

**PEMANFAATAN TANAH PERHUTANI OLEH WARGA DI  
DESA BADEAN KECAMATAN BANGSALSARI KABUPATEN  
JEMBER PERSPEKTIF KUHPERDATA TENTANG SEWA**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember  
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah ( Muamalah )



Oleh:

**AHMAD RISKI**  
**NIM : 083 142 098**

**IAIN JEMBER**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER  
FAKULTAS SYARIAH  
OKTOBER 2019**

**PERJANJIAN SEWA-MENYEWA HAK PAKAI ATAS TANAH  
PERHUTANI DI DESA BADEAN KECAMATAN  
BANGSALSARI KABUPATEN JEMBER PERSPEKTIF  
KUHPERDATA TENTANG SEWA-MENYEWA**

**SKRIPSI**

Di ajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember  
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Oleh :

**AHMAD RISKI**  
**NIM. 083142098**

Disetujui Pembimbing



Busriyanti, M. Ag  
NIP: 19710610199803 2 002

**PEMANFAATAN TANAH PERHUTANI OLEH WARGA DI  
DESA BADEAN KECAMATAN BANGSALSARI KABUPATEN  
JEMBER PERSPEKTIF KUHPERDATA TENTANG SEWA**


**SKRIPSI**

Telah diuji dan diterima Untuk memenuhi salah satu  
persyaratan memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah ( Muamalah )


Hari : Kamis  
Tanggal : 03 Oktober 2019

Tim Penguji

Ketua



  
Abdul Jabar, S.H., M.H  
NIP. 19710924 201411 1 001

Sekretaris

  
Ahmad Hoiri, M.HI  
NIP. 201708158


Anggota:

1. H.j Mahmudah, M.EI
2. Busriyanti, M.Ag

(  )  
(  )

Mengetahui  
Dekan Fakultas Syari'ah



  
Prof. Dr. Muhammad Noor Harisudin, M.FIL.i  
NIP. 19780925 200501 1 002

## MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ  
قَوْمٍ عَلٰٓى اَلَّا تَعْدِلُوْا اَعْدِلُوْا هُوَ اَقْرَبُ لِلتَّقْوٰى وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۚ اِنَّ اللّٰهَ خَبِيْرٌۢ بِمَا  
تَعْمَلُوْنَ ﴿٨﴾

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah menjadi saksi dengan adil dan janganlah sekali-kali kebenciamnu terhadap sesuatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada taqwa dan bertaqwalah kepada Allah sesungguhnya Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”<sup>1</sup> (Surat Al Maidah (5); 8)

IAIN JEMBER

<sup>1</sup> Departemen RI, *Al- Qur'an Dan Terjemahnya*, (Semarang: CV Toha Putra, 1993), 8.

## PERSEMBAHAN

Alhamdulillah saya panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga diberikan kesempatan untuk menyelesaikan tugas akhir dengan segala kekurangan. Syukur saya ucapkan kepada-Mu karena telah menghadirkan mereka yang selalu memberi semangat dan do'a di saat kutertatih, karena-Mu lah mereka ada, dan karena-Mu tugas akhir ini terselesaikan. Segala puji bagi-Mu ya Allah, Engkau memberiku kesempatan di penghujung awal perjuanganku ini. Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya, Ayahanda Buniman, Ibunda Sudarwatik, Nenek Wakinah dan Adik Saya Ahmad Yanuar Hidayatullah yang senantiasa mendo'akan dengan ikhlas melalui do'a dan bimbinganya dengan penuh kasih sayang, memberikan dukungan baik moriil maupun materiil. Terimakasih atas curahan kasih sayang yang tak terhingga sampai pada tahap ini, mohon maaf yang tak terhingga saya ucapkan bila putramu, cucumu, kakakmu selalu mengeluh dan selalu membuat tidak nyaman.
2. Pada guru saya mulai dari pendidikan sekolah dasar hingga perguruan tinggi baik guru formal maupun non formal semuanya terimakasih yang tak terhingga atas didikanya karna tanpa perjuanganmu tidak akan sampai pada tahap ini, mohon maaf jika sampai saat ini masih belum membalas kebaikan-kebaikanmu.
3. Dosen pembimbing skripsi saya Busriyanti, M.Ag. atas bimbingan serta arahan dan masukkan untuk terselesaikannya skripsi ini.

4. Segenap Saudara/I, kakanda dan ayunda di keluarga besar Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) IAIN Jember yang tak henti-hentinya memberikan pendidikan informal serta suport untuk terus melangkah.
5. Saudara Seperjuangan M Aris Zaini, Moh Erfan, Subhan Malik, Irfan Sucahya, Farizal Ramadan dan Ayub Fuja Eka Andi Lanata. Karna berkat kalian juga skripsi ini terselesaikan di waktu yang tepat.
6. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga apa yang telah kami peroleh selama kuliah di Institut Agama Islam Negeri Jember ini, bisa bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi saya pribadi. Dan semoga kita semua yang masuk secara langsung ataupun tidak dalam proses penyelesaian skripsi ini selalu di berikan kesehatan, kelancaran reski serta ridho dan barokah dari-Nya. Aamiin.



## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, Puji syukur kepada Allah SWT atas semua nikmat yang senantiasa melimpahkan rahmat, taufik, hidayah serta inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul: **“Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdota Tentang Sewa”**.

Sholawat serta salam yang tetap tercurahkan kepada revolusioner dunia Nabi Muhammad SAW, yang dengan jiwa sucinya penuh pengorbanan dan keikhlasan telah membimbing dan menuntun umatnya kejalan penuh dengan cahaya ilmu sehingga umatnya dapat memperteguh iman, ilmu dan amal yang di ridhoi oleh Allah SWT.

Dalam penulisan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dan masukan dari berbagai pihak. Untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya serta penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE, MM selaku Rektor IAIN Jember.
2. Bapak Prof. Dr. Muhammad Noor Harisudin, M.FIL,i selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Jember.
3. Bunda Busriyanti, M. Ag. selaku pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu memberikan bimbingan dan pengarahannya.

4. Segenap bapak dan ibu dosen IAIN Jember wabil khusus Dosen Fakultas Syari'ah yang sudah mendidik dan memberikan ilmunya kepada penulis, semoga ilmu yang diberikan bermanfaat dan barokah.
5. Segenap civitas Akademika IAIN Jember yang turut membantu kelancaran penyusunan skripsi ini.
6. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Teriring doa semoga amal yang telah kita lakukan menjadi amal yang tiada putus pahalanya, dan bermanfaat untuk kita baik di dunia maupun akhirat. Aamiin. Walaupun dengan segenap kemampuan, namun penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena keterbatasan ilmu. Perlu kiranya adanya koreksi, saran dan kritikan yang konstruktif dari seluruh pembaca yang penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat menjadi sumber informasi yang bermanfaat bagi semua pihak.

Jember, 22 Juli 2019

**IAIN JEMBER**  
Penulis



## ABSTRAK

Ahmad Riski, 2019: *Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdata Tentang Sewa.*

Penelitian ini dilatarbelakangi adanya perjanjian sewa-menyewa tanah antara mandor perhutani dengan warga Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember dalam perjanjiannya sewa-menyewa tanah tersebut dilakukan dalam bentuk perjanjian secara lisan saling percaya dan menjaga satu sama lain. Hal itu tanpa adanya sepengetahuan dari Perhutani Kesatuan Pemangku Hutan (KPH) Jember yang seharusnya perjanjian kerjasama bagi hasil, sehingga menyebabkan penyalahgunaan kekuasaan. Oleh karena itu masalah ini menarik untuk diteliti.

Fokus penelitian ini adalah: 1) Bagaimana Bentuk Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember? 2) Faktor Apa Saja Yang Melatarbelakangi Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember? 3) Bagaimana Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdata?

Tujuan Penelitian ini adalah: 1) Untuk Mendeskripsikan Bentuk Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember. 2) Untuk Mendeskripsikan Faktor-Faktor Yang Melatarbelakangi Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember. 3) Untuk Mendeskripsikan Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdata Tentang Sewa.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif analisis deskriptif datanya yaitu mendeskripsikan objek dalam bentuk narasi yang di dapat dari hasil observasi, wawancara dan dokumentasi, pemeriksaan keabsahan data dilakukan dengan triangulasi sumber data.

Penelitian ini memperoleh kesimpulan: 1) bentuk Pemanfaatan tanah Perhutani yang dilakukan antara mandor perhutani dengan warga Di Desa Badean yaitu bentuk perjanjian sewa secara lisan dengan asas saling percaya. 2) Faktor yang melatarbelakangi pemanfaatan tanah Perhutani tersebut yaitu keadaan ekonomi warga Di Desa Badean menengah kebawah dan letak geografisnya dipegunungan yang subur untuk pertanian maka dilakukan proses perjanjian sewa antara warga Desa Badean dengan mandor perhutani sangat menguntungkan kedua belah pihak. 3) perjanjian sewa cacat dari awal kesepakatan antara mandor dengan warga Desa Badean tanpa sepengetahuan dari Perhutani Pemangku Kesatuan Hutan (KPH) Jember dan terjadi penyalahgunaan kekuasaan yang seharusnya perjanjian kerjasama bagi hasil. Sehingga hal ini tidak sesuai dengan Perspektif KUHPerdata tentang sewa.

## DAFTAR ISI

<b>COVER .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Fokus Penelitian .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Definisi Istilah.....	8
F. Sistematika Pembahasan .....	9
<b>BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN .....</b>	<b>12</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	12
B. Kajian Teori .....	16
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>43</b>
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian .....	43
B. Lokasi Penelitian.....	44
C. Subyek Penelitian.....	44

D. Teknik Pengumpulan Data .....	45
E. Analisis Data .....	47
F. Keabsahan Data.....	47
G. Tahap-Tahap Penelitian .....	48
<b>BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA.....</b>	<b>50</b>
A. Gambaran Objek Penelitian .....	50
1. Lokasi penelitian .....	50
2. Letak geografis objek penelitian .....	50
3. Keadaan ekonomi .....	51
4. Keagamaan .....	51
B. Penyajian Data Dan Analisis Data .....	51
C. Pembahasan Temuan.....	82
<b>BAB V PENUTUPAN.....</b>	<b>93</b>
A. Kesimpulan .....	93
B. Saran-saran.....	94
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>96</b>
<b>LAMPIRAN</b>	
1. Pernyataan Keaslian Tulisan	
2. Surat Keterangan Izin Penelitian	
3. Pedoman Wawancara	
4. Jurnal Penelitian	
5. Foto	
6. Biodata	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Problematika pertanahan terus mencuat dalam dinamika kehidupan bangsa kita. Berbagai daerah di Nusantara tentunya memiliki karakteristik permasalahan pertanahan yang berbeda di antara satu wilayah dengan wilayah lainnya.<sup>1</sup> Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati sekalipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Meningkatnya kebutuhan akan tanah menyebabkan banyak terjadi peralihan hak milik atas tanah. Peranan tanah bagi keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun tempat usaha. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu sendiri telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya. Kemudian, untuk memperoleh tanah dapat dengan cara, yaitu dengan permohonan hak, pemindahan hak. Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui perjanjian jual beli, sewa-menyewa dan lain sebagainya.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.<sup>2</sup> Posisi Negara

---

<sup>1</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2005), 1.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), 10.

bukanlah sebagai pemilik melainkan sebagai pengontrol agar tidak terjadi penguasaan secara sewenang-wenang terhadap sumber-sumber produksi yang penting yaitu tanah. Adanya hak Negara sebagai hak tertinggi dalam menguasai sumber produksi yang penting bukan berarti mengabaikan hak masyarakat baik secara individu maupun kelompok. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1) ditegaskan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Dari ketentuan tersebut, hak menguasai tanah oleh Negara tidak dapat diartikan Negara sebagai pemilik tanah, melainkan Negara diberikan kewenangan sebagai organisasi tertinggi dari bangsa Indonesia sebagaimana yang telah disebut diatas. Sehubungan dengan kewenangan yang bersumber atas hak menguasai oleh Negara tersebut maka ada kewajiban yang harus diwujudkan oleh Negara yaitu, pemanfaatan bumi dan air serta hasil yang diperoleh dari kekayaan alam harus nyata meningkatkan kemakmuran rakyat, menjamin segala hak rakyat untuk dapat menikmati hasil dari kekayaan alam tersebut dan mencegah segala tindakan dari pihak manapun yang akan menyebabkan rakyat tidak mempunyai kesempatan maupun kehilangan haknya dalam menikmati kekayaan alam.

Selanjutnya, dalam hal perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III Perdata yang berjudul Tentang Sewa-menyewa yang meliputi pasal 1548 sampai dengan 1600 KUH Perdata. Definisi sewa-menyewa

menurut Pasal 1548 KUH Perdata adalah “Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.”<sup>3</sup>

Menurut Yahya Harahap, sewa-meyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>4</sup>

Dilihat dari ketentuan Pasal 1548 KUHPerdata bahwa suatu Sewa menyewa dilakukan oleh sekurang-kurangnya dua orang atau lebih yang didalam isi perjanjian tersebut terdapat hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, dimana pihak pemilik memiliki kewajiban untuk menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran harga sewa. Dan perjanjian tersebut tidak akan hilang selama akad belum berakhir atau suatu tindakan perbuatan yang dilakukan kedua belah pihak selama waktu tertentu, penentuan jangka waktu juga dimaksudkan untuk membatasi pemberian kenikmatan kepada penyewa.

Kemudian, dalam menjalankan praktek muamalah tentunya manusia tidak hanya menggunakan akal akan tetapi juga berpegang teguh pada *Al-Qur'an* dan *Hadits* sebagai dasarnya. Namun terkadang manusia lupa akan

---

<sup>3</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, 833.

<sup>4</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1991), 220.

hakikat dari akad itu sendiri apakah akad yang dijalankan telah memenuhi syariat islam atau belum karena banyaknya bentuk akad itu sendiri termasuk di dalam akad sewa (*Ijarah*) yang sudah sangat berkembang dalam kehidupan sehari-hari. Menurut pengertian syara' *Al-Ijarah* adalah “suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian”.<sup>5</sup> Menurut Fiqh Muamalah *Ijarah* merupakan akad untuk mengambil suatu manfaat benda dari pemiliknya dengan bayaran atau penukaran tertentu menurut kedua belah pihak. Kata *Ijarah* berasal dari kata *Al-Qir*. Adapun dalam istilah syari'at *Ijarah* adalah transaksi atas suatu manfaat tersebut berupa barang seperti menempati rumah atau menaiki mobil, adakalanya berupa keterampilan (jasa) seperti arsitek dan tukang bangunan dan adakalanya berupa orang seperti pelayan dan kuli. Selama transaksi *ijarah* masih berlaku dan sah, penyewa memiliki hak atas upah. Sebab *Ijarah* adalah transaksi pertukaran.<sup>6</sup> Seperti yang telah difirmankan Allah s.w.t dalam *Al-Qur'an Q.S: Al-Zukhruf: 32*, sebagai berikut:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا  
 وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ  
 رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

<sup>5</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Mu'amalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 122

<sup>6</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Terjemah Tirmidzi*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2003), 802.

“apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggalkan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”. (*QS. Al-Zukhruf: 32*).

Dalam praktiknya tanah Perhutani dimanfaatkan oleh warga di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Di setiap wilayah, Perhutani menempatkan seorang mandor. Kemudian mandor tersebut memberitahukan kepada warga Desa Badean bahwa ada lahan kosong yang bisa di garap. Lalu Kemudian hampir sebagian besar bersedia menggarap tanah perhutani tersebut. Selanjutnya, perjanjian sewa yang dilakukan antara mandor dengan warga setempat yang bersedia menggarap tanah perhutani dilakukan secara lisan, untuk biaya penyewa'an tanah perhutani tersebut tergantung seberapa besar lahan yang akan di sewa dan tidak ada batasan waktu berapa lama untuk penyewa'an lahan perhutani tersebut<sup>7</sup>.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai **“Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdata Tentang Sewa”**.

---

<sup>7</sup> Informan Bapak Kholil. 10 Desember 2018



## **B. Fokus Penelitian**

1. Bagaimana bentuk pemanfaatan tanah Perhutani oleh warga di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember?
2. Faktor apa saja yang melatarbelakangi pelaksanaan pemanfaatan tanah Perhutani oleh warga di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember?
3. Bagaimana pelaksanaan pemanfaatan tanah Perhutani oleh warga di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdata Tentang Sewa?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mendeskripsikan bentuk pemanfaatan tanah Perhutani oleh warga di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember.
2. Untuk mendeskripsikan Faktor yang melatarbelakangi pemanfaatan tanah Perhutani di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember.
3. Untuk mengetahui pelaksanaan pemanfaatan tanah Perhutani oleh warga di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdata Tentang Sewa.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian berisi tentang kontribusi apa yang diberikan setelah selesai melakukan penelitian. Kegunaan dapat berupa kegunaan yang bersifat teoritis dan kegunaan praktis, seperti kegunaan bagi penulis, instansi dan masyarakat secara keseluruhan. Kegunaan penelitian harus realistis.

Adapun manfaat yang diharapkan dengan diadakannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi;

- a. Masukan bagi pengembangan ilmu khususnya mengenai pengetahuan tentang pertanahan di Indonesia.
- b. Masukan bagi pemerintah dalam hal pengawasan terhadap masyarakat terkait pertanahan.

2. Praktis

a. Bagi Peneliti

- 1) Menambah wawasan pengetahuan dan pengalaman tentang penulisan karya tulis ilmiah sebagai bekal untuk mengadakan penelitian ataupun sebagai perbaikan dimasa yang akan datang.
- 2) Memberikan wawasan yang integral terhadap disiplin ilmu yang dimiliki yang berhubungan dengan “Pemanfaatan Tanah Perutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdara Tentang Sewa”, serta dapat menjadi penelitian ilmiah yang memenuhi syarat sebagai laporan atau tugas akhir untuk memperoleh gelar Sarjana Srata (S1).

