

*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan
Garam Antara PT. GARAM Dengan Masyarakat
Desa Pandan Kecamatan Galis Kabupaten
Pamekasan*

Yulis Lailatul Badriyah¹

(170111100008@student.trunojoyo.ac.id)

Fakultas Hukum

Universitas Trunojoyo Madura

Rhidho Jusmadi²

(rhido.jusmadi@trunojoyo.ac.id)

Fakultas Hukum

Universitas Trunojoyo Madura

ABSTRAK

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan antara PT.Garam dan masyarakat desa pandan masih terjadi permasalahan yaitu kelalaian dari salah satu pihak. Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang Pelaksanaan perjanjian sewa- menyewa lahan garam tersebut dengan fokus pemasalahan pelaksanaan yang dilakukan PT.Garam dengan masyarakat desa Pandan apakah sesuai dengan peraturan perundang- undangan atau tidak dan membahas permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa lahan garam antara pihak terkait. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian yuridis sosiologis. Berdasarkan hasil penelitian maka diperoleh bahwa perjanjian sewa-menyewa lahan garam dilakukan dengan kesepakatan secara tertulis di hadapan notaris, dimana sudah sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian dan mengenai asas- asas perjanjian dalam KUHPerdata serta, secara pelaksanaannya juga terdapat permasalahan yaitu kelalaian oleh pihak penyewa terkait kewajibannya yaitu tidak membayar uang sewa dan melakukan penggarapan lahan sebelum penandatanganan pembaruan suat perjanjian sewa, sehingga dari permasalahan sengketa tersebut dilakukan penyelesaian musyawarah mufakat namun tidak membuat jera pihak penyewa untuk tetap melakukan prestasinya.

Kata kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Lahan Garam

ABSTRACT

The implementation of the lease agreement between PT. Garam and the pandan village community still has problems, namely the negligence of one of the parties. Therefore, the author is interested in conducting research on the implementation of the salt land lease agreement with a focus on implementation problems carried out by PT. Garam with the Pandan village community whether it is in accordance with statutory regulations or not and discusses the problems that occur in the implementation of the lease agreement. salt land between the parties concerned. The method used in this research is a sociological juridical research approach. Based on the results of

¹ Penulis 1

² Penulis 2



the study, it was found that the salt land lease agreement was carried out with a written agreement before a notary, which was in accordance with the Civil Code regarding the terms of the validity of the agreement and regarding the principles of agreement in the Civil Code and, in its implementation there are also problems namely negligence by the lessee regarding his obligation, namely not paying the rent and cultivating the land before signing the renewal of the lease agreement, so that the dispute resolution is carried out by deliberation and consensus but does not deter the tenant from continuing to perform.

Keywords: Agreement, Lease, Salt Land.

PENDAHULUAN

Garam menjadi salah satu produk yang penting karena merupakan komoditas strategis nasional. Garam juga termasuk kebutuhan pokok sama dengan kebutuhan pokok lainnya jika dilihat dari fungsi dan perannya. Di Indonesia garam yang digunakan sebagai salah satu kebutuhan pokok bukan hanya untuk kebutuhan pokok rumah tangga saja yang langsung dikonsumsi melainkan juga digunakan untuk kebutuhan pangan dan untuk kebutuhan industri. Dalam kebutuhan industri, garam banyak digunakan di berbagai industri lainnya yaitu antara lain industri makanan, industri farmasi, bahkan digunakan untuk kebutuhan industri perminyakan.

Indonesia merupakan negara kepulauan dengan garis pantai yang panjangnya mencapai 99.093 km sehingga Indonesia menjadi nomor dua dengan garis pantai terpanjang di dunia. Indonesia sangat berpeluang menghasilkan garam laut. Lahan garam produktif yang ada di Indonesia mencapai 11.792,34 Ha jika dilihat dari Data Kementerian Kelautan dan Perikanan (KKP) tahun 2015. Daerah di Indonesia yang berproduksi garam tersebar di beberapa Provinsi yakni Provinsi Sulawesi Selatan, Provinsi Sulawesi Tengah, Provinsi Sulawesi Utara, Provinsi Aceh, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Provinsi Jawa Barat, Provinsi Jawa Tengah dan Provinsi Jawa Timur. Namun, berdasarkan total produsen garam di Indonesia,

Pulau Madura menjadi wilayah tambak garam terbesar yaitu sekitar 6.240.39 Ha atau sebesar 53% dari luas tambak garam yang ada di Indonesia. Pulau Madura mempunyai empat kabupaten daerah yaitu Kabupaten Sumenep, Kabupaten Pamekasan, Kabupaten Sampang dan Kabupaten Bangkalan. Karena Madura memiliki wilayah tambak garam yang besar sehingga Madura di kenal sebagai Pulau garam.³

Dalam kehidupan sehari-hari tentunya banyak kebutuhan yang harus dipenuhi apalagi pada zaman modern seperti sekarang, dalam memenuhi kebutuhannya tentunya manusia harus memiliki penghasilan atau pekerjaan. Baik itu pekerjaan tetap maupun buruh. Banyak juga masyarakat melakukan sewa atau bagi hasil untuk mendapatkan penghasilan. Jika seorang melakukan sewa-menyewa maka orang tersebut harus mematuhi apa yang ada dalam perjanjian antar dua belah pihak. Apabila salah satu melalaikan kewajibannya maka dapat disebut wanprestasi karena prestasi dari perjanjian tersebut tidak dikerjakan dan pihak yang memiliki barang dapat menuntut ganti rugi.

Mengenai Sewa-menyewa lahan garam, tanah dan bangunan sudah banyak dilakukan dan sudah menjadi hal yang lumrah dan bisa dilihat dimana-mana, bahkan jika itu merupakan termasuk kegiatan muamalah maka perlu membutuhkan kesepakatan dan dibuatkan perjanjian antar pihak agar para pihak

³ Data Menteri Kelautan Dan Perikanan, *Analisis Produksi garam di Indonesia pada Tahun 2015*

dalam pelaksanaannya tidak terjadi kelalaian satu sama lain atau hal yang tidak diinginkan.

Perjanjian sewa-menyewa diatur didalam KUHPerdota Buku III Bab VII yang berjudul Tentang Sewa menyewa dimana mencangkup Pasal 1548 Sampai dengan Pasal 1600 KUH perdata.⁴

“Perjanjian Sewa-Menyewa adalah kontrak antara dua pihak yang berjanji untuk menikmati barang dengan diikat oleh satu pihak, pihak lain membayar harga untuk jangka waktu tertentu, dan kemudian disetujui oleh para pihak”

Sewa-meyewa (*leasing*) berarti *huurenverhuur* dalam Bahasa Belanda Sewa adalah kesepakatan bersama. Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian Konsensual yang mana dibedakan antara perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara tidak tertulis yang termuat dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota) Pasal 1570 dan Pasal 1571.⁵ Pasal 1570 KUHPerdota menyatakan bahwa “*Jika sewa menyewa dibuat dengan tulisan. Maka, sewa itu berakhir demi hukum. apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu*”.

