.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2007, hlm. 280.
- Musdalifah, Siti Walida Mustamin, dan Saidin Mansyur, *Op. Cit.*, hlm. 3
- Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Nanggroe Aceh Darussalam, 2013, Hlm 16.
- O.M Chaban, “Rent Agreement As One Of The Types Of Property Transfer Agreements”, *Jurnal Ilmiah dan Elektronik Yuridis*, No 8 2022, hlm. 151-154.
- Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”
- Retna Gumanti, “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari Kuhperdata)”, *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol 05, No 01 2012.
- Rico Akhmalul Firdaus, “Asas Keseimbangan Dalam Perjanjian Antara Pt Pln Dengan Konsorsium Pt Bangun Mega Pertiwi Pasca Pandemi Covid-19”, *Neoclassical Legal Review: Journal Of Law And Contemporary Issues*, Vol.02, No.02 2023, Hlm 29
- Selvi Wulandari, Firdaus, dan Meriza Elpha Darnia, “Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Antara Pt Aplikasi Karya Anak Bangsa Indonesia (Gofood) Dengan Mitra Usaha Penjual Di Bukit Raya”, *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, Vol 9 No 18 2023, hlm 391.
- Surat Perjanjian Bagi Hasil, tertanggal 3 Mei 2021 oleh Bapak Aman Damaris Sibuea dengan Bapak Andreas Agus Krismanto.

- Ter Haar, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Terjemahan K. Ng Subekti Poesponoto, Pradnya Paramita, Jakarta, 1999, hlm. 20.
- Tioner Purba, *et. al.*, *Tanah dan Nutrisi Tanaman*, Yayasan Kita Menulis, Medan, 2021, hlm. 1.
- Wawancara bersama bapak Aman Damaris Sibuea sebagai pemilik. Hari senin, 19 Februari 2024.
- Wawancara bersama bapak Andreas Agus Krismanto, sebagai penggarap. Hari Sabtu, 27 januari 2024.
- Wawancara bersama bapak Andreas Agus Krismanto, sebagai penggarap. Hari Sabtu, 27 januari 2024.
- Wawancara bersama Bapak Parlindungan Sinaga sebagai penggarap. Hari Rabu, 31 Januari 2024.
- Wawancara bersama bapak Parlindungan Sinaga, hari Rabu, 31 Januari 2024, sebagai penggarap.
- Wawancara bersama ibu Cine Maria Tampubolon sebagai penggarap. Hari Rabu, 10 januari 2024.
- Wawancara bersama ibu Margareta Rismet Sulantari, hari Senin, 12 februari 2024 dan bapak Parlindungan Sinaga, hari Rabu, 31 Januari 2024, sebagai penggarap.
- Wawancara bersama ibu Roise Jinamewati Siahaan dan ibu Cine Maria Tampubolon sebagai penggarap.