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi masyarakat serta dapat menjadi acuan dalam melaksanakan aktifitas Praktik jual

belitanah atau yang lain. Dan menjadi pemahaman yang baik terhadap khalayak masyarakat.

c. Bagi IAIN Jember

Hasil penelitian ini sebagai tambahan literatur atau refrensi bagi pihak IAIN Jember atau Mahasiswa yang ingin mengembangkan kajian tentang praktik jual beli tanah atau yang lain.

### **E. Definisi Istilah**

Definisi istilah yaitu berisi tentang istilah-istilah penting yang menjadi titik fokus peneliti di dalam judul penelitian. Tujuannya yaitu agar tidak terjadi kesalahfahaman terhadap makna istilah sebagaimana yang dimaksud oleh peneliti. Berdasarkan tujuan dan rumusan masalah diatas, maka definisi yang dapat dipahami dari judul yang peneliti ajukan antara lain:

1. Hukum Perdata adalah hukum yang mengatur kepentingan warga Negara perseorangan yang satu dengan perseorangan yang lainnya. Atau seperangkat aturan-aturan yang mengontrol orang ataupun badan hukum yang satu dengan orang atau badan hukum yang lain didalam masyarakat yang fokus terhadap kepentingan perseorangan serta memberikan sanksi perihal pelanggaran yang sudah dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku dalam KUH Perdata.
2. Sewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran

sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>8</sup>

3. Tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.<sup>9</sup> Pengertian tanah diatur dalam pasal 4 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.<sup>10</sup>
4. Lahan Perhutani adalah lahan atau tanah yang dikuasai oleh perhutani yang merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dalam bidang kehutanan yang diberi pelimpahan kewenangan pengelolaan hutan Negara yang berada di Provinsi Jawa Tengah, Jawa Timur, dan Jawa Barat serta Provinsi Banten kecuali hutan Konservasi.<sup>11</sup>

#### **F. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan berisi tentang deskripsi alur pembahasan skripsi yang dimulai dari bab pendahuluan hingga bab penutup.<sup>12</sup>

Dalam skripsi ini sistematika pembahasan merupakan gambaran singkat dan urutan antar bab dari penulisan skripsi, yang dirumuskan secara berurutan dari bab perbab dengan tujuan agar pembaca dapat dengan mudah

<sup>8</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2014), 381.

<sup>9</sup> Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 3.

<sup>10</sup> Ibid., 3.

<sup>11</sup> Arenahukum.ub.ac.id, 12 Desember 2018.

<sup>12</sup> IAIN Jember, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2017), 73.

dalam memahami skripsi ini. Sistematika pembahasan penelitian ini ialah meliputi sebagai berikut :

BAB I (satu), berisi pendahuluan yang merupakan gambaran umum mengenai penelitian yang dilaksanakan. Pada bab ini dijabarkan menjadi beberapa bagian sekaligus memberikan rambu-rambu untuk pembahasan pada bab-bab berikutnya. Bab ini di mulai dari latar belakang masalah yang berisi uraian singkat tentang permasalahan dalam penelitian ini serta alasan pemilihan judul, selanjutnya bab ini berisi tentang fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian baik manfaat teoritis, praktis, definisi istilah, dan juga sistematika pembahasan.

BAB II (dua), berisi tentang kajian pustaka yang di dalamnya mencakup penelitian terdahulu dan kerangka teori yang menyajikan landasan teori yang erat kaitannya dengan masalah yang di teliti yaitu mengenai Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdara Tentang Sewa

BAB III akan membahas mengenai metode penelitian yang didalamnya berisi pendekatan dan jenis penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data, tahapan penelitian, dan Sistematika Pembahasan.

BAB IV akan membahas mengenai penyajian data dan analisis yang didalamnya berisi gambaran dan objek penelitian, penyajian data dan analisis, pembahasan temuan

BAB V akan membahas mengenai penutup atau kesimpulan dan saran yang didalamnya berisi kesimpulan dan saran-saran.



## BAB II

### KAJIAN KEPUSTAKAAN

#### A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan, kemudian membuat ringkasannya, baik penelitian yang sudah terpublikasikan (skripsi, tesis, disertasi dan sebagainya). Dengan melakukan langkah ini, maka akan dapat dilihat sampai sejauh mana orisinalitas dan posisi penelitian yang hendak dilakukan.<sup>13</sup>

Oleh sebab itu, peneliti akan menampilkan beberapa karya yang berkaitan dengan tema yang diangkat oleh peneliti terdahulu. Adapun beberapa karya ilmiah tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Penelitian (skripsi) yang di tulis oleh Nada Felicia Rahman, 2017. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman Dengan PT. Sari Rejeki Agung. Adapun yang menjadi pokok permasalahannya adalah untuk mengoptimalkan pendapatan desa guna peningkatan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat, pemerintah desa melakukan pemanfaatan sewa-menyewa tanah kas desa. Dalam pelaksanaannya, meskipun telah terwadahi dalam perjanjian yang sempurna, kerap kali terjadi penyimpangan dari perjanjian tersebut. Dimana dikemudian hari salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam

---

<sup>13</sup> IAIN Jember, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2017), 85.

perjanjian atau dapat disebut dengan wanprestasi. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan atau *field research* dengan mencari data secara langsung ke lapangan di kelurahan Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman dan di PT. Sari Rejeki Agung melalui pengumpulan data dan wawancara dengan pihak yang terkait guna melihat bagaimana pelaksanaan sehingga terjadi wanprestasi dan upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa. Persamaan penelitian yang ditulis oleh Nada Felicia Rahman adalah dengan menggunakan penelitian lapangan atau *field rearch*. Sedangkan perbedaannya adalah Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman Dengan PT. Sari Rejeki Agung.<sup>14</sup>

2. Penelitian (skripsi) yang ditulis oleh Taufik Adikusuma Wardana, 2017. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Pertanian Berdasarkan Hukum Adat (Studi Kasus di Desa Mudal Kabupaten Boyolali). Adapun yang menjadi pokok permasalahannya adalah dalam perjanjian ini dilakukan secara lisan dibawah tangan atau tidak tertulis. Permasalahan yang ada adalah masalah waktu pembayaran uang sewa yang tidak tepat waktu yang telah disepakati di dalam perjanjian dan juga masalah perpanjangan masa sewa yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan sebelum masa sewa pertama selesai dan biasanya meminta kenaikan harga sewa yang memberatkan pihak penyewa. Penelitian ini menggunakan

---

<sup>14</sup> Nada Felicia Rahman, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping sleman Dengan PT. Sari Rezeki*. (Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2017).



kualitatif deskriptif, metode analisa data menggunakan studi kepustakaan. Metode pengumpulan data adalah studi lapangan dan wawancara. Persamaan penelitian ini yang ditulis oleh Taufik Adikusuma Wardana adalah menggunakan penelitian kualitatif deskriptif. Sedangkan perbedaannya adalah Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa tanah Pertanian Berdasarkan Hukum Adat (studi Kasus di Desa Mudal Kabupaten Boyolali).<sup>15</sup>

3. Penelitian (skripsi) yang ditulis oleh M. Najib Setiabudi Kurniawan, 2018. Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Di Wilayah Padukuhan Jenengan Desa Maguwoharjo Depok Sleman. Adapun yang menjadi pokok permasalahannya adalah tanah bengkok adalah tanah yang dipergunakan untuk tambahan penghasilan bagi kepala desa dan perangkat desa. Pemanfaatan tanah bengkok bisa dengan digarap sendiri maupun disewakan. Di Padukuhan Jenengan Desa Maguwoharjo Depok Sleman tanah bengkok disewakan kepada pemilik warung kopi secangkir jawa. Dalam proses sewa-menyewa terjadi perjanjian sewa-menyewa dan berlangsungnya masa sewa terjadi berbeda anggapan mengenai kapan berakhirnya sewa, pihak penyewa beranggapan bahwa berakhirnya masa sewa pada tahun 2020, sedangkan pihak yang menyewakan beranggapan bahwa berakhirnya masa sewa tanah bengkok pada tahun 2018 atau 2019. Hal ini terjadi dikarenakan tidak jelasnya mengenai pembuatan perjanjian yang tidak diperhatikan oleh kedua belah pihak. Metode

---

<sup>15</sup> Taufik Adikusuma Wardana, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Pertanian Berdasarkan Hukum Adat (Studi Kasus Di Desa Mudal Kabupaten Boyolali)*. (Skripsi Universitas Muhammadiyah, Surakarta, 2017).

penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan atau *field research* dengan mencari data secara langsung ke lapangan dengan pihak terkait. Persamaan penelitian ini yang ditulis oleh M. Najib Setiabudi Kurniawan adalah menggunakan penelitian lapangan atau *field research*. Sedangkan perbedaannya adalah Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Di Wilayah Padukuhan Jenengan Desa Maguwoharjo Depok Sleman.<sup>16</sup>

4. Penelitian (skripsi) yang ditulis oleh Andi Nur Fajri Mansyur, 2010. Tinjauan Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Gowa. Metode penelitian yang di gunakan yaitu : (1) Penelitian pustaka, menelaah buku-buku dan karya tulis lainnya untuk memperoleh data sekunder : (2) Penelitian lapangan yaitu dengan terjun langsung ke lapangan untuk wawancara Responden masyarakat yang melakukan jual beli tanah tanpa akta PPAT dan para Nara Sumber (pejabat setempat yang terlibat langsung dalam hal ini) guna mendapatkan data primer. Analisis data yang di gunakan adalah analisis kualitatif kemudian deskriptif. Persamaannya penelitian yang di tulis oleh Andri Nur Fajri Manshur dalam penelitian ini adalah penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan metode kualitatif. Sedangkan perbedaannya yaitu Tinjauan Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> M. Najib Setiabudi Kurniawan, *Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Di Wilayah Padukuhan Jenengan Desa Maguwoharjo Depok Sleman Perspektif Hukum Perdata Dan Fiqh Muamalah*. (Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2018).

<sup>17</sup> Repositori.uin-alauddin.ac.id. 05 November 2018

5. Penelitian (skripsi) yang di tulis oleh Yayang setiani, 2018. Pengalihan Hak Pakai Atas Tanah PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam Dan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (studi kasus di Kecamatan Pada Siji). Metode penelitian yang digunakan yaitu: (1) Deskriptif analisis. (2) Pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Adapun yang menjadi pokok permasalahannya adalah Pengalihan Hak Pakai Atas Tanah PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam Dan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (studi kasus di Kecamatan Pada Siji) dilakukan dengan proses menyewakan kembali dan tanpa mengikuti prosedur hukum dan perjanjian yang jelas. Persamaannya penelitian yang ditulis oleh Yayang Setiani dalam penelitian ini adalah penelitian yang dilakukan sama-sama menggunakan metode kualitatif. Sedangkan perbedaannya yaitu Pengalihan Hak Pakai Atas Tanah PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam Dan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (studi kasus di Kecamatan Pada Siji).<sup>18</sup>

## **B. Kajian Teori**

Bagian ini berisi bahasan tentang teori yang dijadikan sebagai perspektif dalam penelitian ini. Pembahasan teori yang terkait dengan penelitian secara lebih luas dan mendalam akan semakin memperdalam

---

<sup>18</sup> <http://library.ar-raniry.ac.id>. 05 November 2018.

wawasan penelitian dalam mengkaji permasalahan yang hendak dipecahkan sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian.<sup>19</sup>

Kajian teori ini dimaksudkan harus memenuhi landasan atau di dasarkan terhadap sumber atau dasar dalam pengambilan kesimpulan untuk memutuskan masalah yang ditemukan, maka teori-teori dapat diambil dari literatur buku, jurnal, serta produk hukum dan literatur lainnya yang menunjang dalam memecahkan permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut:

## 1. Perjanjian

### a. Pengertian Perjanjian

Pasal 1233 KUH Perdata mengatur bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang. Itulah sebabnya ada perikatan yang lahir dari persetujuan atau perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang. Begitu juga akibatnya, lahirnya seseorang atau pihak sebagai kreditur dan sebagai debitur bisa karena mereka melakukan atau mengadakan perjanjian untuk melakukan hak atau kewajiban itu dan bisa juga hak dan kewajiban itu dilahirkan atas dasar ketentuan undang-undang dari perbuatan atau peristiwa yang mereka lakukan.<sup>20</sup>

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Apabila dibandingkan perikatan dengan

---

<sup>19</sup> IAIN Jember, *Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah*, (Jember: IAIN Jember Press, 2017), 74.

<sup>20</sup> Setiawan, *Hukum Perikatan*, 42.

perjanjian maka selain perjanjian merupakan sumber perikatan selain undang-undang, perikatan juga merupakan pengertian yang masih abstrak karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan suatu hal, sedangkan perjanjian sudah merupakan suatu pengertian yang konkret, karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan suatu peristiwa tertentu.<sup>21</sup>

Perjanjian (*overeenkomst*)<sup>22</sup> yang dirumuskan menurut pasal 1313 KUHPdata adalah suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Setiap perjanjian haruslah berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Berdasarkan itu pula para ahli hukum memberikan definisi mengenai perjanjian. Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>23</sup>

#### b. Unsur-unsur Perjanjian

Dalam unsur perjanjian lahir jika disepakati tentang hal pokok atau unsur esensial dalam suatu perjanjian. Penekanan tentang unsur yang esensial tersebut karena selain unsur yang esensial masih dikenal unsur dalam melakukan kontrak.

---

<sup>21</sup> Ibid., 43.

<sup>22</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Unika Atma Jaya; 1995), 11.

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya), 24.

### 1) Unsur Esensilia

Unsur esensilia merupakan unsur yang harus ada dalam perjanjian karena tanpa ada kesepakatan tentang unsur esensilia maka tidak ada perjanjian.

### 2) Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam Undang-Undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, Undang-Undang Mengaturnya.

### 3) Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikuti para pihak yang memperjanjikan.<sup>24</sup>

Dari beberapa unsur perjanjian tersebut, terdapat unsur-unsur perjanjian antara lain:

- 1) Ada Pihak-pihak (subyek) sedikitnya dua pihak.
- 2) Ada persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap.
- 3) Ada tujuan yang akan dicapai yaitu untuk memenuhi kebutuhan para pihak.
- 4) Ada prestasi yang akan dilaksanakan.
- 5) Ada bentuk tertentu baik lisan maupun tulisan.
- 6) Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Nurachmad, *Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, (Bandung: Visimedia, 2010), 20.

<sup>25</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya), 79-80.

### c. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian bisa dikatakan sah (berlaku) dan menimbulkan akibat hukum apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak yang tidak dapat ditarik atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan maka harus memperoleh persetujuan pihak lainnya. Namun apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja.<sup>26</sup> Syarat sah perjanjian ini tertuang di dalam KUH Perdata Pasal 1320 yang berbunyi:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut menjadi mutlak atau harus terpenuhi untuk suatu perjanjian yang sah. Yang dimaksud dengan “sah” ialah diakui dan dilindungi oleh hukum, sehingga keberlakuannya memiliki kepastian hukum.<sup>27</sup>

<sup>26</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1992), 30.

<sup>27</sup> Vonny Debora Ishak, *Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat Subyektif dalam Suatu Perjanjian*, *Lex et Societatis*, 7 (Juli, 2016), 68.

#### d. Asas-Asas Perjanjian

##### 1) Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting, sebab merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran dari hak manusia yang artinya para pihak bebas membuat kontrak dan menentukan sendiri isi kontrak tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kebiasaan dan didasari atas iktikad baik. Dengan demikian, asas ini mengandung makna bahwa kedua belah pihak bebas dalam menentukan isi perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan peraturan perundangan.<sup>28</sup>

##### 2) Asas Konsensualisme

Asas ini menentukan perjanjian dan dikenal baik dalam sistem hukum *Civil Law* maupun *Common Law*. Dalam hukum perdata asas ini disebutkan pada pasal 1320 yang mengandung arti “kemauan atau will” para pihak untuk saling berpartisipasi mengikatkan diri. Lebih lanjut dikatakan, kemauan itu membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu akan dipenuhi. Asas konsensualisme mempunyai nilai etis yang bersumber dari moral yaitu manusia terhormat memelihara janjinya.

Selain dari itu, asas konsensualisme menekankan suatu janji lahir pada detik terjadinya konsensus (kesepakatan atau persetujuan

---

<sup>28</sup> Setiawan, *Hukum Perikatan*, 45.



antara kedua belah pihak) mengenai hal-hal pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Apabila perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis maka bukti tercapainya konsensus adalah saat ditandatanganinya perjanjian itu oleh para pihak yang bersangkutan.<sup>29</sup>

### 3) Asas Kepribadian

Asas ini diatur dalam pasal 1315 jo. Pasal 1340 KUH Perdata. Bunyi pasal 1315 KUH Perdata:

“Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji selain dari pada untuk dirinya sendiri.”

Sedangkan menurut pasal 1340 KUH Perdata:

“Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.”

Karena suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi yang mengadakan perjanjian itu sendiri, maka pernyataan tersebut dapat dikatakan menganut asas kepribadian dalam suatu perjanjian.<sup>30</sup>

### 4) Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian tersebut secara seimbang. Kreditur mempunyai hak untuk menuntut prestasi, tetapi ia juga berkewajiban

---

<sup>29</sup>Ibid., 46.

<sup>30</sup>Ibid., 47.

melaksanakan janji itu dengan iktikad baik sehingga kreditur dan debitur keduanya seimbang.

#### 5) Asas Kepastian Hukum

Suatu perjanjian merupakan perwujudan hukum sehingga mengandung kepastian hukum. Hal ini tersirat dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

#### 6) Asas Moral

Asas ini dapat dijumpai dalam perbuatan sukarela dari seseorang seperti *zaakwaarneming* yang diatur dalam pasal 1354 KUH Perdata. Begitu juga asas ini dapat ditemui dalam pasal 1339 KUH Perdata yang memberi motivasi kepada pihak-pihak untuk melaksanakan perjanjian yang tidak hanya hal-hal dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga kebiasaan dan kepatutan (moral).<sup>31</sup>

#### 7) Asas kepatutan

Asas ini dapat dijumpai dalam ketentuan pasal 1339 KUH Perdata yaitu:

“Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan.”