Sedangkan Pasal 1571 KUHPerdota menyatakan bahwa “*jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan. Melainkan, jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.*”

Sewa-menyewa merupakan perjanjian yang disepakati antara dua pihak untuk mendapatkan keuntungan manfaat dari properti atau barang berdasarkan jangka waktu yang disepakati oleh keduanya. Pihak penyewa sebagai pihak pertama berhak menggunakan barang sewaan tersebut selama waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak.⁶

Penduduk Desa Pandan mayoritas berpencaharian sebagai petani garam dikarenakan desa pandan memiliki lahan garam yang cukup banyak. Namun, pemilik lahan garam yang berada di Desa Pandan bukanlah lahan masyarakat Desa Pandan. Lahan garam yang ada di Desa Pandan merupakan lahan pegaraman II milik PT.Garam Persero yang berpusat dan berkedudukan dijalan Raya Nomor 9 Kalianget Sunenep. Pegaraman Pamekasan memiliki luas 1.063,87 Ha.

PT (Persero) adalah perseroan terbatas yang modalnya terdiri dari saham para mitra pemegang saham dari perseroan terbatas. Pemegang saham berdasarkan jumlah sahamnya memiliki tanggung jawab atas saham tersebut. Perseroan terbatas menyesuaikan dengan metode penentuan modal perusahaan yang terdiri dari kepemilikan saham. Sedangkan Terbatas mengacu pada pembatasan kepemilikan saham (pemegang saham), dan terbatas pada jumlah nominal saham yang dimiliki. Bentuk badan hukum tersebut diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) yang disebut “*Naamloze Vennootschap*” atau disingkat NV.⁷ Dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (PT) menjelaskan pengertian Perseroan Terbatas (PT) yaitu termuat

⁴ R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, *KHUPerdota*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005, hlm.381.

⁵ Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Op.cit*, Hlm. 385

⁶ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Cv.Pustaka Setia, 2011)

⁷ M.Yahya Harahap, 2011, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.21

dalam Pasal 1 Ayat (1) yang menyatakan bahwa PT adalah : “*Badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi pernyataan yang ditetapkan dalam Undang Undang ini serta peraturan pelaksanaannya.*”⁸

Lahan pegaraman II Pamekasan disewakan kepada masyarakat khususnya masyarakat Desa Pandan. Dalam perjanjian sewa menyewa penggarapan lahan garam dilakukan secara tertulis oleh masyarakat Desa Pandan dan PT.Garam Persero. Namun dalam pelaksanaannya terdapat permasalahan yaitu terkait masa waktu sewa dimana dalam surat perjanjian sewa menyewa sudah dicantumkan masa waktu sewanya akan tetapi masyarakat tetap melakukan produksi pembuatan garam melebihi batas waktu yang telah ada dalam surat perjanjian selama cuaca belum berganti kemusim hujan. Selain itu ketika masa sewa sudah habis penyewa wajib mengosongkan lahan dan melakukan permohonan untuk melakukan perjanjian sewa menyewa kembali namun ketika masih mengajukan permohonan penyewaan lahan dan belum menandatangani surat perjanjian masyarakat Desa Pandan sudah banyak yang garap lahannya. Permasalahan lain yaitu terkait penjualan hasil produksi garam dimana hasil produksi garam tidak dibeli oleh PT.Garam sehingga masyarakat terpaksa menjual ke pihak luar dengan harga di bawah pasar hal ini membuat masyarakat kurang mendapatkan keuntungan dalam memproduksi garam.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, sehingga dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut :

- 1) Apakah pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa lahan garam antara PT. Garam dengan masyarakat di Desa Pandan Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan sudah sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku?
- 2) Apakah ada permasalahan hukum yang terjadi selama pelaksanaan perjanjian sewa lahan garam antara PT.Garam dengan masyarakat di Desa Pandan Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Empiris. Penelitian Empiris disebut dengan juga penelitian yuridissosiologis dengan tujuan untuk mencari tahu hukum yang ada dalam kehidupan masyarakat dan membutuhkan data dari responden.⁹ Selain bertumpu kepada peraturan perundang-undangan, penelitian ini juga ditujukan untuk memahami kondisi dan situasi sosial pada pola kehidupan masyarakat didunia nyata. Hal ini tentu tidak selalu mengarah pada norma atau aturannya saja dalam ilmu hukum. Titik berat pada penelitian empiris terdapat pada norma yang telah ada yang dikaitkan dengan kehidupan masyarakat secara nyata.

Dalam penyusunan skripsi metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan yuridis sosiologis yakni mengidentifikasi serta mengkonseptualisasi hukum sebagai institusi sosial yang nyata dan

⁸ Lihat Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas

⁹ Elizabeth Nurhaini Buarbutar, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung:PT Refika Aditama, 2018), hlm.

fungsional dalam sistem kehidupan.¹⁰ Metode pendekatan yuridis sosiologis dilakukan dengan melihat perilaku hukum yang didasarkan pada suatu ketentuan perundang-undangan kemudian dikaitkan dengan teori hukum, dan melihat perilaku masyarakat. Metode pendekatan tersebut dilakukan dengan cara menggali informasi dari pihak terkait mengenai tema penelitian yang diangkat sebagai kajian dalam proses pembahasan yang membandingkan teori dengan perilaku asli masyarakat. Model pendekatan ini bertujuan agar mendapatkan data *valid* (sah) dengan cara turun kelapangan.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yaitu meneliti pola kehidupan yang terjadi pada subjek penelitian dengan melakukan observasi secara langsung kelapangan untuk memperoleh keabsahan data. Metode ini diperoleh dengan cara melalui pengamatan, wawancara, atau bahan tertulis.

a) Data Primer

Data primer merupakan data yang didapat secara langsung dengan cara melakukan Wawancara yaitu sebuah cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan lisan dari narasumber maupun pihak terkait guna mengetahui serta menguasai permasalahan yang diangkat. Teknik dalam wawancara dilakukan dengan menyiapkan bahan pertanyaan secara terstruktur dan bebas yang berhubungan dengan permasalahan yang hendak diteliti.

b) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan cara mempelajari serta menyimpulkan data yang diperoleh dan berkaitan dengan objek yang diteliti.

Data sekunder dikelompokkan menjadi 2 bahan hukum yaitu :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan pustaka yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berlaku:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - b. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu data pendukung sebagai penguat untuk melengkapi bahan hukum primer, yang diperoleh dari studi kepustakaan ataupun literature lain seperti jurnal, karya ilmiah, artikel, makalah, surat kabar dan surat perjanjian sewa.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pegaraman II Pamekasan yang terletak di Desa Pandan Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan merupakan lahan pegaraman milik PT.Garam Persero yang berpusat dan berkedudukan di jalan raya Kalianget 9 Kalianget, Semenep. Status perusahaan PT Garam yaitu perseroan terbatas (Persero) di bawah kementerian badan usaha milik negara dan bergerak di bidang produksi dan pemasaran garam. PT. Garam berdiri atas dasar PP. No. 12 Tahun 1991 tentang Perubahan status dari Perum (Perusahaan Umum) menjadi perusahaan Persero (PT. Persero) Garam.

