

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

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 garam¹

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

¹ Data Menteri Kelautan Dan Perikanan, *Analisis Produksi garam di Indonesia pada Tahun 2015*

Perjanjian sewa-menyewa diatur didalam KUHPerdato Buku III Bab VII yang berjudul Tentang Sewa menyewa dimana mencangkup Pasal 1548 Sampai dengan Pasal 1600 KUH perdata.²

“Perjanjian Sewa-Menyewa adalah kontrrak 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 (KUHPerdato) Pasal 1570 dan Pasal 1571.³ Pasal 1570 KUHPerdato menyatakan bahwa “*Jika sewa menyewa dibuat dengan tulisan. Maka, sewa itu berakhir demi hukum. apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesutau pemberitahuan untuk itu*”.

Sedangkan Pasal 1571 KUHPerdato 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.*”

² R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, *KHUPerdato*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005, hlm.381

³ Subekti dan R.Tjitrousudibio, *Op.cit*, Hlm. 385

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.⁴

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 di jalan 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.⁵

⁴ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perkatan*, (Bandung: Cv.Pustaka Setia, 2011)

⁵ M.Yahya Harahap, 2011, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.21

Dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (PT) menjelaskan pengertian Perseroan Terbatas (PT) yaitu temuat 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.”*⁶

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 dicamtukan 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

⁶ Lihat Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas

di bawah pasar hal ini membuat masyarakat kurang mendapatkan keuntungan dalam memproduksi garam. Berdasarkan permasalahan yang diuraikan dalam latar belakang di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Garam di Pegaraman II Pamekasan Antara PT.Garam Dengan Masyarakat Desa Pandan Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, 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 perundang-undangan 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?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui, menganalisa dan mengkaji apakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan garam antara PT. Garam dengan masyarakat di Desa Pandan Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan sudah sesuai atau tidak dengan peraturan perundang-undangan.

2. Untuk mengetahui permasalahan hukum yang terjadi selama pelaksanaan perjanjian sewa lahan garam antara PT. Garam dengan masyarakat Desa Pandan Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan.

1.4. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah :

1. Secara teoritis, yaitu diharapkan dapat memberikan hal-hal yang berguna dan dapat menambah wawasan serta pengetahuan dalam rangka menunjang pengembangan ilmu pengetahuan yang didalami yaitu ilmu hukum pada mahasiswa fakultas hukum khususnya dan seluruh masyarakat pada umumnya mengenai tentang perjanjian sewa-menyewa.
2. Secara praktis, yaitu dapat memberikan sebuah jawaban dari pertanyaan atas permasalahan yang diteliti dan dapat berguna atau bermanfaat bagi masyarakat umum serta juga dapat dijadikan landasan ataupun referensi ketika mempelajari dan menganalisa permasalahan hukum dalam bidang perjanjian sewa menyewa.

1.5. Keaslian Penelitian

Sebelum dilakukan penulisan atau penelitian skripsi ini penulis menelusuri untuk mencari apakah penelitian yang penulis ambil terdapat kesamaan dengan penelitian-penelitian sebelumnya terkait Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Garam di Pegaraman II Pamekasan Antara PT.Garam dengan masyarakat di Desa Pandan Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan. Dalam hal ini terdapat beberapa tulisan yang mengangkat tentang sewa menyewa yang berkaitan, yaitu :

Tabel 1.5. Tabel Penelitian

Peneliti	Judul Skripsi	Rumusan Masalah	Perbedaan
Magdalena Marlina Reza Sitompul ⁷	PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH UNTUK PENEMPATAN BASE TRANSCEIVER STATION SISTEM TELEKOMUNIKASI SELULAR DENGAN HOTLAS PASARIBU	1. Bagaimana keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penempatan <i>Base Transceiver Station</i> Sistem Telekomunikasi selular antara PT. Telekomunikasi selular dengan Hotlas Pasaribu menurut Hukum perdata 2. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian sewa- menyewa tanah untuk penempatan <i>Base Transceiver Station</i> Sistem Telekomunikasi selular antara PT. Telekomunikasi selular dengan Hotlas Pasaribu dengan menggunakan Akta di Bawah Tangan? 3. Bagaimana	Penelitian ini lebih membahas mengenai keabsahan, implementasi dan, kekuatan hukum perjanjian sewa- menyewa dan penyelesain hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa- menyewa tanah untuk penempatan <i>Base Transceiver Station</i> Sistem Telekomunikasi selular antara PT. Telekomunikasi dan Hotlas pasaribu

⁷ Magdalena Marlina Reza Sitompul, "Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Selular Dengan Hotlas Pasaribu", dikutip dari <http://repositori.usu.ac.id> <diunduh pada tanggal 07 Juli 2011>

		pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah untuk penempatan <i>Base Transceiver Station</i> Sistem Telekomunikasi selular antara PT. Telekomunikasi selular dengan Hotlas pasaribu? 4. Bagaimana penyelesaian jika terjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah untuk penempatan <i>Base Transceiver Station</i> Sistem Telekomunikasi selular antara PT. Telekomunikasi dan Hotlas pasaribu?⁸	
Ariska ⁹	SISTEM SEWA MENYEWA LOS PASAR UJUNG DI KECAMATAN	1. Bagaimana sistem sewa menyewa los yang diterapkan di pasar ujung di	Penelitian ini lebih membahas penerapan sistem sewa-