---

<sup>31</sup> Ibid., 48, 49.

#### e. Berakhirnya Perjanjian

Perincian tentang hapusnya perikatan disebutkan dalam pasal 1381 KUH Perdata, yaitu karena pembayaran, penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan barang yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat, perubahan utang, hapusnya barang yang dimaksud dalam perjanjian, akibat berlakunya suatu syarat dan lewat waktu. Karena perjanjian merupakan salah satu dari perikatan maka terhapusnya perikatan di atas berlaku juga untuk perjanjian.<sup>32</sup>

## 2. Sewa Menyewa

### a. Pengertian Sewa

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata mengenai perjanjian sewa menyewa.<sup>33</sup>

Menurut Wiryono Projodikoro sewa-menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Ibid., 132.

<sup>33</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2014), 381.

<sup>34</sup> Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Alumni, 1981), 190.

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok yaitu, barang dan harga. KUHPerdota tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa-menyewa, sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis.

Perihal bentuk perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdota untuk perjanjian tertulis yang menyatakan bahwa, “jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlakukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”. Sedangkan perjanjian tidak tertulis Pasal 1571 KUHPerdota mengatakan bahwa, “jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.<sup>35</sup>

#### 1) Syarat-syarat Sewa

Adapun yang menjadi syarat-syarat sewa adalah sebagai berikut:

- a) Adanya persetujuan kehendak antara para pihak (pihak yang menyewakan dan penyewa). Persetujuan kehendak itu artinya

---

<sup>35</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2014), 385.

bebas, tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga, benar-benar suka-rela dari para pihak.

- b) Ada kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian. Dalam hal ini diartikan bahwa para pihak yang terkait haruslah cakap dalam hukum, dalam pasal 1330 KUHPerdata orang yang tidak cakap dalam hokum adalah belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah perempuan dan wanita bersuami.
- c) Ada suatu hal tertentu (objek). Yang dimaksudkan dalam hal ini objek harus jelas dan hak milik.
- d) Ada suatu sebab yang halal. Yang dimaksudkan dalam hal ini ialah isi dari perjanjian tersebut, apakah dilarang dalam Undang-Undang atau tidak dan apakah bertentangan dengan ketertiban umum atau tidak.<sup>36</sup>

## 2) Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Adapun yang yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa yaitu:

- a) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa yang diatur dalam Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdata.

---

<sup>36</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya), 232.

- b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan yang diatur dalam Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdota.
  - c) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan yang diatur dalam Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdota.
  - d) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama. Diatur dalam Pasal 1551 KUHPerdota.
  - e) Menanggung cacat dari barang yang disewakan. Diatur dalam Pasal 1552 KUHPerdota.
- 3) Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan yang menjadi pihak penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa yaitu:

- a) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri.
- b) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan. Diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdota.

Dari ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa kedua belah pihak baik yang menyewakan ataupun penyewa memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan dalam Undang-Undang.

## b. Resiko Dan Tanggung Jawab Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak.<sup>37</sup> Mengenai resiko dalam perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdota, yang berbunyi: “jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum. Jika barangnya hanya sebagian yang musnah, si penyewa dapat memilih, menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa, ataukah ia akan meminta bahkan pembatalan perjanjian sewanya, tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itu pun ia berhak atas suatu ganti rugi”.<sup>38</sup>

### 1) Berakhirnya Perjanjian Sewa

Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdota suatu perjanjian berakhir dikarenakan:

- a) Karena pembayaran
- b) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan penyimpanan atau penitipan.
- c) Karena pembaharuan hutang.
- d) Karena perjumpaan utang atau kompensasi.

<sup>37</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2017), 185.

<sup>38</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2014), 382.

- e) Karena percampuran utang.
- f) Karena pembebasan utang.
- g) Karena musnahnya barang yang terhutang.
- h) Karena batal atau pembatalan.
- i) Berlakunya suatu syarat batal.
- j) Lewatnya waktu.

Kemudian ada tiga alasan perjanjian sewa-menyewa berakhir, antara lain:

- a) Jangka waktu sewa berakhir

Dalam habis waktu sewa ini memutuskan sewa-menyewa suatu barang, yang telah sesuai dengan Pasal 1570 KUHPerdota, jika dibuat secara tertulis sewa-menyewa berakhir demi hukum setelah habis waktu yang ditentukan tanpa pemberitahuan penghentiannya. Akan tetapi berdasarkan Pasal 1571 KUHPerdota sewa-menyewa dapat berakhir setelah ada pemberitahuan penghentiannya kepada penyewa dengan mengingatkan jangka waktu berdasarkan kebiasaan setempat.

- b) Benda sewaan musnah

Pasal 1553 KUHPerdota. Dalam pasal ini pun dijelaskan apabila waktu sewa menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Berarti



penghentian sewa-menyewa ini berakhir bukan karena kehendak para pihak, tetapi karena keadaan memaksa.

c) Pembatalan sewa-menyewa

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir karena pembatalan sewa-menyewa, baik oleh penyewa atau yang menyewakan, pembatalan ini berdasarkan persetujuan, misalnya benda sewaan musnah sebagian, pihak penyewa mengambil alternatif pembatalan sewa-menyewa (Pasal 1553 (2) KUHPerdara), perbaikan benda sewaan sehingga tidak dapat didiami (Pasal 1555 (3) KUHPerdara), karena benda sewaan dijual (Pasal 1576 KUHPerdara).<sup>39</sup>

### 3. Tanah

#### a. Pengertian Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>40</sup>

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah

<sup>39</sup> Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), 240.

<sup>40</sup> Urip santoso, *Hukum Agrariaa Dan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2008), 10.

yang dapat dihibisi oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu hak-hak yang timbul hak di atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>41</sup>

#### **b. Asas-asas Tanah**

Beberapa asas yang penting yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional, yaitu:

##### 1) Asas Nasionalisme

Asas ini memberikan pemahaman bahwa tanah yang disediakan untuk warga negaranya saja. Untuk orang asing tidak dimungkinkan memiliki tanah tetapi diperbolehkan berhubungan hukum dengan mempergunakan hak atas tanah selain hak milik. Karena hak milik itu mempunyai sifat kebendaan dan memberikan keluasaan hak yang relatif besar kepada pemilik tanah, maka wajar jika hak milik hanya disediakan untuk Warga Negara Indonesia saja dan warga asing dengan jalan apapun tidak dapat menguasai tanah Indonesia dengan hak milik.<sup>42</sup>

##### 2) Asas Nondiskriminasi

Dasar dari nondiskriminasi ini ialah ketentuan Pasal 27 ayat (1) UUD 1945 yang menegaskan bahwa “segala warga negara

<sup>41</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 3.

<sup>42</sup> Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), 20.

bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”. Kemudian dalam ketentuan Pasal 9 ayat (2) UUPA ditegaskan bahwa: “Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”. Asas nondiskriminasi berkaitan erat dengan prinsip kesadilan bahwa semua orang baik laki-laki maupun perempuan bisa memiliki hubungan hukum dengan tanah.

### 3) Asas Fungsi Sosial

Asas fungsi sosial dari tanah dikonkritkan dalam ketentuan Pasal 6 UUPA yang menegaskan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dengan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara.

Tetapi dalam pada hal itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh

kepentingan umum (masyarakat). Undang-undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok: kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah salah satu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja di bebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan-badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu.<sup>43</sup>

#### 4) Asas Dikuasai Negara

Asas dikuasai negara ialah wewenang yang bersumber dari hak menguasai negara tersebut dipergunakan oleh pemerintah sebagai wakil dari negara untuk menyelenggarakan dan mengatur masalah-masalah agraria dengan mengeluarkan berbagai peraturan perundang-undangan terkait. Hak menguasai negara pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada pemerintah-pemerintah di daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, asal tidak

---

<sup>43</sup> Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), 21.

bertentangan dengan kepentingan nasional dan sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah.

#### 5) Asas Pemisahan Horizontal

Asas pemisahan horizontal (*Horizontale Scheiding Beginsel*) merupakan asas yang memisahkan kedudukan benda-benda yang ada diatas tanahnya dan melekat dengan tanah dengan tanahnya di mana benda-benda itu berada.

Asas pemisahan horizontal merupakan asas yang dikenal dalam hukum Adat dan oleh karena hukum Adat dijadikan sumber utama dan hukum pelengkap Hukum Agraria Nasional, Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat”.<sup>44</sup>

Adapun obyek pendaftaran tanah menurut pasal 9 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

##### a) Obyek pendaftaran tanah meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak tanggungan;

---

<sup>44</sup> Ibid., 22.

## 6. Tanah Negara.

- b) Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.<sup>45</sup>

### c. Hak-hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum dimuat dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>46</sup>

<sup>45</sup> A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Bandung: Mandar Maju, 1999), 85.

<sup>46</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), 82.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk. *Pertama*, hak-hak atas tanah yang bersifat primer. *Kedua*, hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder.<sup>47</sup>

Hak-hak atas tanah dalam hukum tanah nasional, pada dasarnya meliputi:

- 1) Hak-hak atas tanah yang primer, yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh negara dan bersumber langsung pada hak bangsa Indonesia atas tanah. Jenis hak atas tanahnya antara lain: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- 2) Hak-hak atas tanah yang sekunder, yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada hak bangsa Indonesia atas tanah.<sup>48</sup> Hak atas tanah yang sekunder disebut pula hak baru yang diberikan di atas tanah hak milik dan selalu diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu. Jenis hak atas tanah yang sekunder antara lain: hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak gadai atas tanah, hak menumpang.<sup>49</sup>

#### **d. Macam-macam Hak Penguasaan Tanah**

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan

<sup>47</sup> Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 64.

<sup>48</sup> Sukanti, Gunawan, *Kewenangan Pemerintah*, 29.

<sup>49</sup> *Ibid.*, 30.

demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Secara *hierarkhis* tata susunan hak penguasaan atas tanah ialah:<sup>50</sup>

- 1) Hak Bangsa Indonesia, dalam ketentuan Pasal UUPA ditegaskan bahwa “Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia”.
- 2) Hak menguasai dari Negara, atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, Bumi, Air dan Ruang Angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (ketentuan Pasal 2 UUPA).
- 3) Hak-hak Individu.
  - a) Hak atas tanah, hak atas tanah terbagi menjadi dua yaitu; *pertama*, primer terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai yang diberikan oleh negara. *Kedua*, sekunder terdiri dari hak guna bangunan, hak pakai, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa dan lain-lain.

---

<sup>50</sup> Ismaya Samun, *Pengantar Hukum Agraria*. (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), 61.



b) Hak jaminan atas tanah.

Hak yang dibebankan kepada hak atas tanah termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>51</sup>

Dilihat dari pengertian, jangka waktu berlakunya dan subyek yang dapat memilikinya hak atas tanah dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu, (1) hak atas tanah yang bersifat tetap adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai dan Hak Sewa. (2) hak atas tanah yang bersifat sementara adalah Hak Gadai, Hak Guna Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Bangunan dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

**e. Hak Garap**

UUPA dan berbagai aturan pelaksanaannya sebenarnya sudah membuat dua penggolongan status tanah di Indonesia, yaitu tanah hak dan tanah Negara. Namun di sisi lain, sebagai implikasi konsep hak menguasai dari Negara, semua tanah di Indonesia dianggap sebagai tanah Negara, termasuk tanah-tanah hak. Berdasarkan pada pengertian mengenai tanah hak dan tanah Negara yang telah disebutkan sebelumnya, bukanlah hal yang mudah untuk menentukan dimana letak tanah garapan dan hak garapan di dalam konstruksi hukum tanah

---

<sup>51</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-undang*, (Jakarta: Djambatan, 2005), 263.

nasional. Bahkan Budi Harsono secara tegas dalam bukunya mengatakan bahwa hukum tanah Nasional tidak mengenal istilah tanah garapan maupun hak garap.<sup>52</sup>

UUPA yang dimaksudkan sebagai produk hukum utama dalam bidang pertanahan di Indonesia, ternyata belum sepenuhnya dapat memenuhi harapan. Mengingat hak menggarap atas tanah Negara belum atau tidak diatur dalam UUPA, maka ditengah kebutuhan tanah demi pembangunan dan kebutuhan tanah oleh individu, sungguh diperlukan suatu kebijakan yang tepat. Kenyataan yang patut diperhatikan secara sungguh-sungguh adalah hak menggarap atau hak mengerjakan yang sering dipersoalkan dan diperdebatkan adalah bahwa penggarapan tanah yang dilakukan oleh rakyat, mayoritas adalah rakyat yang tidak memiliki hak atas tanah dan berlatar belakang ekonomi lemah.<sup>53</sup>

#### **f. Tanah Perhutani**

PERUM Perhutani adalah Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang Kehutanan. Wilayah kerjanya meliputi kawasan hutan Negara, baik hutan produksi maupun hutan lindung di Pulau Jawa dan Madura. Perum Perhutani mengemban tugas dan wewenang untuk menyelenggarakan kegiatan pengelolaan hutan dengan memperhatikan aspek Produksi atau ekonomi, aspek social dan aspek lingkungan. Dalam operasinya, Perum Perhutani berada dalam

---

<sup>52</sup> Ibid., 271.

<sup>53</sup> Iwan Permadi, *Arena Hukum Volume 9*. 5 Oktober 2019. 225.

pengawasan Kementerian BUMN dan bimbingan teknis dari Kementerian Kehutanan.

Perusahaan perhutani ini mempunyai tugas dan wewenang untuk melakukan proses pengelolaan Sumber Daya Alam Hutan dengan cara mengawasi beberapa aspek yaitu: produksi, ekonomi, social, dan lingkungan. Dalam pengerjaannya Perhutani berada dibawah naungan Kementerian BUMN dengan bimbingan teknis dari Departemen Kehutanan.<sup>54</sup>

Dalam pembentukannya Perum Perhutani mempunyai sejarah, yang berawal dengan terbentuknya Jawatan Kehutanan dengan keputusan Pemerintah pada tanggal 9 Februari 1897. Sejarah hutan yang berada di bawah kekuasaan Hindia Belanda segera berakhir setelah Indonesia memproklamasikan diri sebagai Negara yang merdeka pada tanggal 17 Agustus 1945. Hak, kewajiban, tanggung jawab, dan kewenangan pengelolaan hutan di Jawa dan Madura oleh Jawatan Kehutanan Hindia Belanda dilimpahkan secara peralihan ke kelembagaan Jawatan Kehutanan Republik Indonesia berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia yang berbunyi “segala badan Negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini.”<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> [www.bumn.go.id/halaman.47](http://www.bumn.go.id/halaman.47) 21 Desember 2018

<sup>55</sup> Ibid., 49.

Peraturan Pemerintah menerbitkan pengganti Undang-Undang yang lama dengan yang baru yaitu menjadi Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1960 yang ditetapkan dan dicanangkan pada tanggal 29 Maret Tahun 1961 tentang Perusahaan Negara. Untuk mewujudkan perubahan status Jawatan Kehutanan menjadi Perusahaan Negara, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 17 sampai dengan Nomor 30 Tahun 1961 tentang “Pembentukan Perusahaan-Perusahaan Kehutanan Negara (Perhutani)”<sup>56</sup>

Perum Perhutani diberi tanggung jawab dan hak pengelolaan hutan yang secara khusus berada di wilayah Jawa Tengah dan Jawa Timur. Pengelolaan tersebut dimulai pada Tahun 1972 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 1972 yang berlaku. Pada Tahun 1978 wilayah yang dimiliki Perum Perhutani diperluas dengan masuknya kawasan hutan Negara yang terletak di Provinsi Jawa Barat. Perluasan tersebut berdasarkan atas Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1978.<sup>57</sup>

Perum Perhutani mengalami perkembangan dalam penugasannya. Penugasan perhutani tersebut mengalami penyesuaian Peraturan Pemerintah dengan menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1986 tentang Perusahaan Kehutanan Negara yang pada Tahun 1999 melalui Penetapan Peraturan Pemerintah Nomor 53

---

<sup>56</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 124.

<sup>57</sup> Ibid., 125.

Tahun 1999 tentang Perusahaan Umum Kehutanan Negara (Perum Perhutani).

Perum perhutani ditetapkan menjadi BUMN yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) oleh Pemerintah pada Tahun 2001 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2001. Berdasarkan pertimbangan tanggung jawab social dan lingkungan yang ada bentuk PT. perhutani tersebut kembali menjadi BUMN dengan bentuk perum atas dasar Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2003. Pada tanggal 22 Oktober Tahun 2010 peraturan tersebut diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2010. Dasar Hukum Pengelolaan Hutan oleh Perhutani diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2010 tentang Perusahaan Umum (Perum) Kehutanan Negara.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> Ibid., 129.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.<sup>59</sup> Dalam suatu penyusunan karya ilmiah maka penggunaan metode adalah mutlak diperlukan karena disamping untuk mempermudah penelitian juga sebagai cara kerja yang efektif dan rasional guna mencapai hasil penelitian yang optimal. Selain itu penelitian merupakan suatu sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metode penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.

Dalam melakukan penelitian mengenai Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdara Tentang Sewa, peneliti menggunakan beberapa teknik atau metode penelitian yang meliputi:

#### A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif (*field research*), yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa tulisan dan perilaku yang diamati dari subjek itu sendiri. Jenis penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah studi kasus yang merupakan pengujian secara rinci terhadap suatu latar, suatu subjek, atau peristiwa tertentu.

---

<sup>59</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), 2.