PT. Garam (Persero) telah ada sejak zaman VOC dan berdiri hingga tahun 1921 yang berstatus Pachtselsel. PT. Garam (Persero) telah mengalami banyak sekali perubahan dan perkembangan. Status PT. Garam (Persero) berubah menjadi Jawatan Regie Garam pada tahun 1921 dengan fasilitas Zout Monopoli Ordonantie (disempurnakan pada tahun 1921) yang berdasarkan Lembaran Negara Nomor

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Pers, 1986), hlm.51

140. Berdasarkan Lembaran Negara nomor 254 Jawatan Regie Garam berubah kembali menjadi Jawatan Regie dan Candu pada tahun 1937 dan Zout Monopoli Ordonantie kembali disempurnakan berdasarkan Lembaran Negara nomor 357 pada tahun 1941. Republik Indonesia menguasai Jawatan regie Garam dan Candu pada tanggal 31 Oktober 1945 (R.Moekarto adalah kepala jawatan regie dan candu pertama). Jawatan Regie Garam dan Candu berubah menjadi Jawatan Regie Garam pada tanggal 27 Desember 1949. Berdasarkan UU. No. 14 Tahun 1952, pada tanggal 26 September 1952 Jawatan Regie Garam berubah menjadi Perusahaan Garam dan Soda Negara (PGSN). Perusahaan Garam dan Soda Negara (PGSN) terbagi menjadi dua bagian yaitu: Perusahaan Negara Garam (PN. Garam) dan Perusahaan Negara Soda (PN. Soda). Perusahaan Negara Garam (PN. Garam) berdiri atas dasar Peraturan Pemerintah Nomor 138 Tahun 1961 pada tanggal 17 April 1961. Pada tanggal 5 Desember 1981 status PN.

Garam berubah menjadi Perusahaan Umum (PERUM), perubahan tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 1981. Status Perum Garam berubah menjadi PT. Garam (Persero) lagi di Bulan Februari tepatnya tanggal 11 tahun 1991 sampai sekarang, perubahan status tersebut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1991.¹¹

Visi dari PT. Garam yaitu menjadi perusahaan industri garam yang berkualitas dunia, sedangkan misi dari PT. Garam yaitu:

- a) Menjamin kepuasan konsumen dan pemangku kepentingan

- b) Menjadi produsen garam bahan baku dan derivatnya, serta garam olahan berkualitas dunia untuk memenuhi kebutuhan nasional
- c) Berkomitmen menjaga pasokan produk secara berkesinambungan

Karyawan yang dimiliki oleh PT. Garam (Persero) pada bulan Mei tahun 2020 berjumlah 512 karyawan laki-laki dan 64 karyawan perempuan sehingga jumlah total karyawan PT. Garam pada saat itu adalah 576 orang. Unit produksi bahan baku PT.Garam selain di pegaraman II Pamekasan juga berada di pegaraman Sumenep I, pegaraman Sumenep II, Pegaraman Sampang dan Pegaraman Kupang-NTT. Sedangkan unit pabrik olahan PT.Garam (Persero) yaitu PPG Manyar berlokasi di Gresik, Pabrik garam halus berlokasi di Pamekasan dan pabrik garam kasar kemasan berlokasi di Sampang.

Untuk menunjang kegiatan pemasaran PT.Garam (Persero) memiliki Jaringan Pemasaran yang tersebar di duabelas (12) propinsi di Indonesia antara lain yaitu :

- a) Regional 1 (Nangroe Aceh Darussalam, Riau, Sumatera Barat, Sumatera Utara)
- b) Regional 2 (Banngka Belitung,Jambi, Sumatera Selatan)
- c) Regional 3 (Jakarta, Jawa Barat, Banten)
- d) Regional 4 (DI Yogyakarta, Jawa Tengah,Jawa Timur, Jawa Tengah,)
- e) Regional 5 (Kalimantan Selatan, Kalimantan Tengah)
- f) Regional 6 (Papua,Sulawesi Selatan, Sulawesi Utara, Maluku, Gorontalo)
- g) Regional 7 (Nusa Tenggara Timur, Nusa Tenggara Barat, Bali).¹¹

¹¹ <https://www.ptgaram.com> diakses pada Tanggal 15 November 2021

Kesesuaian Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan PT.Garam Dengan Masyarakat Di Desa Pandan Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan dengan Peraturan Perundang-Undangan

Perjanjian adalah suatu kejadian dimana terdapat dua atau beberapa orang lainnya yang saling berjanji dan sepakat untuk melakukan sesuatu.¹² Didalam “Pasal 1320” KUHPerduta mengatur tentang Syarat-syarat sahnya perjanjian dimana terdapat 4 syarat agar perjanjian menjadi sah:¹³

- 1) Terdapat pihak – pihak yang saling sepakat untuk mengikatkan dirinya
 - 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
 - 3) Suatu hal tertentu 4) Suatu sebab yang halal
- Berikut adalah penjelasannya :

Kesepakatan

Adanya kata sepakat dalam perjanjian berarti semua para pelaku yang terlibat didalam perjanjian harus sama-sama sepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal pokok yang telah dimusyawarahkan dalam perjanjian yang telah dilaksanakan tersebut. Menurut Mariam Darus Badruzaman pengertian sepakat merupakan persyaratan kehendak yang disetujui (*Overeenstemande Wilsverklaring*) oleh para pihak.¹⁴ Apa yang telah dikehendaki dan disepakati oleh pihak yang satu, maka harus dikehendaki juga oleh pihak yang lain secara timbalbalik. Dalam kesepakatan yang harus dicapai tanpa adanya paksaan, penipuan atau kekhilafan.

¹² Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju, 2020). Hlm.4

¹³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Penerbit PT. Intermedia, cetp6, 1979, hlm.17

¹⁴ Retna Gumanti, “syarat sahnya perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerduta)”.

Cakap (*Bekwaan*)

Seorang yang membuat atau melakukan perjanjian menurut hukum yaitu harus cakap. Subjek yang melakukan perjanjian harus cakap,yakni sebagai berikut:

- a. Dewasa, Dewasa menurut “Pasal 330 KUH Perdata” adalah seseorang yang telah mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah¹⁵. Di dalam “UU Perkawinan:yang dikatakan dewasa untuk laki-laki berumur 19 Tahun sedangkan untuk perempuan berumur 16 tahun ataupun sudah menikah.¹⁶
- b. Sehat akal dan pikiran (tidak dalam pengampuan) Seseorang dikatakan dalam pengampuan jika yang bersangkutan gila,dungu,mata gelap (buta), lemah akal,pailit atau bangkrut,wanita yang bersuami.
- c. tidak dilarang melakukan perbuatan hukum atau tidak dicabut hak keperdataannya oleh pengadilan.

Suatu Hal Tertentu

Mengenai suatu hal tertentu, artinya prestasi atau objek dari persetujuan harus ditentukan secara tegas. Barang – barang yang akan menjadi objek perjanjian harus:

- a. Ditentukan jenisnya, sebagaimana dijelaskan dalam “pasal 1333 KUHperdata”.
- b. Diperkenankan juga barang-barang yang

Jurnal Pelangi Ilmu,Vol.5 No.01.2021. hlm. 5-6

¹⁵ Lihat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 330

¹⁶ Lihat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Pasal 7

baru akan keberadaanya, sebagaimana dijelaskan dalam “ pasal 1334 ayat (1) KUHPerduta”.

