

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perjanjian adalah suatu persetujuan yang terjadi antara dua orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Perjanjian yang dimaksud diatas adalah pengertian perjanjian yang masih dalam arti yang masih sangat luas, karena pengertian tersebut hanya mengenai perjanjian sepihak dan tidak menyangkut mengikatnya kedua belah pihak.

Perjanjian hendaknya menyebutkan bahwa kedua belah pihak harus saling mengikat, sehingga timbul suatu hubungan hukum diantara para pihak. Perjanjian yang di buat oleh para pihak berlaku sebagi Undang-Undang bila terjadi pelanggaran isi perjanjian. Pada hal perjanjian, Kitab Undang-Undang Hukum Perdat hanya bersifat sebagai pelengkap dan bukan sebagai hukum yang utama.

Apabila dalam pembuatan perjanjian, salah satu syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut belum bisa dikatakan sah, syarat-syarat perjanjian juga berlaku dalam pembuatan suatu perjanjian sewa menyewa. Dalam pembuatan suatu perjanjian atau kontrak terdapat adanya suatu asas salah satu asas, yaitu asas kebebasan berkontrak ialah melakukan perjanjian. Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang memberikan suatu pemahaman bahwa setiap orang dapat melakukan suatu

kontrak dengan siapa pun dan untuk hal apapun. Pasal 1338 ayat 1 memberikan dasar bagi para pihak akan adanya asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak bukan berarti menghalalkan bagi para pihak untuk mengingkari kontrak perjanjian yang telah terlebih dahulu terjadi, maksudnya adalah para pihak dapat bebas mengadakan kontrak berdasarkan yang diperlukan.

Unsur yang penting dalam perjanjian adalah adanya persetujuan (keepakatan) antara para pihak. Sifat persetujuan dalam suatu perjanjian di sini harus tetap, bukan sekedar berunding. Persetujuan itu ditunjukkan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran, Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak yang lainnya. Tujuan diadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan para pihak itu, kebutuhan mana hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh Undang- Undang.

Sering terjadi permasalahan yang awalnya bermula dari perjanjian yang pada kenyataannya salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, seperti permasalahan yang terjadi di Desa Karanganyar, dimana salah satu pihak dan pihak yang lain bersepakat untuk mengadakan perjanjian dibawah tangan yaitu lahan garam untuk di kelola tetapi pada kenyataannya lahan garam yang disewakan tersebut untuk digarap oleh penyewa ternyata disewakan lagi kepada orang lain, sehingga

timbullah permasalahan dimana pihak penyewa pertama tidak memenuhi prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Dengan adanya persetujuan, maka timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak untuk menyewa dan menyewakan lahan garam, tetapi tidak untuk disewakan kembali kepada pihak ketiga untuk mengelola garam tersebut diluar kesepakatan diawal yang telah dibuat kedua belah pihak. Bentuk perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu biasanya berupa akta. Perjanjian itu dapat dibuat lisan, artinya dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami oleh para pihak [itu sudah cukup], kecuali jika para pihak menghendaki supaya dibuat secara tertulis (akta). Syarat-syarat tertentu dari perjanjian ini sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat tersebut biasanya terdiri dari syarat pokok yang akan menimbulkan hak dan kewajiban pokok, misalnya, mengenai barangnya, harganya, dan juga syarat pelengkap atau tambahan, misalnya mengenai cara pembayarannya, cara penyerahannya, dan sebagainya.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut timbul keinginan penulis mengangkat judul *Kajian Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Akibat Suatu Perjanjian Dalam Sewa Menyewa Lahan (Garam (Studi Kasus Desa Karanganyar))*.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dalam penulisan ini ditentukan beberapa rumusan masalah, antara lain:

1. Langkah apa yang dilakukan dalam perjanjian menurut Pasal 1338 jika lahan garam dikuasai pihak lain?
2. Bagaimana Pertanggung jawaban pemilik lahan garam yang dikuasai pihak lain?