## **B. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian menunjukkan dimana penelitian dilakukan. Wilayah penelitian biasanya berisi tentang lokasi (desa, organisasi, peristiwa, teks, dan sebagainya) dan unit analisis.<sup>60</sup>

Penelitian ini berlokasi di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Rt 004 Rw 001. Lokasi ini dipilih karena di tempat tersebut perjanjian sewa-menyewa dalam bentuk dan jangka waktu sewa hak pakai atas tanah perhutani belum sesuai dengan peraturan-peraturan yang telah ditetapkan. Peneliti memilih tempat tersebut karena di Desa Badean sewa-menyewa hak pakai atas tanah perhutani tidak sesuai dengan peraturan-peraturan terkait yang berlaku dibandingkan desa lainnya. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk mengetahui dan ingin melakukan penelitian di lokasi tersebut.

## **C. Subjek Penelitian**

Dalam penelitian ini menggunakan key informan dalam pengumpulan data. Dalam hal ini peneliti akan menggali data dari orang yang dianggap mengetahui tentang apa yang peneliti harapkan. Data dalam penelitian ini adalah semua data dan informasi yang diperoleh dari para informan yang dianggap mengetahui secara rinci dan jelas mengenai fokus penelitian yang diteliti. Selain itu, diperoleh dari hasil dokumentasi yang menunjang terhadap data yang berbentuk kata-kata tertulis maupun tindakan. Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sumber data

---

<sup>60</sup> IAIN Jember, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 74.

sekunder. Sedangkan pengertian sumber data yakni para informan yang memberikan informasi yang di butuhkan peneliti.

#### 1. Data Primer

Data yang akan di dapatkan peneliti yaitu akan menggunakan wawancara, observasi, dokumentasi. Informasi tersebut akan peneliti dapatkan dari para pihak yang terkait yaitu penjual dan pembeli, Kepala Desa, Tokoh Masyarakat dan tokoh agama.

#### 2. Data Sekunder

Data sekunder yang di gunakan oleh peneliti yaitu berupa rujukan dari Undang-Undang, buku-buku, jurnal, dan artikel yang berkaitan dengan judul ini.

### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini digunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

#### 1. Metode Observasi

Metode observasi yaitu cara pengumpulan data yang dilakukan secara sistematis dan sengaja, yakni melakukan pengamatan dan pencacatan atas gejala sudah meneliti dengan melibatkan diri dalam latar yang sedang diteliti. Metode observasi ini dilakukan untuk melihat kejadian-kejadian yang terjadi sebenarnya secara langsung di lapangan, mengetahui orang yang terlibat, waktu kejadian serta informasi yang diberikan oleh para pelaku yang diamati tentang peristiwa yang



bersangkutan.<sup>61</sup>Metode ini digunakan untuk mengetahui langsung yang terdapat dilapangan mengenai Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdata Tentang Sewa.

## 2. Metode Wawancara

Wawancara merupakan proses tanya jawab antara informan dan peneliti yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka secara langsung mendengarkan informasi-informasi atau keterangan yang di butuhkan.<sup>62</sup> Metode ini mencakup cara yang dipergunakan seseorang untuk suatu tujuan tertentu, mencoba mendapatkan keterangan secara langsung dari seseorang atau informan. Pewawancara bertujuan untuk mengetahui bagaimana Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdata Tentang Sewa yang berkaitan dengan fokus penelitian. Data ini akan diperoleh dari yang Menyewakan dan Penyewa, Kepala Desa, Tokoh Masyarakat dan Tokoh Agama yang mengetahui terhadap studi kasus tersebut.

## 3. Metode Dokumentasi

Dokumenter diartikan sebagai cara pengumpulan data yang diperoleh dari data yang sudah ada atau tersedid.<sup>63</sup>Metode dokumenter adalah suatu teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data dari rekaman, foto, catatan khusus, dan lain sebagainya. Melalui teknik ini

<sup>61</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Rieneka Cipta, 2001), 58.

<sup>62</sup> Cholid Narbuko dkk, *metode Penelitian* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), 83.

<sup>63</sup> J. Laxy Moleong, *Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2008), 135.

peneliti akan mengumpulkan data-data yang diperlukan di tempat atau lokasi penelitian mengenai catatan khusus, rekaman dan foto dan sebagainya yang berkaitan dengan penelitian yang didapatkan dari informan.

#### **E. Analisis Data**

Analisis data merupakan salah satu langkah penting dalam rangka memperoleh temuan-temuan hasil penelitian. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik deskriptif. Analisis deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan atau menjelaskan fenomena yang ada baik alamiah maupun yang buatan manusia. Dalam penelitian ini menggunakan teknik deskriptif yaitu menjelaskan semua fenomena terkait dengan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah yang belum sesuai dengan KUHPerdara Tentang Sewa-Menyewa Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember.

#### **F. Keabsahan Data**

Untuk mengetahui keabsahan data dalam penelitian ini memakai data Triangulasi Sumber. Triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada.<sup>64</sup> Data triangulasi ialah menggunakan berbagai sumber data, seperti dokumen, arsip, hasil wawancara, observasi, dan lain sebagainya. Teknik triangulasi yang digunakan dalam penelitian ada dua cara, yaitu: pertama, menggunakan triangulasi sumber, yaitu membandingkan

---

<sup>64</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), 241.

perolehan data dari teknik pengumpulan data yang sama dengan sumber yang berbeda. Kedua, menggunakan triangulasi dengan metode, yaitu membandingkan perolehan data pada teknik yang berbeda dalam fenomena yang sama.

### **G. Tahap-Tahap Penelitian**

Penelitian ini menggunakan empat tahap, yaitu:

1. Tahap sebelum ke lapangan, meliputi kegiatan:
  - a. Menyusun rancangan penelitian
  - b. Memilih lapangan penelitian
  - c. Menentukan fokus penelitian
  - d. Konsultasi fokus penelitian
  - e. Menghubungi lokasi penelitian
  - f. Mengurus perizinan
  - g. Menyiapkan perlengkapan penelitian
2. Tahap Penelitian Lapangan, meliputi kegiatan:
  - a. Memahami latar belakang penelitian dan persiapan diri
  - b. Memasuki lokasi lapangan
  - c. Pengumpulan data atau informasi yang terkait dengan fokus penelitian
  - d. Pencatatan data
  - e. Menganalisa data dengan menggunakan prosedur penelitian yang telah ditetapkan

3. Tahap Akhir Penelitian Lapangan
  - a. Penarikan kesimpulan
  - b. Menyusun data yang telah ditetapkan
  - c. Kritik dan saran
4. Tahap Penelitian Laporan, meliputi kegiatan:
  - a. Penyusunan hasil penelitian
  - b. Konsultasi hasil penelitian
  - c. Perbaikan hasil konsultasi
  - d. Pengurusan kelengkapan persyaratan Ujian
  - e. Munaqosah skripsi



## **BAB IV**

### **PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA**

#### **A. Gambaran Umum Objek Penelitian**

##### **1. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini berada di Dusun Jiro Rt/Rw 002/004 Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember. Desa Badean merupakan desa yang kaya akan sumber daya alam karena Desa Badean merupakan desa yang dekat dengan area pegunungan, perkebunan dan lahan pertanian. Warga Desa Badean dalam mata pencahariannyapun beragam mulai dari berkebun, bertani, berdagang, ada juga sebagai Tenaga Kerja Indonesia (TKI), karyawan swasta, sebagai tenaga pendidik dan serabutan. Dengan letak geografis Desa Badean yang sejuk dan asri karena sebagian luas wilayahnya bersentuhan langsung dengan area pegunungan dan lahan pertanian.

##### **2. Letak Geografis Objek Penelitian**

Desa Badean merupakan salah satu nama Desa yang ada di Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember dengan lokasi batasan Desa Badean sebagai berikut:

- a. Sebelah Barat : Desa Tugusari
- b. Sebelah timur : Desa Kemuning
- c. Sebelah Utara : Gunung Argopuro
- d. Sebelah Selatan : Desa Duko

### **3. Keadaan Ekonomi**

Keadaan perekonomian Di Desa Badean rata-rata menengah ke atas karena Desa Badean rata-rata bekerja perkebunan dan pertanian. Di lahan perkebunan, sebagian dari mereka mengelola atau menggarap yang dikuasai oleh pemerintah dalam hal ini adalah Perhutani yaitu perkebunan sengon, karet, kopi, coklat dan lahan pertanian yang di miliki secara pribadi oleh warga Desa Badean, sehingga penghasilan warga Desa Badean sudah mencukupi untuk kebutuhan sehari-hari baik kebutuhan primer maupun kebutuhan tersier.

### **4. Keagamaan**

Penduduk Desa Badean mayoritas memeluk agama islam, hal ini bisa di lihat dari aktivitas di Desa badean tersebut dengan adanya majelis ta'lim dan muslimat yang diadakan satu minggu sekali dan dapat di lihat dengan banyaknya kegiatan sekolah madrasah di setiap tempat dan dengan adanya masjid dan mushollah sebagai tempat peribadatan yang ada di setiap Desa Badean tersebut.

## **B. Penyajian Data Dan Analisis Data**

Penyajian data merupakan pendeskripsian data yang diperoleh dari hasil penelitian secara keseluruhan. Penyajian data merupakan langkah yang penting dalam suatu penelitian dalam menggambarkan kejadian atau peristiwa yang sebenarnya di dalam suatu onjek penelitian untuk kemudian dilakukan analisis dari data yang diperoleh. Dalam penyajian data kali ini yaitu tentang

Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga yang terjadi di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember.

### **1. Bentuk Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember**

Untuk Mengetahui Bentuk Pemanfaatan Tanah Perhutani oleh warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember, peneliti melakukan penggalan data melalui wawancara terhadap beberapa informan yang ada di Desa Badean tersebut. Dimana perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan antara Mandor Perhutani dan pengelola atau penggarap lahan (warga Desa Badean).

Kemudian, untuk melakukan wawancara peneliti langsung mendatangi tempat para informan yang mana didalam hal ini terdiri dari pemilik lahan, pengelola atau penggarap dan para tokoh yang ada di Desa badean tersebut. Selanjutnya, observasi di lahan penggarapan tanah perhutani. Berikut isi wawancara yang dilakukan oeh peneliti terhadap beberapa informan mengenai bentuk Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Perhutani yang ada Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember:

Bapak Kholil (penggarap lahan) terkait bentuk perjanjian sewa-menyewa Tanah Perhutani yang ada di Desa Badean tersebut, menjelaskan sebagai berikut:

*“Perjanjian se e maksod been jieh ruah se dekremmah cong? Apah antara engkok bik perhutani ruah cong? mon masalah jieh ye cong, ye padehlah bik umummah cong, engkok majer ye engkok bisah agerep tanah ruah cong. Mon masalah bektionah jieh ye*

*sampek panennah kan maoni sekitar 30 tahun korang lebbinah, ye mon tebbengen mareh pas tadek se agentiah ye paggun engkok se nerus agi cong”.*<sup>65</sup>

“Perjanjian yang kamu maksud itu yang bagaimana mas? Apa antara saya dan perhutani itu mas? Kalau masalah itu ya sama saja dengan umumnya *mas*, saya bayar ya saya bisa menggarap tanah itu mas. Kalau masalah waktunya itu ya sampai panennya pohon mahoni sekitar kurang lebih 30 tahun, ya kalau selesai panennya pohon mahoni itu tidak ada yang menyewa ya tetep saya yang meneruskan sewa tanah itu mas”.

Bapak Fauzi (penggarap lahan) terkait bentuk perjanjian sewa-menyewa Tanah Perhutani yang ada di Desa Badean tersebut, menjelaskan sebagai berikut:

*“Ye dekyeh cong, mon edinnak perjanjian tanah ruah gun perak mong-omongan meloloh cong tak usah nganggu rat-surat soalah rata-rata orang dinnak riah jarang se asekola, deddih tak endek ruwet pokok bedeh gerepen ye e gerep, makeh se ompamah ecokocoh bik orang perhutani ye tak kerah taoh. Keng mon caen engkok dibik se e tanya agi been gik buruh ruah ye dekyeh sejenekkah ruah bedeh perjanjian se nganggu sorat, deddih tak gempang bedeh masalah cong”.*<sup>66</sup>

“Ya seperti ini mas, kalau disini perjanjian itu cuma secara lisan saja tidak usah menggunakan surat-menyurat dikarenakan masyarakat disini jarang sekolah, jadi tidak mau ribet pokok ada garapan ya di garap, meskipun semisalnya dibohongi sama orang perhutani ya tidak akan tahu, tapi menurut saya seharusnya itu ada perjanjian yang menggunakan surat, jadi biar tidak gampang ada masalah mas”.

Bapak Karnoto (penggarap lahan) terkait bentuk perjanjian sewa-menyewa Tanah Perhutani yang ada di Desa Badean tersebut, menjelaskan sebagai berikut:

*“Penyewaan tanah perhutani ruah sebetulah tanah gunong terus neng disak ruah etamenen kan mauni, nah deri jarak kan mauni*

<sup>65</sup> Bapak Kholil, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

<sup>66</sup> Bapak Fauzi, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019



*setlong ka selain jarak en sekitaran sepolo meteran, la terus se esewa agi bik perhutani ka masyarakat termasuk engkok ngak-tengaknah kan mauni ruah cong. Biasanah bedeh oreng perhutani se langsung terjun ka masyarakat mon bedeh lahan se kosong, deddih masyarakat ruah bisah agerep lahan se kosong. Mon masalah taneman se etamen masyarakat ruah sekabbinah kan kopi”.*<sup>67</sup>

“Penyewaan tanah perhutani itu sebetulnya tanah gunung, terus disana itu ditanami pohon mauni, nah dari jarak pohon mauni ke pohon mauni yang lainnya jaraknya sekitaran sepuluh meter, terus yang disewakan sama pihak perhutani ke masyarakat termasuk saya ditengah-tengahnya pohon mauni itu mas, biasanya ada pihak perhutani terjun langsung ke masyarakat memberitahukan kalau ada tanah yang kosong, jadi masyarakat itu bisa menggarap lahan yang kosong. Kalau masalah tanaman yang ditanam masyarakat itu semuanya pohon kopi”.

H. Rohim (mandor perhutani) terkait bentuk perjanjian sewa-menyewa Tanah Perhutani yang ada di Desa Badean tersebut, menjelaskan sebagai berikut:

“Jadi seperti ini mas, tanah perhutani yang kita sewakan kepada masyarakat adalah tanah gunung milik pemerintah, jadi kita sewakan tanah-tanah itu kepada masyarakat untuk dikelola sebagaimana mestinya. Nah itu tanah kan kita tanami pohon mahoni jarak pohon mahoni sekitar 10 meter dari pohon mahoni yang lainnya, di sela-sela pohon mahoni itu kan kosong, jadi daripada ditumbuhi rumput-rumput liar, kita mempunyai inisiatif terhadap lahan kosong itu untuk disewakan kepada masyarakat. Terkait perjanjiannya, kita memakai perjanjian kekeluargaan saja dan jangka waktunya sampai pohon mahoni di panen atau penebangan”.<sup>68</sup>

Bapak Rosidi (mandor perhutani) terkait bentuk sewa-menyewa Tanah Perhutani yang ada di Desa Badean tersebut, menjelaskan sebagai berikut:

<sup>67</sup> Bapak Karnoto, *Wawancara*, Jember, 26 Februari 2019

<sup>68</sup> H. Rohim, *Wawancara*, Jember, 27 Februari 2019

“Tanah perhutani disini mas, dari dulu sudah disewakan kepada masyarakat umum terlebih kepada masyarakat sekitar yang ingin bercocok tanam di lahan sekitar pohon mahoni untuk dimanfaatkan dan dikelola sebagaimana mestinya, kemudian memang masyarakat yang menyewa merasa terbantu dengan adanya lahan yang disewakan itu, terkait perjanjiannya sangat dipermudah intinya saling menanamkan rasa kepercayaan satu sama lain, maka dari itu banyak yang menyewa lahan tersebut”.<sup>69</sup>

Bapak Shohib selaku pihak perhutani (KPH Jember) mengenai bentuk pemanfaatan tanah perhutani oleh warga di Desa Badean mengatakan bahwa:

“dari dulu warga Desa Badean khususnya orang-orang yang tidak mampu itu bisa garap tanah perhutani dan menanam apa saja yang menjadi kebutuhan mereka. Nah nanti setelah mereka panen ya sebagian hasilnya disetorkan kepada pihak perhutani”.<sup>70</sup>

Kemudian Bapak Roni selaku pihak perhutani (KPH Jember) menuturkan tentang bentuk pemanfaatan tanah perhutani oleh warga di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember, sebagai berikut:

“jadi begini mas, tanah itu dikelola perhutani nah di sela-selanya itu tanah kosong yang ditumbuhi rumput liar ya kemudian tanah itu kita berikan kepada warga setempat untuk dikelola, iya namanya juga kerjasama mas, intinya kita memberikan peluang kepada warga setempat, disanakan kebanyakan petani mas, petani itu ada yang garap tahannya sendiri kadang garap tanah milik orang lain, jadi yang tidak punya lahan kita sediakan meskipun tanah yang kosong itu tidak begitu luas. Lalu ketika yang garap sudah panen ya sebagian hasil panennya disetorkan kepada perhutani. Disana kami serahkan ke mandor untuk menarik sebagian hasil panennya.”<sup>71</sup>

Dari beberapa informan di atas yang dapat peneliti simpulkan adalah bahwa dalam melakukan proses perjanjian sewa-menyewa tanah perhutani di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember antara mandor perhutani dengan penyewa (penggarap) hanya dengan

<sup>69</sup> Rosidi, *Wawancara*, Jember, 28 Februari 2019

<sup>70</sup> Shohib, *Wawancara*, Jember, 08 Oktober 2019

<sup>71</sup> Roni, *Wawancara*, Jember 08 Oktober 2019

perjanjian lisan atau tidak tertulis, cukup dengan saling percaya dan saling menjaga satu sama lain. Kesepakatan antara kedua belah pihak tanpa diketahui oleh pihak perhutani (KPH Jember). Hal ini menyebabkan penyalahgunaan kekuasaan yang dilakukan oleh mandor perhutani karena dari pihak perhutani sendiri tidak pernah mengatakan dengan tegas perjanjian sewa terhadap pemanfaatan tanah perhutani oleh warga di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember melainkan kerjasama dalam bentuk perjanjian bagi hasil.