Suatu sebab atau *clausa* yang halal

Tujuan dari perjanjian tersebut adalah untuk mengetahui penyebabnya. Sebab atau *Oorzaak* (bahasa Belanda) atau *causa* (Bahasa Latin) maksudnya yaitu tiada lain dari ini perjanjian itu sendiri. Suatu sebab atau *causa* yang halal dijelaskan dalam ”pasal 1335 KUHPerduta”, yaitu “*suatu perjanjian tanpa sebab atau perjanjian yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan*”. Perjanjiaan tidak mungkin tanpa sebab atau tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, agama, kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁷

Persyaratan diatas tersebut berkenaan langsung dengan subjek perjanjian dan objek perjanjian. Syarat pertama serta syarat kedua berkaitan dengan syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga serta keempat berkaitan dengan syarat objektif. Bila syarat subjektif tak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak yang mempunyai hak. Bila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjiannya batal demi hukum. Artinya, perjanjian yang sejak semula perjanjiannya sudah batal dan tidak pernah ada.

Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan awalnya PT.Garam merupakan lahan milik masyarakat yang dibeli oleh pemerintahan zaman Belanda dengan ganti rugi untuk membangun Gudang garam. Kemudian lahan yang dibeli oleh PT.Garam diberikan kesempatan untuk dikelola oleh

EX pemilik sebelumnya. Pada tahun 1998-2000 digugat oleh masyarakat Desa Pandan untuk mengelola lahan tersebut karena disinyalir EX pemilik bukan masyarakat Desa Pandan sedangkan lahannya terletak di Desa Pandan. Kepala desa dan perangkat desa Pandan menginginkan lahan tersebut dikelola oleh masyarakat Desa Pandan yang kurang mampu. Maka dituntutlah untuk melakukan pertemuan antar pihak PT.Garam dan Kepala Desa Pandan dan perangkat desa yang disaksikan oleh Bupati Pamekasan dan Dewan Perwakilan Daerah Pamekasan untuk melakukan kesepakatan pengelolaan lahan garam tersebut. Kemudian terdapat kesepakatan bahwa lahan garam dikelola oleh masyarakat desa Pandan dan EX Pemilik di luar Desa Pandan tidak diberikan kewenangan untuk mengelola lahan garam kecuali EX Pemilik sebelumnya berasal dari Desa Pandan tetap boleh melakukan pengelolaan lahan tersebut. Gugatan masyarakat Desa Pandan disepakati kemudian dilakukan perjanjian sewa bahwa lahan milik PT.Garam disewakan dan dikelola oleh masyarakat Desa Pandan.¹⁸

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam “Pasal 1568 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerduta”. Berdasarkan “Pasal 1548”, Sewa menyewa merupakan suatu kesepakatan, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang sehingga dapat dinikmati kegunaannya oleh pihak lain selama waktu yang telah ditentukan dan membayar harga yang oleh pihak tersebut terakhir telah disanggupi mengenai pembayarannya.¹⁹

Setelah terjadinya kesepakatan antara PT.Garam dan masyarakat Desa Pandan bahwa lahan

¹⁷ Neng Hani Nurhayani, *Hukum Perdata*, Bandung, Pustaka Setia, 2015. Hlm.222

¹⁸ Disarikan dari hasil wawancara dengan Miftahul Arifin sebagai manager Corporate

Communication pada tanggal 25 Desember 2021

¹⁹ N.E. Algra, *Mula Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 2003, hlm.199

garam diperkenankan diolah dan dikelola oleh masyarakat Desa Pandan kemudian dalam penelitian ini PT.Garam dan masyarakat desa Pandan melanjutkan kesepakatan tersebut dengan melakukan perjanjian sewa menyewa dimana si penyewa harus mengajukan permohonan dengan menyerahkan kartu keluarga (KK) dan KTP kemudian perjanjian tersebut dilakukan secara tertulis dihadapan Notaris²⁰. Perjanjian dibuat secara tertulis dapat digunakan sebagai kekuatan di hadapan pengadilan apabila pada suatu waktu terjadi sengketa. Suatu perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris memiliki tingkat pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan “*Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya*” Pembuktian yang sempurna di sini bermakna :

1. Tidak dapat disangkal keberadaannya. Hal ini dikarenakan perjanjian tersebut dibuat oleh Notaris.
2. Tidak dapat disangkal isinya, hal ini dikarenakan Notaris telah memastikan bahwa isi para pihak dalam perjanjian memahami isi dari perjanjian dengan cara membacakannya di hadapan para pihak dan memastikan bahwa tanda tangan tersebut sesuai dengan aslinya.

Terdapat unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewamenyewa yaitu sebagai berikut:²¹

- a) Adanya pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

- b) Adanya kesepakatan atau perjanjian antara kedua belah pihak
- c) Adanya objek sewa menyewa berupa barang, baik barang bergerak ataupun barang tidak bergerak.
- d) Adanya kewajiban menyerahkan atas suatu benda dan barang dari yang menyewakan kepada pihak corporate commutation pada tanggal 25 Desember 2021 penyewa untuk dinikmati kegunaannya
- e) Adanya kewajiban pembayaran uang sewa dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan.

Terdapat empat hal yang harus diperhatikan oleh para pihak sebelum perjanjian disusun. Keempat hal itu antara lain mengenali kecakapan para pihak sebelum membuat perjanjian menurut hukum, maksud dan tujuan untuk membuat perjanjian harus dirundingkan oleh para pihak, mengenai nota kesepahaman para pihak sebagai persetujuan pendahuluan untuk membuat kontrak dan perumusan pernyataan kehendak yang disepakataki dalam perjanjian oleh para pihak.²²

Perjanjian sewa-menyewa lahan garam ini mempunyai bentuk perjanjian Bernama, dikarenakan dalam salinan surat perjanjian sewa menyewa lahan garam milik satu penyewa lahan garam yaitu Abd.Halik, perjanjiannya berjudul:

SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN LAHAN PRODUKTIF PT. GARAM (Persero) DI PEGARAMAN PAMEKASAN Nomor L 15/ASET-PMK/V/2019.

Perjanjian dibedakan menjadi dua macam berdasarkan Pasal 139 KUHPerdara yaitu perjanjian

²⁰ Disarikan dari hasil wawancara dengan Miftahul Arifin sebagai manager

²¹ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori, Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 59

²² Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan praktik Hukum*, Bandung: Mandra Maju, 2012, hlm. 160-176

bernama dan tidak bernama.²³ Perjanjian bernama dikenal dengan perjanjian khusus. Perjanjian khusus merupakan suatu perjanjian yang memiliki nama sendiri artinya perjanjian tersebut oleh pembentuk undang-undang diatur dan diberi nama, dalam Bab sampai dengan Bab XVIII KUHPperdata mengatur mengenai perjanjian khusus.²⁴

Perjanjian bernama perjanjian yang diatur didalam Pasal 1319 KUHPperdata. Pasal 1319 KUHPperdata berbunyi “ *semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.*”

Perjanjian tidak bernama dapat pula tumbuh diluar perjajian bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang terdapat didalam masyarakat namun perjanjianperjanjian tersebut tidak diatur didalam KUHPperdata. Pihak yang mengadakan perjanjian ini menyesuaikan dengan nama dan jumlah perjanjian yang tidak terbatas, seperti perjanjian kerjasama, perjanjian pemasaran, perjanjian pengelolaan. Perjanjian ini dalam parakteknnya lahir berdasarkan asas berkontrak *partij otonomi* atau mengadakan perjanjian. Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang tumbuh, timbul, hidup, dan berkembang dalam masyarakat.