⁸ ibid

⁹ Ariska, "Sistem Sewa Menyewa Los Pasar Ujung Di Kecamatan Lanrisang Kabupaten Pinrang (Analisis Hukum Ekonomi Syariah)", dikutip dari <http://repository.ianpanre.ac.id> <diunduh pada tanggal 07 Juli 2021>

	LANRISANG KABUPATEN PINRANG (ANALISIS HUKUM EKONOMI SYARIAH)	kecamatan Lanrisang Kabupaten Pinrang 2. Bagaimana analisis hukum ekonomi syariah terhadap sistem sewa menyewa los di Pasar Ujung Kecamatan Lanrisang Kabupaten Pinrang?	menyewa los dan menganalisis sistem sewa- menyewa los di pasar ujung di Kecamatan Lanrisang Kabupaten Pinrang berdasarkan hukum ekonomi syariah
--	---	--	--

Berikut penjelasan perbandingan penelitian pada tabel diatas

dengan penulis :

Karya tulis pertama adalah skripsi yang ditulis oleh Magdalena Marlina Reza Sitompul yang berjudul “ Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Penempatan *Base Tansceiver Station* Sistem Telekomunikasi selular dengan Hotlas Pasaribu” perbedaaan dengan penelitian yang sedang penulis lakukan adalah skripsi diatas melihat permasalahan dalam keabsahan sewa menyewa, penerapan sewa-menyewa dan penyelesaian ketika terjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa- menyewa tanah untuk penempatan *Base Transceiver Station* Sistem Telekomunikasi selular. Sedangkan penelitiann yang dilakukan penulis membahas terkait kesesuain pelaksanaan perjanjian sewa menyewa antara PT.Garam dengan masyarakat di Desa Pandan Kecamatas Galis Kabupaten Pamekasan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku dan Membahas

mengenai permasalahan hukum yang terjadi antara PT.Garam dengan Masyarakat Desa Pandan selama pelaksanaan Perjanjian sewa menyewalah lahan garam.

Karya Tulis Kedua adalah skripsi yang ditulis oleh Ariska dengan judul “ Sistem Sewa Menyewa Los Pasar ujung Di Kecamatan Lanrisang Kabupaten Pinrang (Analisis Hukum Ekonomi Syariah)”. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang penulis lakukan adalah skripsi diatas lebih membahas penerapan sistem sewa menyewa los dan menganalisis sistem sewa-menyewa los di pasar ujung di Kecamatan Lanrisang Kabupaten Pinrang berdasarkan hukum ekonomi syariah sedangkan penelitian yang penulis lakukan membahas terkait kesesuaian pelaksanaan perjanjian sewa menyewa antara PT.Garam dengan masyarakat di Desa Pandan Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan dengan peraturan perundang undangan serta membahas mengenai permasalahan hukum yang terjadi selama perjanjian sewa menyewa lahan garam antara PT.Garam dengan Masyarakat Desa Pandan Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Empiris. Penelitian Empiris disebut dengan juga penelitian yuridis-sosiologis dengan tujuan untuk mencari tahu hukum yang ada dalam kehidupan

masyarakat dan membutuhkan data dari responden.¹⁰ Selain bertumpu kepada peraturan perundang-undangan, penelitian ini juga ditujukan untuk memahami kondisi dan situasi sosial pada pola kehidupan masyarakat di dunia 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.

1.6.2. Pendekatan Penelitian

Dalam penyusunan skripsi metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan yuridis sosiologis yakni mengidentifikasi serta mengkonseptualisasi hukum sebagai institusi sosial yang nyata dan fungsional dalam sistem kehidupan.¹¹ 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 lapangan.

¹⁰ Elizabeth Nurhaini Buarbutar, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung:PT Refika Aditama, 2018), hlm. 72

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Pers, 1986), hlm.51

1.6.3. Data Penelitian

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 :

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan pustaka yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berlaku:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

- b. 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

1.6.4. Lokasi Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis yaitu PT.Garam (Persero) Pamekasan (Pegaraman II Pamekasan Desa Pandan, Keca Galis, Pamekasan) sebagaimana tertulis di judul peneltian.

1.6.5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini menggunakan teknik *interview* atau wawancara, yaitu sesi Tanya jawab secara lisan. Interview (wawancara) dilakukan kepada pihak yang bersangkutan yaitu kepada pihak PT.Garam selaku pihak yang menyewakan dan masyarakat Desa Pandan selaku pihak penyewa dimana sebagai objek dalam penelitian ini.

1.6.6. Analisis Data

Pengertian analisis data yaitu sebagai proses penguraian yang konsisten serta sistematis terhadap suatu gejala-gejala tertentu¹². Maka dapat disimpulkan bahwa analisis data merupakan bagian dari

¹² Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Jakarta: CV. Rajawali, 1982, hlm.37

penelitian untuk memperoleh kesimpulan dari data yang diteliti. Berdasarkan uraian tersebut maka analisis data yang digunakan yaitu dilakukan dalam bentuk deskriptif yang mana memperoleh data dari responden yang dilakukan dengan memberi pertanyaan baik secara tertulis maupun lisan sehingga data yang diperoleh dapat dikaji agar memperoleh jawaban dari permasalahan yang diteliti. Maka dapat ditarik kesimpulan secara deduktif dari permasalahan tersebut, yaitu mengambil keputusan secara khusus dengan cara berfikir berdasarkan hal-hal yang bersifat umum.

ngkup kesimpulan dan saran. Kemudian menarik kesimpulan dari pembahasan penelitian yang sudah tercapai disetiap masing-masing bab.