Kemudian terkait tentang hak sewa-menyewa pihak yang menyewakan Dan Penyewa, berikut isi wawancara yang dilakukan oleh peneliti terhadap beberapa informan mengenai Hak Sewa-Menyewa Tanah Perhutani yang ada Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten

Jember:

Bapak Kholil (penggarap lahan) terkait hak sewa-menyewa pihak yang menyewakan yang ada di Desa Badean tersebut, menjelaskan sebagai berikut:

*“Delem agerep tanah ruah cong, reng perhutani ye olle pesse deri engkok, deddi sebelum engkok agerep ruah majer ka oreng perhutani reggenah ruah Rp. 10.000.000.00 perpetak. Perpetak lebar 10 meter lanjengah 80 meter. Bileh ding panen ruah majer cong keng tak pateh benyak sekitar Rp. 200.000.00 mon ncan perhutani ruah kuduh aberik sebegien asel panen”.*<sup>72</sup>

“Dalam menggarap tanah itu mas, orang perhutani ya dapat uang dari saya, jadi sebelum saya menggarap itu bayar ke orang perhutani harganya sekitar Rp. 10.000.000.00 perpetak. Perpetak lebar 10 meter panjang 80 meter. Kalau sudah panen itu bayar tapi tidak banyak sekitar 200.000.00. Kalo kata perhutani itu harus memberikan sebagian hasil panen”.

<sup>72</sup> Bapak Kholil, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

Penggalian data ini peneliti juga mewawancara terhadap Bapak Fauzi yang mana ditegaskan oleh informan sebagai berikut:

*“Sekabbinah oreng-oreng dinak se agerep tanahnah oreng perhutani pasteh majer cong, ye sebelum agerep ruah majer kadek terus mon lah mareh majer ye langsung agerep tanahnah ruah, sebeb tanah se bedeh la se lanah kan maoni ruah banyak asellah. Sabben panen kebanyakan en asellah ye riah lah asellah engkok bisa abangun roma ben manyekola tang anak. Asel panen ruah sebegien e begi ka oreng perhutani”*.<sup>73</sup>

“Semua orang-orang di sini yang menggarap tanahnya orang perhutani pasti bayar mas, ya sebelum menggarap itu bayar dulu terus kalau sudah bayar ya langsung digarap tanahnya itu, sebab tanah yang ada di sela-sela pohon mahoni itu banyak hasilnya, setiap panen kebanyakan hasilnya ya ini hasilnya saya bisa membangun rumah dan menyekolahkan anak saya. Hasil panen itu sebagian di berikan ke orang perhutani”.

Hal ini juga sesuai yang diterangkan oleh Bapak Karnoto yang mana dijelaskan sebagai berikut:

*“Ye nyamanah eberik gerepen bik reng perhutani, ye sebelum agerep majerlah, makeh tanahnah neng e gunung paggun se egerep engkok, sebeb tanahnah subur edissak. Eman mon tak egerep ben pole asellah cokop banyak cong, tak rogi lah kasarannah. Tapeh ding lah panen engkok majer sebegien asel panennah ka oreng perhutani”*.<sup>74</sup>

“Ya namanya juga di beri garapan sama orang perhutani, ya sebelumnya menggarap bayarlah, meskipun tanahnya di gunung tetep saya garap. Sebab tanahnya subur disana, sangat disayangkan kalau tidak digarap apalagi hasilnya cukup banyak mas, tidak rugilah. Tapi kalau sudah panen saya bayar sebagian hasil panennya ke orang perhutani”.

Penggalian data ini tidak selesai sampai disini saja, peneliti juga mewawancara terhadap H. Rohim selaku pihak yang menyewakan, berikut keterangannya:

<sup>73</sup> Bapak Fauzi, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

<sup>74</sup> Bapak Karnoto, *Wawancara*, Jember, 26 Februari 2019

“Jadi terkait hak-haknya perhutani selaku yang menyewakan tanah itu berhak menerima uang sewa sesuai yang ditentukan. Kemudian jika mereka yang menggarap tanah itu telah panen, maka perhutani berhak mendapatkan sebagian hasil dari panen tersebut”.<sup>75</sup>

Kemudian peneliti melanjutkan wawancara terhadap Bapak Rosyidi yang mana beliau selaku mandor perhutani juga, sebagai berikut:

“Ya sesuai kesepakatan bersama mas, pihak penggarap bisa menggarap tanah tersebut dengan membayar sewa itu, kemudian perhutani berhak menerima sebagian hasil panen tersebut”.<sup>76</sup>

Dari beberapa informan diatas yang dapat peneliti simpulkan adalah bahwa dalam hak-hak pihak yang menyewakan di desa badean kecamatan bangsalsari kabupaten jember bahwasanya pihak yang menyewakan berhak mendapatkan uang sewa sesuai yang telah disepakati bersama. Kemudian jika pihak penyewa atau penggarap tanah itu telah panen, maka perhutani juga berhak mendapatkan sebagian hasil dari panen tersebut.

Selanjutnya penggalian data ini melanjutkan proses wawancara terkait hak sewa-menyewa pihak penyewa yang mana diterangkan oleh Bapak Kholil (penggarap) sebagai berikut:

*“Ye mon sekaolle engkok ruah cong, ncan oreng perhutani engkok olle agerep tanahnah monlah mareh majer, ye terus bisah olle asel panen. Ye sekabbinah dinak etamen kopi. Deddih mon egerep engkok oreng-oreng dinak lah taoh jek tanahnah ruah egerep engkok”*.

“Ya kalau yang didapat saya itu mas, menurut orang perhutani saya dapat menggarap lahannya setelah selesai bayar, ya terus bisa mendapatkan hasil panen, ya semuanya orang disini menanam kopi. Jadi kalau digarap saya orang-orang disini sudah mengetahui kalau tanah itu digarap saya”.<sup>77</sup>

<sup>75</sup> H. Rohim, *Wawancara*, Jember, 27 Februari 2019

<sup>76</sup> Rosidi, *Wawancara*, Jember, 28 Februari 2019

<sup>77</sup> Bapak Kholil, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

Selanjutnya peneliti mewawancara terhadap Bapak Fauzi (penggarap) atau pihak penyewa untuk memperjelas hak-haknya sebagai penyewa, sebagai berikut keterangannya:

*“Ye hak en engkok cong, engkok kan lah mareh majer ye engkok olle agerep tanahnah ruah, masalah etamenen apah, ye terserah engkok, ben pole hak en engkok ye bisah olle asel panennah engkok cong, kan bedeh cak ocan sapah se nanem ye ruah se manen. Ye gun jieh hak en engkok cong”.*

“Ya haknya saya mas, saya kan sudah bayar ya saya bisa menggarap tanahnya itu, masalah mau ditanamin apa ya terserah saya, apalagi haknya saya ya bisa dapet hasil panen mas. Kan ada kata-kata sapa yang menanam ya itu yang memanen. Ya cuma itu haknya saya mas”.<sup>78</sup>

Kemudian peneliti mewawancara terhadap Bapak Karnoto (penggarap) atau pihak penyewa yang mana dalam keterangannya sebagai berikut:

*“Ye mon ncan engkok hak en se agerap ye padeh kabbi cong, tak kerah tak padeh. Ye engkok bisah egerep tanahnah orang perhutani ruah semarenah engkok majer. Ben pole ye hak en engkok olle asel panen se egerep engkok. Ye mon pas engkok agerep tanahnah perhutani pas asel panennah ekalak perhutani ye engkok aguget, sebeb ruah hak en engkok cong”.*<sup>79</sup>

“Ya kalau menurut saya haknya yang menggarap ya semua sama dengan yang lainnya mas, tidak mungkin tidak sama. Ya saya bisa menggarap tanahnya orang perhutani itu setelah saya membayar. Apalagi ya haknya saya mendapatkan hasil panen yang di garap saya. Ya kalau saya menggarap tanahnya perhutani terus hasil panennya diambil orang perhutani ya saya tidak terima, sebab haknya saya itu mas”.

<sup>78</sup> Bapak Fauzi, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

<sup>79</sup> Bapak Karnoto, *Wawancara*, Jember, 26 Februari 2019

Untuk memperdalam penggalian data tentang haknya pihak penyewa (penggarap) maka peneliti mewawancara terhadap H. Rohim yang mana beliau menuturkan sebagai berikut:

“Sesuai kesepakatan yang telah disepakati bersama mas, mereka ya berhak mengelola tanah itu setelah mereka bayar uang ke perhutani yang telah disepakati bersama, kalau masalah tanam menanamnya terserah mereka mau ditanamai apa. Kebanyak masyarakat disini menanam kopi. Kemudian mereka berhak menikmati hasil panennya. Itu saja sih mas.”<sup>80</sup>

Selanjutnya peneliti mewawancara terhadap Bapak rosyidi terkait haknya pihak penyewa, sebagai berikut:

“Ya begini mas, pihak perhutani dan masyarakat sekitar yang telah melakukan kesepakatan bersama tentang tanah yang akan digarap, tentunya meraka pihak penyewa (penggarap) berhak mengelola tanah tersebut dan mereka juga berhak menikmati hasilnya”.<sup>81</sup>

Dari beberapa informan diatas yang dapat peneliti simpulkan adalah bahwa dalam hak-hak pihak penyewa di desa badean kecamatan bangsalsari kabupaten jember bahwasanya pihak penyewa berhak mendapatkan tanah garapan tersebut sesuai yang telah disepakati bersama. Kemudian jika pihak penyewa atau penggarap tanah itu telah panen, maka penggarap tersebut juga berhak mendapatkan hasil dari panen yang digarap.

Kewajiban Sewa-Menyewa Pihak Yang Menyewakan Dan Penyewa, Berikut isi wawancara yang dilakukan oeh peneliti terhadap beberapa informan mengenai kewajiban pihak yang menyewakan terkait

<sup>80</sup> H. Rohim, *Wawancara*, Jember, 27 Februari 2019

<sup>81</sup> Rosidi, *Wawancara*, Jember, 28 Februari 2019

Sewa-Menyewa Tanah Perhutani yang ada Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember:

Bapak Kholil (penggarap) yang mana menjelaskan terkait kewajiban pihak yang menyewakan sebagai berikut:

*“Ye mon masalah kewejiben orang perhutani cong, ye orang perhutani kodduh nyamberik tanahnah se egereppah engkok, sebab orang perhutani bektoh moy tamoyan ruah toman ngocak tanahnah ruah egerep been, maksudtah egerep engkoklah cong, terus ngocak kodduh arabet tanemennah ben soro ajegeh makle taneman se etamen engkok dinglah panen makle banyak asellah”.*<sup>82</sup>

“Ya kalau masalah kewajiban orang perhutani mas, ya orang perhutani harus memberikan tanahnya yang akan saya garap, karena orang perhutani waktu bertamu itu pernah berkata tanahnya itu digarap kamu, maksudnya digarap saya, terus berkata lagi harus dirawat dan dijaga supaya tanaman yang ditanami itu kalau sudah panen hasilnya banyak”.

Untuk memperdalam penggalian data ini, maka peneliti mewawancarai terhadap Bapak Fauzi (penggarap), menurut keterangannya sebagai berikut:

*“Ye monlah mareh majer pesse kontrak en cong, tanah ruah bik perhutani soro egerep lah e tamennah apah beih. Ye engkok kadeng mon maoni gik kenek ruah etamennen jegung, kan keddeng, ding lah maoni la bek rajeh namen kopi cong, le mon sebelummah namen kopi jiah, sekabbinah warga se agerep e pa kompok kangguy nentoagi tanah sekemaan se bekal egereppah warga ben se koddu e bejer ben panennah. Ding lah rak parak panennah reng perhutani aberrik sorat ka sekabbinah warga se agerep tanahnah ruah kangguy majer ben panennah”.*<sup>83</sup>

“Ya kalau sudah bayar uang kontraknya mas, tanah itu sama perhutani disuruh garap mau ditanami apa saja terserah. Ya saya terkadang kalau pohon mahoni masih kecil itu di tanami jagung, pohon pisang, kalau pohon mahoni sudah agak besar ditanami kopi mas, sebelumnya nanam kopi itu, semua warga yang menggarap dipertemukan untuk menentukan tanah yang mana saja yang akan

<sup>82</sup> Bapak Kholil, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

<sup>83</sup> Bapak Fauzi, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019



di garap dan harus bayar setiap panennya. Kalau sudah hampir panen orang perhutani memberikan surat ke semua warga yang menggarap tanahnya itu untuk membayar setiap hasil panennya”.

Selanjutnya peneliti mewawancara terhadap Bapak Karnoto untuk lebih memperjelas terkait kewajiban pihak yang menyewakan, berikut keterangannya:

*“Mon setaonah engkok cong, sabben reng-oreng dinak e pa kopol bik reng perhutai kangguy sapah beih se nyewaah tanahnah perhutani, le e delem kopolan jiah reng perhutani ngocak sekemmaan tanah-tanah se bekal egerep warga. Deddih reng perhutani lah nyera agi tanah-tanahnah ka warga se bekal agereppah. Sejieh se engak en engkok cong”.*<sup>84</sup>

“Kalau setahu saya mas, dulu orang-orang disini dipertemukan sama orang perhutani untuk siapa saja yang akan menyewa tanahnya perhutani, didalam pertemuan itu orang perhutani mengatakan yang mana saja tanah-tanah yang akan digarap oleh warga. Jadi orang perhutani sudah menyerahkan tanah-tanahnya ke warga yang akan menggarap tanah tersebut. Ya itu seingat saya mas”.

Kemudian peneliti mewawancara terhadap H. Rohim selaku mandor perhutani untuk bisa lebih diperjelas terkait kewajiban pihak perhutani yang menyewakan tanahnya kepada warga sekitar, berikut keterangannya:

“Dulu mas, saya pernah mengadakan suatu perkumpulan antara pihak perhutani dengan warga sekitar tujuannya pihak perhutani yaitu memberitahukan kepada warga bahwa tanah-tanah itu akan disewakan, lalu bagi warga yang akan menggarap tanah tersebut ditunjukkan yang mana saja tanah-tanah yang akan digarap, terus warga yang sudah menyewa tanah tersebut kita serahkan tanah-tanah itu agar bisa segera digarap, terus mas sebelum pertemuan berakhir terlebih dahulu saya menyampaikan kepada warga yang akan menggarap lahan tersebut ketika hampir panen diberikan surat pemberitahuan pembayaran sebagian hasil dari panennya”.<sup>85</sup>

<sup>84</sup> Bapak Karnoto, *Wawancara*, Jember, 26 Februari 2019

<sup>85</sup> H. Rohim, *Wawancara*, Jember, 27 Februari 2019

Selanjutnya peneliti mewawancara terhadap Bapak Rosyidi terkait kewajiban pihak perhutani, berikut keterangannya:

“Setahu saya mas, kalau sudah deal tanah yang disewakan oleh perhutani itu kepada warga sekitar ya perhutani wajib memberikan tanahnya kepada warga untuk digarap, karna kalau tidak ada deal seperti itu terus apa yang mau digarap, terus mas, ketika kopi sudah hampir panen sekitar seminggu sebelum panen pihak perhutani memberikan surat pemberitahuan pembayaran sebagian hasil dari panen kopi tersebut”.<sup>86</sup>

Kemudian penggalian data ini melanjutkan proses wawancara terkait kewajiban sewa-menyewa pihak penyewa yang mana diterangkan oleh Bapak Kholil (penggarap) sebagai berikut:

*“Ye mon tang kewajiben ye majer sewa tanah ruah cong, ben pole engkok wejib ajegeh aroman tanah se e gerep engkok, ye lambek reng perhutani ngocak ka engkok engak ruah cong, ruah pole cong, ding lah panen koddu majer sebegien asel deri kopi”.*<sup>87</sup>

“Ya kalau kewajibannya saya ya majer sewa tanah itu mas, apalagi saya wajib menjaga dan merawat tanah yang saya garap, ya dulu orang perhutani mengatakan seperti ke saya mas. Itu lagi mas, kalau sudah panen bayar sebagian hasil dari kopi”.

Untuk mengetahui apa saja kewajiban pihak penggarap tanah tersebut, peneliti mewawancara Bapak Fauzi (penggarap), sebagai berikut:

*“Ye mon ncan engkok kabbi se agerep tanah ruah padeh kewajibennah cong, ye majer pesse sewa se mareh karembek reng bereng cong, bisah engkok tak majer pesse sewa jiah cong tapeh engkok abiayaeh penebengen ruah sampek mareh, Contonah ruah majer koli, ben en laennah. Terus bileh mon lah panen ruah se engkok koddu majer sebegien asel kopi jieh.”*<sup>88</sup>

“Ya kalau menurut saya semua yang menggarap tanah itu sama kewajibannya mas, ya bayar uang sewa yang sudah disepakati bersama, saya bisa tidak bayar uang sewa itu asalkan saya membiayai penebangan itu sampai selesai, contohnya itu bayar buruh dan yang lainnya. Terus kalau sudah panen itu saya harus bayar sebagian hasil kopi itu”.

<sup>86</sup> Rosidi, *Wawancara*, Jember, 28 Februari 2019

<sup>87</sup> Bapak Kholil, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

<sup>88</sup> Bapak Fauzi, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

Kemudian peneliti melanjutkan mewawancara terhadap Bapak Karnoto yang menjelaskan tentang kewajibannya sebagai pihak penyewa, sebagai berikut keterangannya:

*“Engkok dibik riah se agerep tanah ye engak riah kewejibennah ye engkok pasteh majer pesse sewa ruah, ye mon engkok tak majer cong ye tak olle agerep tanah ruah ben pole engkok koddu majer asel sebegien panen kopi jiah cong”.*<sup>89</sup>

“Saya sendiri itu yang menggarap tanah ya seperti ini kewajibannya ya saya pasti bayar uang sewa itu, ya kalau saya tidak bayar ya tidak boleh menggarap tanah itu apalagi saya harus bayar hasil sebagian panen kopi itu mas”.