Perjanjian bernama dan tidak bernama diatur pada Buku III KUHPperdata. Maksud pembedaan dalam Pasal 1319 KUHPperdata adalah adanya perjanjian-perjanjian yang tidak diatur oleh ajaram umum yang termuat dalam title I, II, dan IV. Pasal 1319 KUHPperdata tidak lupa menyebutkan titl IV, tetapi juga terdapat ketentuanketentuan khusus yang sebagian berbeda dari ketentuan-ketentuan umum tadi terutama isi dari title V sampai dengan XVIII ,

yang dalam praktiknya biasanya disebut dengan perjanjian bernama atau perjanjian khusus.²⁵

Asas kebebasan mengadakan kontrak atau kebebasan berkontrak telah dipenuhi oleh perjanjian sewa menyewa lahan yang dilakukan antara PT. Garam dengan masyarakat Desa Panda karena perjanjian sewa menyewa yang dilakukan PT.Garam dan masyarakat desa pandan dalam terdapat klausulaklausula yang terdiri dari 15 Pasal. Bagi para pelaku yang membuatnya, perjanjian tersebut telah sah berlaku sebagai undang – undang, dan tentu juga Asas Konsensualisme karena para pihak setuju mengenai hal pokok yang termuat dalam isi perjanjian yaitu masyarakat Desa Pandan sepakat untuk membayar uang sewanya.

Asas kebebasan berkontrak tidaklah berlaku secara mutlak. Terdapat pembatasan dan ketentuan terhadap asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam KUHPperdata. Mengenai inti pembatasan tersebut dapat dilihat sebagai berikut:

- a) Tidak sahnya perjanjian apabila tidak adanya kesepakatan dari para pihak yang membuatnya termuat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPperdata;
- b) Adanya kecakapan dari para pihak untuk membuat suatu perjanjian atau kontrak termuat dalam Pasal 1320 ayat (2) KUHPperdata;
- c) Causa yang dilarang oleh UndangUndang atau bertentengna dengan kesusilaan dan ketertiban umum termuat dalam Pasal 1320 ayat (4) jo pasal 1337 KUHPperdata;

²³ Salim H.S., *Op.cit.* hlm.47

²⁴Taryana Soenandar,dkk., *Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, ²⁴ , hlm.67

²⁵ Salim H.S. *Op.cit.* hlm 47

- d) Batasan kebebasan para pihak untuk memuat perjanjian mengenai objek yang diperjanjikan termuat dalam Pasal 1332;
 - e) Tidak adanya kekuatan hukum untuk suatu perjanjian apabila dibuat tanpa sebab atau dibuat oleh sebab palsu atau terlarang termuat dalam Pasal 1335 KUHPerduta; dan
 - f) Larangan terhadap perjanjian apabila bertentangan dengan undang-undang, kesesilaan atau ketertiban umum termuat dalam Pasal 1337 KUHPerduta.
- f) Pasal 7 Hak dan Kewajiban Para Pihak
 - g) Pasal 8 Larangan Pihak Kedua
 - h) Pasal 9 Pembatalan dan sanksi
 - i) Pasal 10 Pengakhiran
 - j) Pasal 11 Kuasa Pengosongan
 - k) Pasal 12 Force Majeure
 - l) Pasal 13 Adendum
 - m) Pasal 14 Penyelesaian Perselisihan
 - n) Penutup.

Seluruh pihak telah setuju mengenai hal yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa lahan garam ini yang telah disepakati dan dibuat dalam dua rangkap, kemudian dalam masing-masing perjanjiannya sudah ditandatangani oleh para pihak dengan disertai materai 6000 pada surat perjanjiannya.

Menurut jenisnya perjanjian sewa menyewa yang dilakukan PT. Garam dan masyarakat Desa Pandan merupakan perjanjian timbal balik karena kedua belah pihak sama-sama dibebani oleh hak dan kewajiban dan termasuk perjanjian Konsesual karena kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan bersama. Pelaksanaan perjanjian yang dilakukan oleh PT. Garam merupakan pelaksanaan suatu prestasi yang mana perusahaan menyerahkan lahan garam untuk diproduksi masyarakat Desa Pandan dan masyarakat tersebut membayar uang sewa ketika penandatangan perjanjian itu dilakukan.

Perjanjian konsesual merupakan sesuatu yang menjadi syarat sahnya sewa – menyewa. Artinya, unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga telah sah mengikat pada titik tercapainya sepakat.²⁷ Dalam Pasal 1458 KUHPerduta mengeskakan sifat konsesual yang berbunyi:

Dalam isi perjanjian sewa menyewa antara PT.Garam dan masyarakat Desa Pandan dituangkan berjumlah 15 Pasal yang setiap Pasal berisi :²⁶

- a) Pasal 1 Dasar Pelaksanaan
- b) Pasal 2 Maksud dan Tujuan
- c) Pasal 4 Harga Sewa
- d) Pasal 3 Lokasi dan Luas Tanah
- e) Pasal 6 Pelaksanaan Pembayaran

“ jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”

Jadi perjanjian sewa menyewa lahan garam di pegaraman II Pamekasan antara PT.Garam dan masyarakat Desa Pandan telah sesuai dengan peraturan perundang- undangan serta sah menurut hukum karena seluruh isi perjanjian telah disepakati oleh kedua belah pihak dan kedua belah

²⁶ Lihat Surat Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Produktif PT.Garam (Persero) di Pegaraman Pamekasan MzOR : 15/ASET-PML/V/2019

²⁷ Paulus Tomy Prihwaskito, Ery Agus Priyono,dkk, “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Depo Container Yard PT Kawasan Berikat Nusantara Persero (Studi Kasus Putusan MA No.116/PK/Pdt/2015, *Diponegoro Law Jurnal*, Vol.5, No. 4. 2016

pihak bersedia mendatangerannya serta perjanjian tersebut sudah dianggap berjalan dan telah mengikat keduanya.

Faktor Yang Menyebabkan Tidak Terlaksananya Sebagian Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Garam Antara PT.Garam Dengan Masyarakat Desa Pandan Kecamatan Galis Pamekasan

Mengenai penjelasan terhadap siapa sajakah suatu perjanjian memiliki pengaruh langsung dijelaskan dan termuat dalam Pasal 1315 KUHPerduta. Perjanjian yang mengikat para pihak yaitu mengenai hak dan kewajiban para pihak yang timbul dari adanya suatu perjanjian itu sendiri. Dalam perjanjian terdapat prestasi yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak.