## **C. Tujuan Penulisan**

Setiap penulisan karya ilmiah pasti memiliki tujuan yang hendak dicapai. Demikian pula dengan penulisan skripsi ini. Adapun tujuan penulisan yang hendak dicapai yaitu:

- a) Untuk mengkaji dan menganalisis Langkah apa yang dilakukan dalam perjanjian menurut dari Pasal 1338 jika lahan garam dikuasai pihak lain.
- b) Untuk mengkaji dan menganalisis Pertanggung jawaban pemilik lahan garam yang dikuasai pihak lain.

## **D. Metodologi**

### **1. Tipe Penulisan**

Mengacu pada judul dan perumusan masalah, maka tipe Penelitian dalam skripsi ini adalah yuridis normatif diartikan bahwa tinjauannya itu berangkat dan memfokuskan diri, pada ketentuan hukum positif tata hukum yang menguasai perkara atau isu hukum yang bersangkutan sebagai norma tertulis yang dibuat secara resmi dan diundangkan oleh

pemerintah dari suatu masyarakat disamping hukum yang tertulis tersebut terdapat norma di dalam masyarakat yang tidak tertulis tetapi secara efektif mengatur perilaku para anggota masyarakat.

## **2. Pendekatan Masalah**

Penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan secara Normatif artinya pendekatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang ada. Pendekatan ini membuka kesempatan untuk mempelajari kesesuaian atau kesamaan antara undang-undang yang lebih tinggi dengan undang-undang yang lebih rendah.

## **3. Sumber Bahan Hukum**

Bahan hukum merupakan sarana untuk menganalisis atau memecahkan suatu masalah yang ada dalam suatu penelitian. Bahan hukum yang digunakan yaitu :

### **a) Bahan Hukum Primer**

Adapun sumber bahan hukum primer yang digunakan di dalam penulisan skripsi ini meliputi :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt)
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHAP)

### **b) Bahan Hukum Sekunder**

Adapun sumber bahan hukum sekunder meliputi :

- a. Jurnal Hukum
- b. Buku-buku diktat atau Literatur
- c. Majalah-majalah hukum

d. Kamus Besar Bahasa Indonesia.

#### **4. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum**

Adapun metode pengumpulan dan pengolahan bahan hukum dalam penelitian skripsi ini menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum yaitu penelusuran bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan isu hukum baik berupa putusan hakim, buku atau literatur, kamus hukum yang selanjutnya dikelompokkan dan dianalisis secara sistematis.

#### **5. Analisis Bahan Hukum.**

Analisa bahan hukum dalam penelitian skripsi ini dengan menggunakan kualitatif dimana penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis, penelitian kripsi ini juga menggunakan analisis deduktif yaitu analisis permasalahan dari umum ke khusus secara preskriptif, mengkaji isu hukum dengan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Sistematika dalam penulisan skripsi ini dibagi dalam empat bab agar lebih sistematis dan mudah dipahami, tiap-tiap bab terdiri dari beberapa sub bab yang menjelaskan bagian dari permasalahan.

Adapun sistematika penulisan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut yaitu :

Bab I   Pendahuluan

Berisi tentang latar belakang yang berisi tentang rumusan masalah, tujuan penulisan dan manfaat penulisan, metodologi penulisan dan sistematika penulisan.

## Bab II Tinjauan Pustaka

Berisi tentang Ruang lingkup dalam melakukan Perjanjian Sewa Menyewa dan Faktor-Faktor dalam Perjanjian.

## Bab III Pembahasan

Menjelaskan tentang Langkah apa yang dilakukan dalam perjanjian menurut dari Pasal 1338 jika lahan garam dikuasai pihak lain dan Pertanggung jawaban pemilik lahan garam yang dikuasai pihak lain.

## Bab IV Penutup

Berisi tentang uraian tentang kesimpulan dan saran-saran yang perlu disampaikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan hasil penelitian.