Selanjutnya peneliti mewawancara terhadap H. Rohim selaku pihak yang menyewa yang akan menerangkan apa saja kewajibannya pihak penyewa, berikut penjelasannya:

“Seperti ini dek awalnya, tanah-tanah perhutani itu disewakan ke warga sekitar dengan harga sesuai kesepakatan bersama, ketika sudah sepakat, tentunya warga sekitar yang akan menggarap tanah tersebut membayar terlebih dahulu uang sewanya maka warga sekitar langsung menggarap tanah tersebut, terus pihak perhutani menitipkan pohon mahoni itu untuk ditanam di tanah-tanah yang akan digarap oleh warga sekitar, masalah mereka mau menanam apa ya terserah mereka. Ketika mahoni itu sudah tumbuh besar maka mereka harus menanam kopi mas. Setelah kopi itu dipanen oleh mereka maka mereka wajib menyetorkan sebagian dari hasil panen kopi tersebut”.<sup>90</sup>

Kemudian peneliti juga mewawancara terhadap Bapak Rosyidi selaku pihak yang menyewakan untuk lebih memperdalam penggalian data ini terkait kewajiban dari pihak penyewa, sebagai berikut penjelasannya:

“Jadi seperti ini kewajibannya mereka mas, tentunya mereka wajib membayar uang sewa kepada perhutani, bisa tidak membayar uang sewa tersebut asalkan mereka bisa membiayai semua dari penebangan pohon-pohon mahoni mulai dari biaya menanamkan pohon mahoni, membiayai pekerja penebang, mengirim makanan

<sup>89</sup> Bapak Karnoto, *Wawancara*, Jember, 26 Februari 2019

<sup>90</sup> H. Rohim, *Wawancara*, Jember, 27 Februari 2019

untuk pekerja dan lain sebagainya itu sampai selesai semua baru pihak penggarap itu bisa menggarap lahan tersebut tanpa membayar sewanya. Terus pihak penggarap wajib merawat, menjaga dan mengelola tanah tersebut dan juga mereka wajib memberikan sebagian hasil dari panen kopinya”.<sup>91</sup>

Dari beberapa informan diatas yang dapat peneliti simpulkan adalah bahwa tentang kewajiban para pihak di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember bahwasanya pihak yang menyewakan kewajibannya adalah menyerahkan tanah yang akan dikelola oleh pihak penggarap dan ketika sudah hampir panen kopi pihak perhutani wajib memberikan surat pemberitahuan pembayaran hasil dari sebagian panen kopi tersebut. Sedangkan tentang kewajiban pihak penyewa adalah membayar uang sewa, jika ingin menggarap tanah tersebut tidak ingin membayar uang sewa, maka pihak penyewa harus membiayai mulai dari penanaman pohon mahoni sampai dengan dipanen atau penebangan pohon mahoni tersebut, maka dari itu pihak penyewa juga wajib memelihara tanah yang digarap dan kewajibannya yang terakhir adalah membayar hasil sebagian dari panen kopi tersebut.

Resiko Pihak Yang Menyewakan Dan Penyewa, berikut isi wawancara yang dilakukan oleh peneliti terhadap beberapa informan mengenai resiko dan tanggung jawab yang menyewakan terkait Sewa-Menyewa Tanah Perhutani yang ada Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember:

---

<sup>91</sup> Rosidi, *Wawancara*, Jember, 28 Februari 2019

Menurut Bapak Kholil (penggarap) yang menerangkan tentang resiko pihak yang menyewakan, berikut keterangannya:

*“Ye mon lah kenal bik perhutani ruah cong, kadeng bisah majer separoh ka reng perhutani apapole ding lah panen kadeng ebejer se ekhlashah engkok cong”.*<sup>92</sup>

“Ya kalau sudah kenal sama orang perhutani mas, kadang bisa bayar separuh ke orang perhutani apalagi kalau sudah panen kadang saya bayar seikhlasnya mas”.

Untuk mengetahui lebih lanjut tentang resiko pihak yang menyewakan tersebut, maka peneliti mewawancarai terhadap Bapak Fauzi, berikut keterangannya:

*“Ye se engkok riah kenal cong ka pengadeen, deddih engkok nyewa bisah lebih deri sepetak, engkok riah nyewa empak petak, tapeh mon tak kenal ruah tak olle nyewa lebi deri settong, ye bik reggena ruah engkok olle nyecel kiyah. Ye lakar engkok egerep banyak cong, kadeng salahsettonggah tak keromat apapole engkok bedeh kelakoan laen jek se engkok sambih ngobu ajem du kandeng, kandeng settong riah gik buruh mareh egebey cong. Ye lakar engkok banyak se ekelakoh cong, ye asel panennah korang begus, ye pole pengadeen nyamanan ka engkok polanah lah kenal bik engkok, deddih engkok majer asel sebegien panen ruah kadeng majer kopi ye kadeng majer pesse, kadeng engkok majer lat telaten, bektoh majer kadeng engkok majer gik semengguh agik”.*<sup>93</sup>

“Ya saya itu kenal ke perantaranya, jadi saya nyewa bisa lebih dari sepetak, saya nyewa itu empat petak, tapi kalau tidak kenal itu tidak boleh nyewa lebih dari satu, ya sama harganya itu saya bisa nyicil juga. Ya karna saya garap banyak mas, kadang salahsatunya itu tidak terawat apalagi saya ada kerjaan yang lain saya itu sambil ternak ayam dua kandang, kandang satunya itu baru selesai dibangun. Ya karna saya banyak yang dikerjakan mas, ya hasil panennya juga kurang bagus, ya apalagi perantaranya sudah kenal baik sama saya, jadi saya bayar hasil sebagian panen itu kadang bayar kopi kadang bayar uang, kadang saya bayar terlambat, waktu itu saya bayar seminggu setelah panen”.

<sup>92</sup> Bapak Kholil, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

<sup>93</sup> Bapak Fauzi, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

Penggalian data ini peneliti melanjutkan mewawancara terhadap Bapak Karnoto yang mana menerangkan tentang resiko pihak yang menyewakan, berikut keterangannya:

*“Engkok bilen nyewa majerrah ruah nyecel cong, ye preppaen ruah pesse tak cokop deddih nyecel cong. Terus ncan en tak olle nyecel cong, tape dekremmah pole engkok nyecel tadek se agigir riah, ye paggun egerep bik engkok sambih nyecel ben pole engkok majer asel sebegien panen kopi jiah kadeng majer kopi kadeng majer pesse”.*<sup>94</sup>

“Saya dulu nyewa itu nyicil mas, ya waktu itu uang tidak cukup jadi nyicil. Terus katanya tidak boleh nyicil mas, tapi mau gimana lagi saya nyicil tidak ada yang menegur, ya tetep saya garap sambil lalu nyicil apalagi saya bayar hasil dari sebagian panen kopi itu kadang bayar kopi kadang bayar uang”.

Kemudian peneliti mewawancara terhadap H. Rohim selaku pihak yang menyewakan, yang mana beliau menjelaskan tentang resiko daripada pihak yang menyewakan, berikut keterangannya:

“Dari semua lahan yang disewakan rata-rata disewakan kepada warga sekitar ada yang tertib ada yang kurang mematuhi. Seperti pembayaran sering dicicil terus dalam setiap penggarap banyak yang menggarap lebih dari satu petak, akhirnya banyak yang kurang dirawat dan hal itu imbasnya kepada hasil panen selain hasil panen mahoni yang kurang bagus hasil kopi pun juga terkena dampaknya. Kebanyakan juga hasil sebagian panen kopi dibayarkan dengan uang”.<sup>95</sup>

Selanjutnya peneliti mewawancara terhadap Bapak Rosyidi selaku pihak yang menyewakan, berikut keterangannya:

“Dari sekian banyaknya penggarap sebagian besar uang sewa itu dicicil mas, padahal aturannya uang sewa itu dibayar lunas terus langsung bisa digarap. Terus juga sebagian dari hasil panen itu ada sebagian membayarnya itu tidak tepat waktu”.<sup>96</sup>

<sup>94</sup> Bapak Karnoto, *Wawancara*, Jember, 26 Februari 2019

<sup>95</sup> H. Rohim, *Wawancara*, Jember, 27 Februari 2019

<sup>96</sup> Rosidi, *Wawancara*, Jember, 28 Februari 2019

Kemudian peneliti melanjutkan penggalian data ini terkait resikonya pihak penyewa yang mana peneliti mewawancarai Bapak Kholil sebagai pihak penyewa, berikut keterangannya:

*“Engkok agerep tanah din perhutani ruah koddu etanemin kan maoni tapeh ding lah tebengen kan maoni ruah asellah din perhutani, e la sella nah kan maoni ruah etanemin kan kopi ye kadeng asellah banyak ye kadeng adentek sampe panen pole se banyak ah asellah”*.<sup>97</sup>

“Saya menggarap tanah punya perhutani itu harus menanamkan pohon mahoni tapi kalau sudah tebangan pohon mahoni itu hasilnya punya perhutani, di sela-selanya pohon mahoni itu ditanami pohon kopi ya kadang hasilnya banyak ya kadang menunggu sampai panen lagi untuk memperoleh hasil yang banyak”.

Selanjutnya peneliti mewawancarai Bapak Fauzi tentang resikonya sebagai pihak penyewa, sebagai berikut keterangannya:

*“Engkok agerep tanahnah perhutani ruah wajib etanemin kan maoni, deri kan maoni ruah engkok tak meloh apa-apah cong, ding lah panen ruah kan maoni ruah murni din perhutani. Delem agerep tanah ruah tadek perjenjien se tertulis cong, ye tadek bukteh se koat, bileh bedeh se ngalak otাবে agerep tanah se egerep engkok ruah bileh kan maoninah ruah etebbeng ka bungkaan se etanemen e la sellanah kan maoni ruah e capok robbunah. Deddih panen ruah tadek se agente en deri perhutani, pas taneman se etanem neng la sellanah kan maoni engak ollenah kopi ruah kudhuh majer ka reng perhutani”*.<sup>98</sup>

“Saya menggarap tanahnya perhutani itu wajib ditanami pohon mahoni, dari pohon mahoni itu saya tidak mendapatkan apa-apa mas, kalau sudah panen itu pohon mahoni itu murni punya perhutani. Dalam menggarap tanah itu tidak ada perjanjian yang tertulis mas, ya tidak ada bukti yang kuat, ketika ada yang mengambil atau menggarap tanah yang saya garap ketika pohon mahoninya itu ditebang pohon-pohon yang ditanami di sela-selanya pohon mahoni roboh menimpa pohon kopi. Jadi panen itu tidak ada ganti rugi dari perhutani, waktu tanaman yang

<sup>97</sup> Bapak Kholil, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

<sup>98</sup> Bapak Fauzi, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

ditanam di sela-selanya pohon mahoni seperti hasilnya kopi itu harus bayar ke perhutani”.

Kemudian peneliti mewawancara terhadap Bapak Karnoto terkait resikonya sebagai pihak penyewa, berikut keterangannya:

*“Edelem agerep tanahnah perhutani ruah mulanah ruah perhutani matorok kan maoni ruah etanem agi cong deddi namen kan maoni ruah abereng bik ka bungkaan se etanemnah engkok jiah cong, ding lah tebbengen maoni ruah cong, se asellah e ka endik perhutani, deddih engkok gun e patorok soro nanemin kan maoni jiah deddih engkok tak olle apah deri asellah tebbengen kan maoni jiah”.*<sup>99</sup>

“Didalam menggarap tanahnya perhutani itu awalnya itu perhutani menitipkan pohon mahoni itu ditanamkan mas, jadi menanam pohon mahoni bersamaan dengan pohon yang akan ditanami oleh saya mas, kalau sudah tebangan pohon mahoni itu yang hasilnya diperoleh perhutani. Jadi saya Cuma dititipin untuk menanamkan pohon mahoni itu jadi saya tidak dapat hasil dari penebangan pohon mahoni itu”.

Selanjutnya untuk melengkapi data tersebut, peneliti mewawancara terhadap H. Rohim selaku pihak yang menyewakan yang mana menerangkan tentang resikonya pihak penyewa, sebagai berikut penjelasannya:

“Begini mas, dari pihak perhutani itu menitipkan pohon mahoni untuk ditanamkan ke penggarap tapi kalau pohon mahoni itu ditebang penggarap tidak mendapatkan apa-apa dari perhutani. Terus kalau mahoni masih kecil penggarap terserah mau ditanami apa saja, kalau pihak perhutani sewaktu-waktu melakukan penebangan mahoni itu otomatis tanaman yang ada disekitar tidak boleh tidak harus juga ikut dipanen”.<sup>100</sup>

<sup>99</sup> Bapak Karnoto, *Wawancara*, Jember, 26 Februari 2019

<sup>100</sup> H. Rohim, *Wawancara*, Jember, 27 Februari 2019



Penggalian data ini selanjutnya peneliti meneliti Bapak Rosyidi selaku pihak perhutani yang mana menerangkan resiko dari pihak penyewa, berikut keterangannya:

“dari perhutani sendiri mengatakan jika ingin menggarap tanah tersebut wajib menanami pohon mahoni itu, pohon mahoni itu dari pihak perhutani tidak menyediakan jadi yang menggarap itu cari atau beli sendiri bibit dari pohon mahoni mas terus kalau sudah tebangan pohon mahoni itu langsung diambil oleh perhutani dan juga waktu penebangan pohon mahoni itu pohon-pohon yang ada disekitar pohon mahoni itu ikut ditebang atau di panen”.<sup>101</sup>

Dari beberapa informan di atas yang dapat peneliti simpulkan adalah bahwa tentang resiko dari pihak yang menyewakan di desa badean kecamatan bangsalsari kabupaten jember adalah uang sewa bisa membayar separuh atau bisa bayar mencicil dikarenakan mengenal pihak perhutani dan atau perantaranya, bisa menyewa tanah lebih dari satu petak dikarenakan mengenal pihak perhutani dan atau perantaranya dan memberikan sebagian hasil bisa bayar cicil dan bisa bayar seikhlasnya saja dikarenakan mengenal pihak perhutani dan atau perantaranya. Sedangkan resiko dari pihak penyewa adalah tanahnya perhutani itu wajib ditanami pohon mahoni yang mana pohon mahoni tersebut dari pihak penggarap yang membeli bibitnya, dari pihak perhutani tidak menyediakan bibit pohon mahoni tersebut dan ketika penebangan pohon mahoni dari pihak penggarap tidak mendapatkan hasil dari pohon mahoni tersebut, kemudian penebangan pohon mahoni tersebut menimpa pohon-pohon yang ada disekitarnya otomatis pohon-pohon disekitarnya juga ikut dipanen dan

---

<sup>101</sup> Rosidi, *Wawancara*, Jember, 28 Februari 2019

tidak ada ganti rugi dari penebangan pohon mahoni tersebut kemudian hasil dari sebagian panen wajib dibayar pasca penebangan masal itu.

Tanggung Jawab Yang Menyewakan Dan Penyewa, Berikut isi wawancara yang dilakukan oleh peneliti terhadap beberapa informan mengenai tanggung jawab yang menyewakan terkait Sewa-Menyewa Tanah Perhutani yang ada Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember:

Menurut Bapak Kholil (penggarap) tentang tanggung jawab pihak yang menyewakan, berikut penjelasannya:

*“Ye nyamanah engkok nyewa ka perhutani cong, ye perhutani kudhu aberrik ke amanan ke se agerep tanah jiah padenah kudhu aberik hak en se agerep”*.<sup>102</sup>

“Ya namanya saya sewa ke perhutani mas, ya perhutani harus memberikan rasa keamanan kepada yang menggarap tanah itu sama halnya harus memberikan haknya penggarap”.

Untuk melengkapi penggalian data ini, maka peneliti mewawancarai Bapak Fauzi (penggarap) tentang tanggung jawab pihak yang menyewakan, berikut keterangannya:

*“Sekabbinah oreng dinak se agerep tanah ruah koddhu olle hak ben kewajibannah deri reng perhutani ben tak olle se wena-wena dek ka sekabbinah oreng se agerep tanah ruah cong”*.<sup>103</sup>

“Semua warga disini yang menggarap tanah sewa tersebut itu harus mendapatkan hak dan kewajibannya dari pihak perhutani dan tidak boleh sewenang-wenang kepada semua warga yang menggarap tanah itu mas”.

Kemudian peneliti mewawancarai terhadap Bapak Karnoto (penggarap) tentang tanggung jawab dari pihak yang menyewakan, berikut penjelasannya:

<sup>102</sup> Bapak Kholil, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

<sup>103</sup> Bapak Fauzi, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

*“Ye mon ncan engkok ruah deri awal engkok agerep tanah sewa sampek panen ruah deri perhutani aberrik rassah ke amanan makle tak gampang bedeh masalah ye padehnah nyamberrick hak en engkok ben sekabbinah se agerep tanah ruah. Ye penting hak ben kewejiben koddhu pa jelas cong makle bisah saling ngontong agi”*.<sup>104</sup>

“Ya kalau menurut saya itu dari awal saya menggarap tanah sewa sampai panen itu dari perhutani harus memberikan rasa aman supaya tidak gampang ada masalah ya sama halnya memberikan haknya saya dan semua hak-haknya orang yang menggarap tanah tersebut. Ya penting hak dan kewajiban itu harus jelsa mas supaya bisa saling menguntungkan”.