Dalam hukum perjanjian terdapat suatu istilah yaitu prestasi atau *Performance* dalam bahasa Inggris, hal tersebut dimaksudkan untuk bertindak sebagai pihak yang terikat oleh pelaksanaan isi perjanjian yang terkandung dalam perjanjian yang pelaksanaannya sesuai dengan *term* dan *condition* yang ditetapkan dalam perjanjian yang bersangkutan.²⁸ Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta apabila perjanjian telah dibuat maka konsekuensinya sebagai mana telah terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerduta dimana perjanjian tersebut telah berlaku sebagai UndangUndang bagi para pihak yang terkait, dan salah satu pihak akan dikatakan sebagai wanprestasi ketika salah satu pihak tersebut tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang di perjanjikan sebelumnya.

²⁸ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm.87

²⁹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet.II, Bandung: Alumni, 1986., hal.60

Ketika suatu perjanjian yang tidak dilaksanakan tepat pada waktunya atau tidak dilakukan selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali, maka hal tersebut dapat dikatakan dengan Wanprestasi.²⁹ Wanprestasi terjadi ketika suatu kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan tidak dipenuhi oleh salah satu pihak yang memegang kewajiban tersebut, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun undang- undang. Wanpresatasi dapat terjadi karena kesengajaan atau ketidak sengajaan dari pihak yang bersangkutan. Wanprestasi yang dilakukan dengan tidak sengaja terjadi ketika pihak tersebut tidak mampu untuk memenuhi atau juga terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.³⁰ Dalam pelaksanaan perjanjian, pihak debitur (pihak yang berkewajiban) akan diminta ganti rugi ketika debitur tersebut tidak melaksanakan prestasi (kewajiban) yang bukan dikarenakan keadaan memaksa.³¹ Dalam Pasal 1243 Kitab UndangUndang Hukum Perdata (KUHPPer) mengatur mengenai wanprestasi dimna pasal tersebut berbunyi :

“ penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur , walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampauai waktu yang telah ditentukan ”

Berdasarkan wawancara yang peneliti lakukan terhadap Pihak PT.Garam yaitu bapak Miftahul Arifin sebagai manager Corporate Communication pada tanggal 25 Desember 2021 bahwa pihak

³⁰ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, Edisi revisi, hlm.74

³¹ J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT.Aditya Bhakti, 1992

penyewa di haruskan bahkan wajib memahami isi dari perjanjian sewa menyewa yang dilakukan. Terdapat 143 Kepala Keluarga (KK) masyarakat Desa Pandan yang melakukan perjanjian sewa menyewa Namun masih banyak pelanggaran yang dilakukan pihak penyewa terkait hak dan kewajibannya terutama dalam membayar uang sewa atas obyek sewa yang dilakukan pihak penyewa.³² Perjanjian sewa menyewa lahan garam antara PT.Garam dengan masyarakat di Desa Pandan dibuat untuk mengikat antara pihak PT. Garam dengan masyarakat Desa Pandan dalam suatu kegiatan sewa menyewa, sebagai mana para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang tertera dalam Pasal Berikut :

Pasal 7 Hak Dan Kewajiban Para pihak³³

- 1) Pihak Pertama berkewajiban
 - a) Menyerahkan obyek yang disewakan
 - b) Menjamin bahwa obyek sewa yang disewakan kepada Pihak Kkdua tidak dalam sengketa dan tidak dalam ikatan dengan pihak lain.
- 2) Pihak Pertama berhak
 - a) Mendapatkan uang sewa sebagaimana diatur dalam pasal 5 surat perjanjian ini.
 - b) Membeli garam hasil produksi pihak kedua sesuai dengan harga pasar dan kualitas garam.
 - c) Pada saat berakhirnya jangka waktu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat 1 surat perjanjian ini, pihak pertama berhak mendapatkan kembali obyek sewa dari pihak kedua dalam keadaan kosong dan baik.
 - d) Pihak pertama berhak untuk memberhentikan kontrak perjanjian ketika pihak kedua telah melakukan kesalahan yang menyimpang dengan ketentuan yang tertulis dalam surat perjanjian.
 - e) Pihak pertama berhak untuk mengawasi pihak kedua dalam penggunaan lahan yang digunakan oleh pihak kedua.
- 3) Pihak kedua berkewajiban
 - a) Membayar uang sewa atas obyek sewa kepada pihak pertama.
 - b) Memberikan prioritas kepada pihak pertama untuk membeli hasil produksi garam pihak kedua.
 - c) Melakukan perawatan terhadap lahan yang disewa dari pihak pertama dan patuh terhadap aturan yang diberikan oleh pihak pertama.
 - d) Tidak melibatkan pihak pertama apabila terdapat kerugian atau tuntutan dari pihak yang lain akibat kesalahan atau kelalaian pihak kedua yang terjadi pada saat pelaksanaan perjanjian ini.
 - e) Ketika perjanjian telah berakhir maka pihak kedua wajib untuk menyerahkan kembali lahan sewa kepada pihak pertama atau pihak kedua wajib menyerahkan lahan kepada pemerintah sebagai untuk pengembangan lahan pegaraman.
- 4) Pihak Kedua berhak

³² Disarikan dari hasil wawancara dengan Miftahul Arifin sebagai manager Corporate Communication pada tanggal 25 Desember 2021

³³ Lihat Surat Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Produktif PT.Garam (Persero) di PegaramanPamekasan NOMOR : 15/ASET-PML/V/2019

- a) Menggunakan lahan yang disewa untuk memproduksi garam sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2
- b) Menerima pembayaran atas penjualan garam hasil Produksi Kepada Pihak Pertama sesuai dengan Harga Pasar.

Dalam Isi perjanjian kontrak sewa diatas pihak penyewa melakukan wanprestasi terhadap Pasal 7 poin 3 Huruf (a) yaitu membayar uang sewa atas obyek sewa kepada Pihak Pertama namun Pihak penyewa tidak membayar uang sewa setelah tanda tangan kontrak dilakukan.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis langsung terhadap pihak penyewa yang merupakan masyarakat Desa Pandan. Wawancara dilakukan kepada bapak Achmad yang mana beliau telah melakukan perjanjian sewa menyewa lahan garam tersebut lebih dari 10 Tahun. Dalam melakukan perjanjian sewa menyewa bapak Achmad sedikit memahami isi dari surat perjanjian tersebut, bapak Achmad hanya mengetahui secara umum dari isi surat perjanjian tersebut bahwa hanya membayar uang sewa dan tidak boleh di sewakan lagi kepada pihak ketiga. Bapak Achmad sering kali melakukan pembayaran uang sewa ketika hasil panen garam dari pengolahan lahan tersebut dijual, karena kurang tegasnya sanksi dari pihak PT.Garam maka bapak ahmad seringkali melakukan wanprestasi dari isi perjajian kontrak yaitu terlambatnya membayar uang sewa bahkan banyak pihak penyewa lainpun melakukan yang sama.³⁴ Padahal sudah tertera dalam klausula kontrak Pasal 56 mengenai Pelaksanaan Pembayaran pada point

Nomor (2) yaitu pembayaran uang sewa harus di lunasi oleh Pihak Kedua pada saat penandatanganan surat perjanjian ini.