Selanjutnya penggalian data ini peneliti mewawancarai terhadap H. Rohim selaku pihak yang menyewakan tentang tanggung jawab pihak yang menyewakan, berikut keterangannya:

*“Ya dari pihak perhutani sendiri pastinya selalu memberikan yang terbaik bagi semua warga sekitar yang menggarap tanah sewa itu, memberikan rasa aman dan juga memperjelas hak dan kewajibannya. Yang jelas dari pihak perhutani memaksimalkan untuk perekonomian warga sekitar dalam bidang pertanian”*.<sup>105</sup>

Kemudian peneliti mewawancarai terhadap Bapak Rosyidi selaku pihak yang menyewakan terkait tanggung jawab pihak yang menyewakan, berikut penjelasannya:

*“Yang jelas dari pihak perhutani tidak pernah mendzolimi semua warga sekitar yang menggarap tanah-tanah tersebut hak dan kewajibannya pasti diberikan kepada mereka, ketika ada ketidakjelasan pasti perhutani akan bertanggung jawab”*.<sup>106</sup>

<sup>104</sup> Bapak Karnoto, *Wawancara*, Jember, 26 Februari 2019

<sup>105</sup> H. Rohim, *Wawancara*, Jember, 27 Februari 2019

<sup>106</sup> Rosidi, *Wawancara*, Jember, 28 Februari 2019

Peneliti juga meneliti terkait tanggung jawab pihak penyewa, untuk mengetahui apa saja tanggung jawab pihak penyewa peneliti mewawancara terhadap Bapak Kholil (penggarap), berikut keterangannya:

*“Ye tanah ruah kan lah egerep se engkok, jek nyamanah se engkok riyah agerep ye kodhu ejegeh ben arabet tanah ruah ben nem-taneman se etamen e tanah jiah cong”*.<sup>107</sup>

“Ya tanah itu kan sudah digarap saya, ya namanya saya itu yang menggarap ya harus menjaga dan merawat tanah itu dan tanaman-tanaman yang ada ditanah itu mas”.

Kemudian untuk penggalian data ini, peneliti mewawancara Bapak Fauzi (penggarap) tentang tanggung jawab sebagai pihak penyewa, berikut keterangannya:

*“Engkok se andik gerepen tanah ruah kodhu padeh saleng ajegeh hak ben kewajibennah makle padeh nyaman ye arabet ben ajegeh tanah ben tanemen ruah jek sampek alanggar perjenjiannah cong”*.<sup>108</sup>

“Saya yang punya garapan tanah itu harus sama-sama saling menjaga hak dan kewajibannya supaya sama-sama enak, ya merawat dan menjaga tanah dan tanamannya itu jangan sampai melanggar perjanjian mas”.

Selanjutnya peneliti mewawancara terhadap Bapak Karnoto (penggarap) mengenai tanggung jawab sebagai pihak penyewa, berikut penjelasannya:

*“Sekabbinah se agerep riyah pasteh kodhu ye dekremah caranah padeh ajegeh makle padeh ngaselagi, jiah intinah cong”*.<sup>109</sup>

“Semua yang menggarap itu pasti harus ya bagaimana caranya sama-sama menjaga agar sama-sama menguntungkan, jadi itu intinya mas”.

<sup>107</sup> Bapak Kholil, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

<sup>108</sup> Bapak Fauzi, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

<sup>109</sup> Bapak Karnoto, *Wawancara*, Jember, 26 Februari 2019

Penggalian data ini peneliti mewawancara terhadap H. Rohim (pihak yang menyewakan) mengenai apa saja tanggung jawab dari pihak penyewa, berikut keterangannya:

“Ya ketika perhutani selaku yang menyewakan tanah itu sudah memberikan hak dan kewajiban penggarap, ya sebaliknya penggarap harus memberikan hak dan kewajiban perhutani dan ketika salah satu diantaranya itu melanggar ya harus siap resikonya mas”.<sup>110</sup>

Kemudian peneliti mewawancara terhadap Bapak Rosyidi terkait tanggung jawab pihak penyewa, berikut keterangannya:

“Intinya penggarap itu harus sama-sama saling mengerti tentang hak dan kewajibannya dan tidak boleh melanggar ketika melanggar pasti ada tindakan tegas dari perhutani”.<sup>111</sup>

Dari beberapa informan di atas yang dapat peneliti simpulkan adalah bahwa tentang tanggung jawab dari pihak yang menyewakan di desa badean kecamatan bangsalsari kabupaten jember adalah memberikan rasa aman dan kenyamanan dan memberikan hak dan kewajiban kepada para penggarap. Sedangkan tanggung jawab dari pihak penyewa adalah menjaga dan merawat tanah yang digarap beserta tanamannya, kemudian saling menjaga hak dan kewajiban kedua belah pihak.

IAIN JEMBER

---

<sup>110</sup> H. Rohim, *Wawancara*, Jember, 27 Februari 2019

<sup>111</sup> Rosidi, *Wawancara*, Jember, 28 Februari 2019

## 2. Faktor-faktor Yang Melatarbelakangi Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember.

Untuk mengetahui terkait faktor-faktor pemanfaatan tanah Perhutani oleh warga di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember, peneliti melakukan penggalan data terhadap para informan secara lebih mendalam guna mengetahui secara nyata tentang faktor-faktor pemanfaatan tanah perhutani oleh warga yang ada di desa badean tersebut.

Dalam proses penggalan data ini yang dilakukan peneliti terhadap para informan dengan langsung mendatangi tiap-tiap rumah para informan, hal ini dilakukan guna mendapatkan data secara rinci dan sesuai dengan fakta yang terjadi di desa badean tersebut. Berikut wawancara terhadap bapak Kholil (penggarap) terkait faktor-faktor yang melatarbelakangi pemanfaatan tanah perhutani, beliau mengatakan:

*“Engkok lakar jet tak endik dnyah cong, ben pole engko reng buddhuh, deddih engkok alakoh sebereng, norok oreng alakoh ngoli, deddih bedenah pemerintah ruah sekonik banyak abentoh ka masyarakattah, ye engkok riah termasuk ontong odik e penggir gunung sebeb engak perhutani ruah nyamberik tanahnah ruah gebey egerep warga edinnak cong, ye mon tadek bentoan engak jiah cong, buh paggun alakoh man dimman engkok sekera ah bisah nyambung odik”.*<sup>112</sup>

“Saya memang tidak punya harta mas, dan apalagi saya orang bodoh jadi saya bekerja apa saja, ikut orang kerja jadi kuli. Jadi adanya pemerintah itu kurang lebihnya bisa membantu masyarakatnya, ya saya ini termasuk untung hidup dipinggir gunung sebab seperti perhutani itu memberikan tanahnya itu untuk bisa digarap warga sekitar mas, ya kalau tidak ada bantuan seperti

<sup>112</sup> Bapak Kholil, *Wawancara*, Jember, 25 Februari 2019

ini mas, ya saya tetep bekerja apa saja dan di mana-mana untuk bisa menyambung hidup”.

Kemudian peneliti mewawancara terhadap Bapak Fauzi (penggarap) tentang faktor-faktor yang melatarbelakangi pemanfaatan tanah Perhutani, berikut keterangannya:

*“Ye engkok riah agerep tanahnah perhutani gebey be tambe pengaselan cong, engkok tak endik sabe, karo eppak se endik deddih engkok molaen gik kenek ruah nolongen eppak agerep sabenah, seddeng engkok la akabin bedeh modal trus langsung nyewa tanahnah perhutani jiah sampek setiyah cong ye ontonggah tak ruwet nyewa tanah gerepen jiah, deri aselleh tanah se egerep engkok ruah banyak asellah bisah abangun roma, yak reh engkok lah ngobu ajem du kandeng, deddih engkok setiyah ataneh kopi ben adegeng ajem, ben cem macemmah lah sekeraah asellagi pesse”.*<sup>113</sup>

“Ya saya itu menggarap tanahnya perhutani untuk tambahan penghasilan mas, saya tidak punya sawah, bapak saya yang punya jadi saya mulai dari kecil itu membantu bapak menggarap sawahnya, ketika saya sudah menikah ada modal terus langsung menyewa tanahnya perhutani itu sampai sekarang mas. Ya untungnya tak serumit yang saya kira dalam melakukan sewa tanah perhutani itu, dari hasil tanah yang saya garap itu banyak hasilnya bisa membangun rumah, ya ini juga saya ternak ayam dua kandang, jadi saya sekarang ini bertani kopi dan berdagang ayam, dan macam-macamnya lagi yang bisa menghasilkan uang”.

Selanjutnya penggalian data ini peneliti mewawancara terhadap Bapak Karnoto (penggarap) terkait faktor-faktor yang melatarbelakangi pemanfaatan tanah perhutani, berikut penjelasannya:

*“Engkok asokkor cong, bedenah perhutani e dinnak bisah abentoh ka warga sekitar, ye riah engkok bisah agerep tanahnah perhutani cong. Ye engak warga sekitar deddih perak ben pole engak disah dinnak jeuh ben kotah engak pemerenta ruah banyak abentoh engak jelen ruah lah e yaspal, engak lestrek ben cem-macemmah cong”.*<sup>114</sup>

<sup>113</sup> Bapak Fauzi, Wawancara, Jember, 25 Februari 2019

<sup>114</sup> Bapak Karnoto, Wawancara, Jember, 26 Februari 2019

“Saya bersyukur mas, adanya perhutani disini bisa membantu ke warga sekitar, ya ini saya bisa menggarap tanahnya perhutani mas. Ya seperti warga sekitar jadi bangga dan lagi disini jauh dari kota seperti pemerintah itu banyak membantu contohnya jalan di aspal, listrik dan lain sebagainya”.

Kemudian peneliti mewawancara terhadap H. Rohim selaku mandor perhutani yang menjelaskan tentang faktor-faktor yang melatarbelakangi pemanfaatan tanah perhutani, berikut keterangannya:

“Dari perhutani selalu berusaha untuk membantu meningkatkan perekonomian warga sekitar dibidang pertanian, nah adanya tanah-tanah perhutani yang disewakan telah membantu kurang lebihnya bisa mencukupi kehidupan warga sekitar. Terus dalam tanah yang kami sewakan ke warga sekitar itu untuk mendapatkannya mudah sekali, terus warga sekitar banyak yang membutuhkan tanah-tanah untuk dikelola selain bekerja menjadi kuli, pedagang dan menggarap sawah orang lain. Pada intinya pihak perhutani bisa memberikan yang terbaik”.<sup>115</sup>

Peneliti juga mewawancara terhadap Bapak rosyidi dari mandor perhutani yang akan menjelaskan tentang faktor-faktor yang melatarbelakangi pemanfaatan tanah perhutani, beliau mengatakan:

“setidaknya dari kami berusaha meringankan beban warga sekitar dengan adanya tanah-tanah perhutani yang disewakan untuk dikelola warga sekitar mas, dan untungnya juga bagi perhutani terhadap tanah yang dikelola perhutani sendiri juga memberikan manfaat bagi Negara ini, Negara ini pasti maju meskipun jalannya pelan-pelan mas”.<sup>116</sup>

Secara umum berdasarkan pemaparan dari beberapa informan di atas dapat kita fahami bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pemanfaatan tanah perhutani di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari kabupaten Jember bahwa dalam perjanjian sewanya dilakukan secara

<sup>115</sup> H. Rohim, *Wawancara*, Jember, 27 Februari 2019

<sup>116</sup> Rosidi, *Wawancara*, Jember, 28 Februari 2019



sederhana saling percaya satu sama lain dan kedua belah pihak menyatakan kesepakatan tersebut, dari tanah-tanah perhutani masyarakat bisa meningkatkan perekonomiannya dan dari itulah warga sekitar merasa terbantu oleh pemerintah khususnya dari perhutani. Kemudian perhutani juga bisa berkontribusi kepada Negara terkait tanah-tanah yang dikelola oleh perhutani sendiri.

### **3. Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdata Tentang Sewa**

#### **a. Perjanjian Sewa-Menyewa Menurut KUHPerdata**

Menurut Wiryono Projodikoro sewa-menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>117</sup> Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata mengenai perjanjian sewa menyewa.<sup>118</sup>

<sup>117</sup> Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Alumni, 1981), 190.

<sup>118</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2014), 381.

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok yaitu, barang dan harga. KUHPerdara tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa-menyewa, sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Perihal bentuk perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara untuk perjanjian tertulis yang menyatakan bahwa, “jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlakukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”. Sedangkan perjanjian tidak tertulis Pasal 1571 KUHPerdara mengatakan bahwa, “jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.<sup>119</sup>

#### **b. Hak Dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan**

Adapun yang yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa yang diatur dalam Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara.

---

<sup>119</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2014), 385.

- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan yang diatur dalam Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara.
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan yang diatur dalam Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara.
- 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama. Diatur dalam Pasal 1551 KUHPerdara.
- 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan. Diatur dalam Pasal 1552 KUHPerdara.

**c. Hak Dan Kewajiban Pihak Penyewa**

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan yang menjadi pihak penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa yaitu:

- 1) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri.
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan. Diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdara.

Dari ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa kedua belah pihak baik yang menyewakan ataupun penyewa memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan dalam Undang-Undang.

**d. Resiko Dan Tanggung Jawab Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa**

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak.<sup>120</sup> Mengenai resiko dalam perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara, yang berbunyi: “jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum. Jika barangnya hanya sebagian yang musnah, si penyewa dapat memilih, menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa, ataukah ia akan meminta bahkan pembatalan perjanjian sewanya, tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itu pun ia berhak atas suatu ganti rugi”.<sup>121</sup>

#### **e. Berakhirnya Perjanjian Sewa**

Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara suatu perjanjian berakhir dikarenakan:

- 1) Karena pembayaran
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan penyimpanan atau penitipan.
- 3) Karena pembaharuan hutang.
- 4) Karena perjumpaan utang atau kompensasi.
- 5) Karena percampuran utang.
- 6) Karena pembebasan utang.

<sup>120</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2017), 185.

<sup>121</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2014), 382.

- 7) Karena musnahnya barang yang terhutang.
- 8) Karena batal atau pembatalan.
- 9) Berlakunya suatu syarat batal.
- 10) Lewatnya waktu.

### C. Pembahasan Temuan

Berdasarkan pemaparan diatas, maka dapat ditemukan bahwa temuan penelitian tentang Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdara Tentang Sewa:

#### 1. Bentuk Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember

Dari hasil observasi yang di dapat oleh peneliti maka dapat diketahui bentuk pemanfaatan tanah perhutani oleh warga di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember adalah perjanjian sewa-menyewa yang mana dilakukan antara mandor perhutani dengan penggarap lahan (penyewa) dapat diartikan perjanjian sewa-menyewa dilakukan hanya sebatas kesepakatan kedua belah pihak melalui perjanjian lisan tanpa adanya perjanjian tertulis, cukup dengan asas saling percaya dan saling menjaga satu sama lain.

Dari perjanjian sewa yang dilakukan oleh mandor dengan penggarap (penyewa) di Desa Badean yaitu bentuknya adalah perjanjian secara lisan yang mana pihak penyewa membayar uang sewa sebesar Rp. 10.000.000, dengan lebar 10 meter dan panjang 80 meter dan pembayaran

itu bisa dicicil bisa tunai. Kemudian jika pengelola lahan itu bisa tidak membayar uang sewa asalkan biaya panen atau penebangan pohon mahoni dibiayai oleh pihak penyewa. kemudian pihak yang menyewakan lahan tersebut mewajibkan untuk menanamkan bibit pohon mahoni di lahan yang disewakan kepada pihak penyewa tanpa dibiayai oleh pihak yang menyewakan dan ketika memanen atau menebang pohon mahoni dari pihak penyewa tidak mendapatkan hasil dari pohon mahoni yang ditanam tersebut. Selanjutnya penebangan pohon mahoni itu di panen, otomatis menimpa pohon-pohon kopi yang di garap oleh pihak penyewa sehingga pihak penyewa terpaksa memanen kopi-kopinya tersebut yang belum siap panen (panen dini) dan hasil panen kopi dini tersebut masih diminta penyeteroran sebagian hasil dari panen kopi. Dari perjanjian sewa yang dilakukan oleh mandor perhutani dengan penyewa (penggarap) tanpa diketahui oleh pihak perhutani kesatuan pemangku hutan (KPH) Jember yang mana hal ini terjadi penyalahgunaan kekuasaan yang dilakukan oleh mandor perhutani sehingga perjanjian sewa yang dilakukan tersebut telah cacat dari awal dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) tentang sewa.

Berdasarkan Pasal 1548 KUHPPerdata mengenai perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran

suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.<sup>122</sup> Di dalam KUHPerdara tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Akan tetapi, yang paling dominan dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah.

## **2. Faktor apa saja yang melatarbelakangi perjanjian sewa-menyewa hak pakai atas tanah Perhutani di Desa Badean Kec. Bangsalsari Kab. Jember**

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti terhadap pihak yang menyewakan dan pihak penyewa yang ada di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember terkait faktor-faktor yang melatarbelakangi perjanjian sewa-menyewa hak pakai atas tanah perhutani yang ada di desa tersebut peneliti menemukan beberapa temuan diantaranya adalah:

- a. Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember rata-rata keadaan perekonomiannya menengah kebawah sehingga membutuhkan kerjasama atau mitra dalam mendukung keberlangsungan hidupnya, khususnya dalam faktor pertanian atau bercocok tanam. Dalam hal itu dengan pihak-pihak yang memang memiliki banyak lahan baik itu milik individu maupun milik lembaga

---

<sup>122</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2014), 381.

sangat membantu terhadap meningkatnya suatu perekonomian tersebut.

- b. Letak geografis warga di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember yang berada diwilayah pedalaman atau bisa dikatakan pegunungan sangat cocok dan sangat menghasilkan dalam bidang pertanian. Lokasi tersebut keadaan tanahnya subur untuk ditanami seperti kopi, sengon mahoni, padi dan lain sebagainya. Sehingga hasilnya sangat menguntungkan bagi para petani.
- c. Dari pihak perhutani tidak membiarkan lahan yang luas itu untuk dapat menghasilkan dan menguntungkan terhadap pihak perhutani maupun kepada warga sekitar khususnya warga yang ada di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember baik kesuburan tanah itu sendiri maupun keuntungan yang lainnya. Sehingga kerjasama warga sekitar sangatlah menguntungkan terhadap kedua belah pihak, maka dari itu proses perjanjiannya sangat dipermudah antara para pihak yaitu perjanjian secara kekeluargaan dan atau perjanjian secara lisan.