Wawancara juga dilakukan terhadap bapak Halik dimana beliau menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa lahan garam yang dilakukannya kurang memperhatikan isi dalam perjanjian kontrak, beliau sudah melakukan perjanjian sewa menyewa lahan garam sekitar belasan tahun sehingga ketika ingin melakukan pengajuan permohonan sewa menyewa untuk periode tahun selanjutnya beliau tidak menunggu penandangan kontrak lagi untuk bisa menggarap lahan garam, bapak halik melakukan penggarapan pada lahan seperti membersihkan lumut-lumut, memperbaiki lahan yang kurang bagus sembari menunggu proses penandatanganan kontrak turun³⁵. Hal tersebut telah menyalahi aturan yang dibuat dalam perjanjian kontrak yang klausanya berupa :

PASAL 4 JANGKA WAKTU SEWA³⁶

- 1) Pihak pertama sebagai pemilik obyek sewa telah sepakat dengan pihak kedua tentang waktu sewa yang telah direncanakan, sebagaimana tercantum dalam pasal 2 diatas, terhitung efektif sejuktanggal 22 Mei 2019 sampai dengan tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember 2019.
- 2) Pihak kedua berhak untuk mengajukan perpanjangan masa sewa kepada pihak pertama ketika telah mencapai jangka waktu sewa.

Pegaraman II Pamekasan, pada tanggal 5 November 2021

³⁶ Lihat Surat Perjanjian SewaMenyewa Lahan Produktif PT.Garam (Persero) di Pegaraman Pamekasan NOMOR : 15/ASET- PML/V/2019

³⁴ Disarikan dari hasil wawancara dengan Ahmad selaku penyewa lahan garam dipegaraman II Pamekasan. Pada tanggal 5 November 2021

³⁵ Disarikan wawancara dengan Abd.Halik sebagai Pihak Penyewa Lahan Garam di

- 3) Pihak kedua wajib menyerahkan lahan sewanya dan mengosongkan lahan sewanya tersebut kepada pihak pertama meskipun belum sampai pada jangka waktu yang telah ditentukan jika ketika lahan tersebut diperlukan oleh pemerintah untuk pengembangan pegaraman, dan pihak pertama wajib memberi tahu pihak kedua tentang hal tersebut selambat-lambatnya 1 bulan sebelum penyerahan lahan sewa, dan pihak kedua tidak menuntut biaya apapun dalam hal pelaksanaan penyerahan atau pengosongan obyek sewa.

PASAL 10 PENGAKHIRAN³⁷

- 1) Apabila perjanjian berakhir karena telah berakhirnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) perjanjian ini atau karena diputuskannya perjanjian ini sebagaimana diatur dalam pasal 9, maka pihak kedua wajib mengosongkan dan menyerahkan kembali obyek sewa kepada pihak pertama.
- 2) Apabila pihak kedua terlambat menyerahkan lahan yang menjadi obyek sewa sebagaimana disebut dalam pasal 4 ayat (1) di atas, maka pihak kedua dikenakan denda sebesar Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dengan maksimal denda selama 7 hari kalender.

Dari isi krontak tersebut sudah jelas bahwa apabila kontrak berakhir lahan harus dikosongkan dan mengajukan permohonan sewa ulang dimana

perjanjian berlaku setelah adanya penandangannya kontrak kembali. Hasil wawancara dengan bapak Miftah bahwa setiap pelanggan ataupun wanprestasi dari pihak penyewa akan dievaluasi dan diselesaikan secara musyawarah terlebih dahulu, dan hal tersebut menjadi pertimbangan pihak PT.Garam apakah pihak penyewa masih layak lanjut dalam melakukan sewa lahan ataupun tidak.³⁸ Sebagaimana yang tertera dalam isi kontrak dalam penyelesaian perselisihan sebagai berikut :

PASAL 14 PENYELESAIAN PERSELISIHAN³⁹

- 1) Apabila terdapat perselisihan, perbedaan pendapat, pertentangan, atau persengketaan antara kedua belah pihak maka pihak pertama dan pihak kedua harus saling berusaha untuk menyelesaikan masalah dengan cara musyawarah mufakat.
- 2) Jika dengan cara musyawarah kedua belah pihak masih saja belum menemui titik terang tentang permasalahan yang mereka hadapi, maka kedua belah pihak akan menyelesaikan masalah tersebut melalui jalur hukum dan harus diserahkan kepada lembaga yang memiliki kewenangan untuk menyelesaikan masalah tersebut, pihak pertama dan pihak kedua dapat memilih doimisili hukum di pengadilan.

Berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa lahan garam berdasarkan ketentuan Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUHPerdara. Dimana bunyi Pasal 1570 KUHPerdara ialah : “Jika sewa dibuat dengan

³⁷ Lihat Surat Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Produktif PT.Garam (Persero) di Pegaraman Pamekasan NOMOR : 15/ASET-PML/V/2019

³⁸ Disarikan hasil wawancara dengan bapak miftahul arifin sebagai manager corporate communication, pada tanggal 25 November

³⁹ Lihat Surat Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Produktif PT.Garam (Persero) di Pegaraman Pamekasan NOMOR : 15/ASET-PML/V/2019

tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diberlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu”. Sedangkan bunyi Pasal 1571 KUHPerdato ialah : “Jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.

Pelaksanaan perjanjian merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam suatu perjanjian. Pelaksanaan perjanjian juga merupakan tujuan orang-orang yang mengadakan perjanjian, setiap pihak dalam hal ini yang membuat perjanjian menghendaki agar pelaksanaan perjanjian diusahakan dengan sempurna agar dalam perjanjian dikemudian hari tidak terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak.

Dalam perjanjian sewa menyewa secara umum terdapat dua faktor terjadinya wanprestasi yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal merupakan faktor yang menyebabkan wanprestasi yang berasal dari dalam pribadi para pihak yang melaksanakan perjanjian, adapun contoh wanprestasi yang disebabkan karena faktor internal adalah faktor kelalaian debitur, dan faktor keadaan memaksa. Sedangkan faktor eksternal merupakan faktor terjadinya wanprestasi yang datangnya dari luar pribadi para pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut yang merupakan faktor penegakan hukum pada umumnya. Adapun faktor-faktor seperti faktor hukum, faktor penegakan hukum, faktor sarana atau fasilitas pendukung, faktor masyarakat dan faktor kebudayaan yang

mempengaruhi penegakan hukum (Soekanto 2014).⁴⁰

Berdasarkan faktor wanprestasi didalam perjanjian sewa lahan antara PT.Garam dan masyarakat Desa Pandan yaitu karena faktor Internal dimana pihak penyewa sengaja dan lalai dalam melakukan prestasi yang ada dalam kontrak.

Dalam pasal 1548 KUH Perdata menyatakan bahwa “hubungan hukum sewa menyewa adalah berdasarkan suatu perjanjian, baik dari perjanjian untuk memberikan kenikmatan dan suatu barang, perjanjian untuk menikmatinya selama waktu tertentu, dan perjanjian untuk memberikan pembayaran atas kegiatan menikmati barang tersebut”. Apabila jika ada salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasinya dalam perjanjian tersebut, maka pihak yang menyewakan dapat mengeluarkan peringatan atau teguran secara tertulis atau yang biasa disebut somasi dengan jangka waktu yang cukup. Jika ternyata pihak penyewa tidak mendengarkan teguran atau somasi tersebut maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengambil dan melakukan gugatan ke pengadilan.