### **3. Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerduta Tentang Sewa**

Adapun analisis yang ditemukan peneliti dalam penelitian ini, dari beberapa keterangan para informan yang dapat diketahui bahwa perjanjian sewa yang dilakukan oleh mandor dengan penggarap (penyewa) di Desa Badean yaitu bentuknya adalah perjanjian secara lisan yang mana pihak



penyewa membayar uang sewa sebesar Rp. 10.000.000, dengan lebar 10 meter dan panjang 80 meter dan pembayaran itu bisa dicicil bisa tunai. Kemudian jika pengelola lahan itu supaya tidak membayar uang sewa maka biaya panen atau penebangan pohon mahoni dibiayai oleh pihak penyewa. kemudian pihak yang menyewakan lahan tersebut mewajibkan untuk menanamkan bibit pohon mahoni di lahan yang disewakan kepada pihak penyewa tanpa dibiayai oleh pihak yang menyewakan dan ketika memanen atau menebang pohon mahoni dari pihak penyewa tidak mendapatkan hasil dari pohon mahoni yang ditanam tersebut. Selanjutnya penebangan pohon mahoni itu di panen, otomatis menimpa pohon-pohon kopi yang di garap oleh pihak penyewa sehingga pihak penyewa terpaksa memanen kopi-kopinya tersebut yang belum siap panen (panen dini) dan hasil panen kopi dini tersebut masih diminta penyeteroran sebagian hasil dari panen kopi. Dari perjanjian sewa yang dilakukan oleh mandor perhutani dengan penyewa (penggarap) tanpa diketahui oleh pihak perhutani kesatuan pemangku hutan (KPH) Jember yang mana hal ini terjadi penyalahgunaan kekuasaan yang dilakukan oleh mandor perhutani, sehingga perjanjian sewa yang dilakukan tersebut telah cacat dari awal dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) tentang sewa.

Hal ini jelas terlihat bahwa perjanjian sewa tidak terpenuhi atau cacat dari semenjak terjadinya kesepakatan oleh para pihak dalam

Perspektif KUHPerdota terkait pelaksanaan perjanjian sewa menyewa sebagai berikut:

a. Perjanjian sewa

Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdota mengenai perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.<sup>123</sup>

Perihal bentuk perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdota untuk perjanjian tertulis yang menyatakan bahwa, “jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlakukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”. Sedangkan perjanjian tidak tertulis Pasal 1571 KUHPerdota mengatakan bahwa, “jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.<sup>124</sup>

---

<sup>123</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2014), 381.

<sup>124</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2014), 385.

#### b. Syarat-syarat Sewa

Adapun yang menjadi syarat-syarat sewa adalah sebagai berikut:

- 1) Adanya persetujuan kehendak antara para pihak (pihak yang menyewakan dan penyewa). Persetujuan kehendak itu artinya bebas, tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga, benar-benar suka-rela dari para pihak.
- 2) Ada kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian. Dalam hal ini diartikan bahwa para pihak yang terkait haruslah cakap dalam hukum, dalam pasal 1330 KUHPerdara orang yang tidak cakap dalam hukum adalah belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah perempuan dan wanita bersuami.
- 3) Ada suatu hal tertentu (objek). Yang dimaksudkan dalam hal ini objek harus jelas dan hak milik.
- 4) Ada suatu sebab yang halal. Yang dimaksudkan dalam hal ini ialah isi dari perjanjian tersebut, apakah dilarang dalam Undang-Undang atau tidak dan apakah bertentangan dengan ketertiban umum atau tidak.<sup>125</sup>

#### c. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Adapun yang yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang

---

<sup>125</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya), 232.

menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa yang diatur dalam Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdota.
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan yang diatur dalam Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdota.
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan yang diatur dalam Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdota.
- 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama. Diatur dalam Pasal 1551 KUHPerdota.
- 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan. Diatur dalam Pasal 1552 KUHPerdota.

#### d. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan yang menjadi pihak penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa yaitu:

- 1) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri.
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan. Diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdota.

Dari ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa kedua belah pihak baik yang menyewakan ataupun penyewa memiliki hak dan

kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan dalam Undang-Undang.

e. Resiko Dan Tanggung Jawab Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak.<sup>126</sup> Mengenai resiko dalam perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara, yang berbunyi: “jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum. Jika barangnya hanya sebagian yang musnah, si penyewa dapat memilih, menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa, atautkah ia akan meminta bahkan pembatalan perjanjian sewanya, tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itu pun ia berhak atas suatu ganti rugi”.<sup>127</sup>

f. Berakhirnya Perjanjian Sewa

Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara suatu perjanjian berakhir dikarenakan:

- 1) Karena pembayaran
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan penyimpanan atau penitipan.
- 3) Karena pembaharuan hutang.

<sup>126</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2017), 185.

<sup>127</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2014), 382.

- 4) Karena perjumpaan utang atau kompensasi.
- 5) Karena percampuran utang.
- 6) Karena pembebasan utang.
- 7) Karena musnahnya barang yang terhutang.
- 8) Karena batal atau pembatalan.
- 9) Berlakunya suatu syarat batal.
- 10) Lewatnya waktu.

Kemudian ada tiga alasan perjanjian sewa-menyewa berakhir, antara lain:

- 1) Jangka waktu sewa berakhir.

Dalam habis waktu sewa ini memutuskan sewa-menyewa suatu barang, yang telah sesuai dengan Pasal 1570 KUHPerdara, jika dibuat secara tertulis sewa-menyewa berakhir demi hukum setelah habis waktu yang ditentukan tanpa pemberitahuan penghentiannya. Akan tetapi berdasarkan Pasal 1571 KUHPerdara sewa-menyewa dapat berakhir setelah ada pemberitahuan penghentiannya kepada penyewa dengan mengingatkan jangka waktu berdasarkan kebiasaan setempat.

- 2) Benda sewaan musnah

Pasal 1553 KUHPerdara. Dalam pasal ini pun dijelaskan apabila waktu sewa menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Berarti penghentian sewa-

menyewa ini berakhir bukan karena kehendak para pihak, tetapi karena keadaan memaksa.

### 3) Pembatalan sewa-menyewa

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir karena pembatalan sewa-menyewa, baik oleh penyewa atau yang menyewakan, pembatalan ini berdasarkan persetujuan, misalnya benda sewaan musnah sebagian, pihak penyewa mengambil alternatif pembatalan sewa-menyewa (Pasal 1553 (2) KUHPerdara), perbaikan benda sewaan sehingga tidak dapat didiami (Pasal 1555 (3) KUHPerdara), karena benda sewaan dijual (Pasal 1576 KUHPerdara).<sup>128</sup>



---

<sup>128</sup> Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), 240.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan data yang telah diperoleh dan disajikan yang kemudian dibahas dalam bab pembahasan temuan (analisis), peneliti dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam praktiknya bentuk pemanfaatan tanah perhutani oleh warga di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember antara mandor perhutani dan warga sekitar melakukan proses perjanjian sewa-menyewa lahan milik perhutani dalam bentuk perjanjian sewa secara lisan saling percaya dan menjaga satu sama lain tanpa diketahui oleh pihak Perhutani Kesatuan Pemangku Hutan (KPH) yang mana tidak mengatakan dengan tegas terkait perjanjian sewa melainkan kerjasama bagi hasil. Hal ini menyebabkan perjanjian sewa tersebut cacat dari semenjak kesepakatan dan terjadi pula penyalahgunaan kekuasaan sehingga tidak sesuai dengan KUHPerdara tentang sewa.
2. Faktor yang melatarbelakangi pemanfaatan tanah Perhutani oleh warga di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember karena keadaan ekonomi warga sekitar yang menengah kebawah serta letak geografis Desa Badean berada di pedalaman atau pegunungan maka dengan adanya kerjasama warga sekitar dengan pihak yang mempunyai lahan luas seperti pihak perhutani dalam bentuk perjanjian sewa-menyewa secara kekeluargaan sangat menguntungkan terhadap kedua belah pihak.



3. Pelaksanaan pemanfaatan tanah perhutani oleh warga di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdata tentang sewa-menyewa tidak terpenuhi atau cacat dari awal perjanjian itu terjadi antara para pihak. Hal ini terlihat bahwa perjanjian sewa-menyewa tanah tersebut antara mandor perhutani dengan warga sekitar tidak sesuai karena pihak Perhutani (KPH) jember tidak mengatakan dengan tegas tentang perjanjian sewa tersebut melainkan kerjasama bagi hasil. Hal ini menyebabkan penyalahgunaan kekuasaan dan perjanjian sewa tersebut bertentangan dengan KUHPerdata tentang sewa-menyewa.

## **B. Saran-saran**

Membicarakan masalah-masalah pertanahan merupakan problematika yang tidak akan abis. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati sekalipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Peranan tanah bagi keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun tempat usaha. Berdasarkan beberapa kesimpulan diatas, berikut ini dikemukakan beberapa saran yang ingin peneliti sampaikan terkait dengan permasalahan yang peneliti kaji. Adapun saran-saran tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah khususnya perhutani sebagai pemilik lahan tersebut memperhatikan, mengawasi dan mengontrol secara langsung terkait memberikan lahan-lahannya dalam bentuk perjanjian bagi hasil kepada warga sekitar dan hendaknya terbuka dan memberikan edukasi tentang perjanjian-perjanjian khususnya perjanjian bagi hasil supaya terciptanya

kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi untuk meminimalisir permasalahan-permasalahan yang akan muncul di kemudian hari.

2. Perhutani Kesatuan Pemangku Hutan (KPH) Jember mengawasi dan mengontrol yang bekerja dalam naungan perhutani khususnya mandor perhutani supaya tidak terjadi penyalahgunaan kekuasaan dan meminimalisir permasalahan yang sedang terjadi dan akan terjadi dikemudian hari.
3. Warga Di Desa Badean khususnya pihak-pihak penyewa hendaknya dalam melakukan perjanjian-perjanjian atau kerjasama khususnya perjanjian bagi hasil lahan milik perhutani hendaknya harus mementingkan kepastian hukum, perlindungan hukum, mengetahui bentuk-bentuk perjanjian khususnya perjanjian kerjasama bagi hasil supaya meminimalisir permasalahan yang akan muncul di kemudian hari.

IAIN JEMBER

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ashshofa, Burhan. 2001. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Rieneka Cipta.
- Chidir, Ali. 1991. *Badan Hukum*. Bandung: PT Alumni.
- Hutagalung, Ari Sukanti. 2005. *Kewenangan Pemerintah Dibidang Pertanahan*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Harahap, Yahya. 1991. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harahap, Yahya. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Ismaya, Samun. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- IAIN Jember. 2017. *Pedoman Karya Tulis Ilmiah*. IAIN Jember Press.
- Moleong, J. Lexy. 2008. *Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Mertokusumo, Sudikno. 2011. *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*. Yogyakarta: Liberty
- Muhammad, Abdulkadir. 2007. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya.
- Muhamad Syarif Nur, *Analisis Perbandingan Jangka waktu Hak Pakai Bagi Orang Asing*, 2017. 13 Desember 2018.
- Nurachmad. 2010. *Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*. Bandung: Visimedia.
- Narbuko, Cholid dkk. 2010. *metode Penelitian*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Projodikoro, Wiryono. 1981 *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*. Bandung: Alumni
- Ruchiyat, Eddy. 1999. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Bandung: PT Alumni.
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria Dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Santoso, Urip. 2015. *Hukum Agraria Dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Santoso, Urip. 2008. *Hukum Agraria Dan Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Setiawan, I Ketut Okta. 2017. *Hukum Perikatan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Supriadi. 2012. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Prodjodikoro, Wirjono. 1995. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Unika Atma Jaya.

Subekti, R. 1992. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermedia.

### **Undang-undang**

Subekti, R. 2014. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta Timur: PT Balai Pustaka.

### **Skripsi**

Rahman, Nadia Felicia. 2017. *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping sleman Dengan PT. Sari Rezeki*. Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Wardana, Taufik Adikusuma. 2017. *Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Pertanian Berdasarkan Hukum Adat (Studi Kasus Di Desa Mudal Kabupaten Boyolali)*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah.

Kurniawan, M Najib Setiabudi. 2018. *Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Di Wilayah Padukuhan Jenengan Desa Maguwoharjo Depok Sleman Perspektif Hukum Perdata Dan Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Setiani, Yayan. 2018 *Pengalihan Hak Pakai atas Tanah PT. KAI ditinjau menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (studi kasus di Kecamatan Padang Tiji)*. Banda Aceh, UIN Ar-raniry

Manshur, Andi Nurfaejri. 2010. *Tinjauan Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Gowa*. Makassar: UIN Alauddin.

**Jurnal**

Vonny Debora Ishak, *Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat Subyektif dalam Suatu Perjanjian, Lex et Societatis*, 13 Desember 2018.

[www.bumn.go.id/halaman.47](http://www.bumn.go.id/halaman.47) 21 Desember 2018



## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Ahmad Riski  
Nim : 083142098  
Fakultas : Syari'ah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (HES)  
Institute : IAIN JEMBER

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "**Perjanjian Sewa-Menyewa Hak Pakai Atas Tanah Perhutani Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember Perspektif KUHPerdara Tentang Sewa-Menyewa**" merupakan hasil penelitian dan karya sendiri, kecuali bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Jember, 28 Agustus 2019  
Saya yang menyatakan



**AHMAD RISKI**  
NIM: 083142073



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER  
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Mataram No. 1 Mangli Jember, Kode Pos 68136, Telp (0331) 487550, 427005  
Fax (0331) 427005, Web: [www.fsyariah.iain-jember.ac.id](http://www.fsyariah.iain-jember.ac.id), email: [fs.iainjember@gmail.com](mailto:fs.iainjember@gmail.com)

No : B.199/In.20/4.a/PP.00.15/02/2019

15 Februari 2019

Hal : **Permohonan Izin Penelitian**

Kepada Yth. Kepala Desa Badean

Di – Tempat

***Assalaamu'alaikum Wr.Wb.***

Segala puji bagi Allah SWT yang senantiasa merahmati kita semua sehingga kita dapat menjalankan aktivitas sehari-hari dengan lancar Amiin.

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember, Mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin kegiatan lapangan kepada mahasiswa berikut :

Nama : Ahmad Riski

Nim : 083142098

Semester : X

Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Tanggal Pelaksanaan : 23 Februari 2019 – Selesai

Judul Skripsi : Perjanjian Sewa-Menyewa Hak Pakai Atas Tanah Perhutani Perspektif KUH Perdata Tentang Sewa-Menyewa (Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember).

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerjasamanya, disampaikan terimakasih.

***Wassalaamu'alaikum Wr.Wb***









an. Dekan

Wakil Dekan Bidang Akademik



Pujiono

### JURNAL PENELITIAN

Tanggal	Kegiatan	Ttd
23 Februari 2019	Mengantarkan surat izin penelitian ke Balai Desa Badean	
25 Februari 2019	Wawancara dengan Bapak Kholil selaku penyewa tanah Perhutani	
25 Februari 2019	Wawancara dengan Bapak Fauzi selaku penyewa tanah Perhutani dan Observasi Obyek Penelitian	
26 Februari 2019	Wawancara dengan Bapak Karnoto selaku penyewa tanah Perhutani	
27 Februari 2019	Wawancara dengan Bapak H. Rohim selaku yang menyewakan	
28 Februari 2019	Wawancara dengan Bapak Rosyidi yang menyewakan	
08 Oktober 2019	Wawancara dengan Bapak Shohib selaku pihak Perhutani (KPH Jember)	
08 Oktober 2019	Wawancara dengan Bapak Roni selaku pihak Perhutani (KPH Jember)	



## **PEDOMAN WAWANCARA**

1. Bagaimana Bentuk Pemanfaatan Tanah Perhutani Oleh Warga Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember?
2. Bagaimana Hak Pihak Yang Menyewakan Dan Hak Pihak Penyewa Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Perhutani Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember?
3. Bagaimana Kewajiban Pihak Yang Menyewakan Dan Kewajiban Pihak Penyewa Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Perhutani Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember?
4. Bagaimana Resiko Dan Tanggung Jawab Pihak Yang Menyewakan Dan Pihak Penyewa Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Perhutani Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember?
5. Bagaimana Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Perhutani Di Desa Badean Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember?



## BIODATA PENULIS

Nama : Ahmad Riski  
Tempat, Tanggal Lahir : Jember, 07 Maret 1995  
JenisKelamin : Laki-Laki  
Agama : Islam  
Nim : 083142098  
Fakultas : Syari'ah  
Jurusan : Hukum Ekonomi  
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (HES)  
Alamat : Dusun Krajan RT 001 RW 004 Desa Gambirono  
Kecamatan :  
Bangsalsari Kabupaten Jember  
No. Handphone : -  
E-mail : [riskiahmad052@gmail.com](mailto:riskiahmad052@gmail.com)

### ❖ Riwayat Pendidikan

SDN 05 Gambirono (2001-2007)  
MTsN Bangsalsari (2007-2010)  
SMKN 01 Tanggul (2010-2014)

### ❖ Pengalaman Organisasi

- Anggota Organisasi Siswa (OSIS) SMKN 01 Tanggul
- Anggota Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) Komisariat Sunan Ampel Periode (2014-2016)
- Dept. Data Anggota PPPA HMI Komisariat Sunan Ampel Periode (2017-2018)
- Anggota Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) Komisariat Al-Fatih Periode (2018-2019)

## Dokumentasi



Wawancara terhadap Bapak Kholil selaku pihak penyewa tanah Perhutani



Wawancara terhadap Bapak Fauzi selaku penyewa tanah Perhutani



Wawancara terhadap Bapak Karnoto selaku pihak penyewa tanah Perhutani



Tanah Perhutani yang disewakan kepada warga Desa Badean



Wawancara terhadap Bapak Rosyidi selaku pihak yang menyewakan tanah Perhutani



Wawancara terhadap H. Rohim selaku pihak yang menyewakan tanah Perhutani



Wawancara Terhadap Bapak Shohib (Kiri) Dan Bapak Roni (Kanan)

IAIN JEMBER