KESIMPULAN

Sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian yang termuat dalam Pasal 1320, mengenai unsur perjanjian Sewa menyewa yang mengacu pada Pasal 1458 dan mengenai asas-asas perjanjian dalam KUHPerdato serta pembuatan perjanjian sewamenyewa lahan garam yang dilakukan secara tertulis dihadapan notaris maka pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa lahan Garam di pegaraman II Pamekasan antara PT.Garam dengan masyarakat di Desa Pandan Kecamatan Galis

di Desa Tibubeneng Canggus, *Jurnal Kontruksi Hukum*, Vol.2 No.2. 2012. hlm.188

⁴⁰ Ni Made Nindya Maheswari, dkk, Tanggung Jawab Penyewa Dalam Perjanjian sewa-menyewa Kendaraan Bermotor (Mobil)

Kabupaten Pamekasan sudah sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku. Maka Ketentuan perjanjian sewa-menyewa lahan garam tersebut merupakan suatu peraturan yang harus dilaksanakan oleh para pihak dalam pelaksanaan perjanjian

Permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan garam di pegaraman II Pamekasan antara PT.Garam dengan Masyarakat didesa Pandan Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan yaitu tidak terlaksananya kewajiban oleh pihakpenyewa diantaranya kelailaian atau penyimpangan terhadap waktu pembayaran uang sewa, kelailaian terhadap jangka waktu sewa dan kelailaian pengakhiran masa sewa, hal itu terjadi karena pemahaman masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa,masih kurang paham karena masih banyak dari masyarakat yang kurang memahami terkait perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara tertulis dan masih banyak masyarakat kurang memahami terkait hak dan kewajibannya sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam KUHPerduta. Dalam penyelesaian sengketa yaitu kelailain yang dilakukan pihak penyewa dalam perjanjian sewamenyewa lahan garam masih selalu dilakukan secara musyawarah mufakat, namun tetap banyak pihak penyewa yang melakukan kelailaian terhadap prestasinya, sehingga penyelesaian sengketa tersebut harus lebih diperhatikan lagi karena dalam pelaksanaannya tidak selalu berjalan lancar dan sering kali merugikan pihak yang menyewakan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Algra, N.E. 2003. *Mula Hukum*. Bandung: Bina Cipta
- Buarbutar, Elizabeth Nurhaini. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Refika Aditama
- Burhanuddin, 2001. *Strategi Pengembangan Industri Garam Di Indonesia*. Yogyakarta: Kanisius
- Efendy, Mahmud. Dan Firman F Muhsoni. Dkk. *Garam Rakyat Potensi dan Permasalahan*. Universitas Trunojoyo Madura: UTM pers
- Fuady. Munir. 1999. *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung:Citra Aditya Bakti
- H.S, Salim. 2002. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika. 2006. *Hukum Kontrak Teori, Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika
- Harahap, M.Yahya. 2011. *Hukum Perseroan Terbatas*. Jakarta: Sinar Grafika. 2006. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni
- Hariri, Wawan Muhwan. 2011. *Hukum Perikatan*. Bandung: CV. Pustaka Setia
- Holis, Moh. Sayyidi, dkk. *Strategi Peningkatan Optimalisasi Aktivita Petani Garam Pamekasan DengAn Analytical Hierarchy Proses (AHP)*.
- Kansil, C.S.T. dan Christine S.T Kansil. *ModulHukum Perdata*. PT. Pradnya Paramita
- Miru, Ahmad. *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Nurhayani, Neng Hani. 2015. *Hukum Perdata* . Bandung: Pustaka Setia
- Prodjodikoro, Wirjono. 2020. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju 1981. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung
- Satrio, J. 1992. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Aditya Bhakti Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia pers. 1982. *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. Jakarta: CV.Rajawali
- Soenandar, Taryana. Dkk. 2016. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti

- Subekti,R dan R Tjitrosudibio. 2005. *KUHPerdata*. Jakarta: Pradntya Paramita
- Subekti,R. 2002. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Ditya Bakti 2006. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa
- Syaifuddin, Muhammad . 2012. *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalma Perspektif Filsafat, Teori, Diogmatik dan Praktik Hukum*. Bandung: Mandra Maju

JURNAL

- Fauzin. “Analisis Pengaturan Perlindungan Petambak Garam Dikabupaten Sampang dalam Kebijakan Tata Kelola Garam.” *Jurnal Pamator*. Vol.12 Oktober 2019
- Gumanti, Retna. “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdat)”. *Jurnal Pelangi Ilmu*. Vol.5 No.01.2021
- Maheswari, Ni Made Nindya. Dkk. “Tanggung Jawab Penyewa Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kendaraan Bermotor (Mobil) di Dea Tibubeneng Canggung”, *Jurnal Kontruksi Hukum*. Vol. 2 No.2.2012
- Prihwasko, Paulus Tomy. dan Ery Agus Priyono, dkk. “ Tinjauan Yuridis Sewa Menyewa Depo Container Yard PT Kawasan Berikat Nusantara Persoro (Studi Kasus Putusan MA No.116/PK/Pdt/2015)”. *Diponegoro Law Journal*. Vol.5, No.4. 2016
- Sirait, Manaon, Damianus, dkk. “Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor” *Jurnal Analogi Hukum*, Vol.2, No. 2.2020
- Soleman, Claudia Soleman. “Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.” *Jurnal Lex Privatum*. Vol.VI,NO.5.2018

Skripsi

- Ariska,. “ Sisem Sewa Menyewa Los Pasar Ujung Dikecamatan Lansang Kabupaten Pinrang (Analisis Hukum Ekonomi syariah). Dikutip dari <http://repository.ianpanre.ac.id> diunduh pada tanggal 07 Juli 2012)

- Sitompul, Magdalena Marlina Reza. “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Penempatan Base Transceiver Station Sistem TelekomunikasiSelular Dengan Hotlas Pasarabu” dikutip dari <http://repositori.usu.ac.id> <diunduh padatanggal 07 Juli 2011>

Artikel

- Data Menteri Kelautan Dan Perikanan, Analisis Produksi Garam Di Indonesia Pada Tahun 2015

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Perlindungan dan Pemberdayaan Nelayan, Pembudi Daya Ikan dan Petambak Garam
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan
- Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 125/M-DAG/PER/12/2015 Tentang Ketentuan Impor Garam
- Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 20/MDAG/Per/9/2005 Tentang Impor Garam
- Peraturan Daerah Nomer 5 Tahun 2019 Tentang Perlindungan dan Pemberdayaan Nelayan, Pembudidaya Ikan dan Petambak Garam

Sumber Lainnya

- Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Lahan Produktif PT.Garam (Persero di Pegaraman Pamekasan Nomor : 15/ASET-PML/V/2019
- Web PT.Garam Persero yang dikutip dari <http://www.ptgaram.com> <diakses pada tanggal 15 November 2021>

Wawancara dengan Miftahul Arifin sebagai Manager Corporate Communication PT.Garam Persero Pada Tanggal 25 Desember 2021

Wawancara dengan Abd.Halik selaku Pihak Penyewa Lahan Garam di Pegaraman II Pamekasan pada Tanggal 5 November 2021

Wawancara dengan Ahmad selaku Pihak Penyewa Lahan Garam di Pegaraman II Pamekasan pada Tanggal 5 November 2021

