

**JUAL BELI KEBUN KOPI YANG BERSTATUS HAK PAKAI  
PERSPEKTIF PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 (Studi Di Desa  
Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember)**

**SKRIPSI**

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



Oleh:

**UMI FAIKQOTUL HIMMAH**

**NIM : S20152026**

**IAIN JEMBER**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER**  
**FAKULTAS SYARIAH**  
**JURUSAN HUKUM EKONOMI ISLAM**  
**PRODI MUAMALAH**  
**2020**

**JUAL BELI KEBUN KOPI YANG BERSTATUS HAK PAKAI  
PERSPEKTIF PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24  
TAHUN 1997 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN  
1960 (Studi Di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari  
Kabupaten Jember)**

**SKRIPSI**

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

Oleh:

**Umi Faikqotul Himmah**  
**NIM : S20152026**

**Disetujui Pembimbing**



**Busriyanti M.Ag**  
**NIP. 197106101998032002**

**JUAL BELI KEBUN KOPI YANG BERSTATUS HAK PAKAI  
PERSPEKTIF PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24  
TAHUN 1997 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN  
1960 (Studi Di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari  
Kabupaten Jember)**

**SKRIPSI**

telah diuji dan diterima untuk memenuhi  
salah satu persyaratan memperoleh  
gelar Sarjana Hukum (S.H)  
pada Fakultas Syariah  
Jurusan Hukum Ekonomi Islam  
Program Studi Muamalah

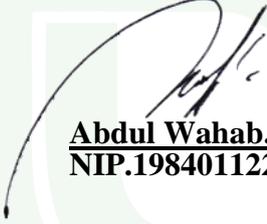
Hari : Rabu

Tanggal : 18 November 2020

Tim Penguji

Ketua

Sekretaris

  
**Abdul Wahab, M.H.I**  
NIP.198401122015031003

  
**Yudha Bagus Tunggal Putra, M.H**  
NIP.198804192019031002

Anggota:

1. Prof. Dr. Muhammad Noor Harisuddin, M.Fil.I
2. Dr. Busriyanti, M.Ag

Menyetujui  
Dekan Fakultas Syari'ah



  
**Prof. Dr. Muhammad Noor Harisudin, M.Fil.I**  
NIP. 19780925 200501 1 002

## MOTTO

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Rachmat Syafe’I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2001), 73-74.

## PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, dengan mengucapkan rasa syukur yang tiada batas kepada Allah S.W.T yang telah memberikan kekuatan, ilmu serta hal-hal positif di setiap gerak kehidupan penulis. Dalam mengarungi pendidikan di Institut Agama Islam Negeri Jember, suka duka kehidupan kampus hampir semua sudah penulis rasakan. Seaakan kering sudah keringat dan air mata yang bercucuran selama hampir 4 (empat) tahun menapaki jenjang perkuliahan. Dengan rasa syukur yang mendalam, kupersembahkan bagi mereka yang tetap berada di ruang dan waktu kehidupan penulis, khususnya teruntuk:

1. Kedua orang tua saya yang tak pernah bosan mendoakan dan memberi saya semangat untuk selalu menuntut ilmu dan menyelesaikan perkuliahan.
2. Imron Rosadi (Suamiku), yang senantiasa membantu baik dukungan dan semangat berupa materil maupun non materil selama ini bagi penulis.
3. Dosen-dosen IAIN jember yang selalu memberikan saya ilmu dan tulisan ini sebagai bukti bahwa ilmu yang beliau semua berikan tidaklah sia-sia.
4. Kyai saya yang selalu mengajarkan saya tentang ilmu agama dan tak bosan-bosannya memberikan saya motivasi agar secepatnya menyelesaikan skripsi ini agar bisa lulus tepat wak tu.
5. Teman-teman saya yang selalu memberikan saya semangat agar saya cepat-cepat menyelesaikan tugas akhir perkuliahan dan yang selalu menemani saya di lingkungan kampus
6. Teman-teman kelas yang senantiasa membantu saya dalam menyelesaikan tugas yang diberikan oleh kampus

## KATA PENGANTAR

### بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta hidayahnya sehingga penulis mendapat kesehatan serta kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini, yang berjudul “Jual Beli Kebun Kopi Yang Berstatus Hak Pakai Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Studi Di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember)” dengan lancar

Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan Nabi besar kita Muhammad SAW yang telah menuntun kami dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang yaitu islam.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak akan pernah terselesaikan tanpa adanya bantuan ataupun dukungan dari pihak-pihak lain. Maka penulis haturkan terimakasih banyak kepada pihak-pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini, yaitu:

1. Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE, MM selaku Rektor IAIN Jember yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Institut Agama Islam Negeri Jember.
2. Prof. Dr. M. Noor Harisudin, M.Fil.I selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Jember yang telah memberikan izin dan kesempatan untuk melaksanakan penelitian ini.

3. Ibu Busriyanti M,Ag. Selaku Ketua Program Studi Mumalah dan selaku dosen pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktunya untuk bersedia membimbing dan mengarah kan sampai Karya ilmiah ini terselesaikan.
4. seluruh dewan pengajar Fakultas Syariah IAIN Jember, tak terkecuali seluruh dewam pengajar Jurusan Muamalah yang telah ikhlas membagi berbagai ilmu, khususnya dalam bidang ilmu Ekonomi Syaruah yang takternilai harganya. Kerelaan para dosen adalah kunci keberkahan ilmu yang kami peroleh.
5. Kepada Desa Curah kalong Kecamatan Bangsal sari Kabupaten Jember yang telah memberi izin dan masyarakat yang telah membantu dalam menyelesaikan karya ilmiah iniSemua pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini yang penulis tidak dapat di sebutkan satu persatu.

Tiada kesempurnaan di dunia, maka dari itu, diakhir tulisan ini kami mohon maaf apabila masih banyak kekurangan atau ketidak sempurnaan, kami sangat mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif sebagai suatu ilmu baru dan instrospeksi diri untuk lebih baik kedepanya. Semoga skripsi ini bermanfaat serta dapat memberikan tambahan wawasan bagi kita semua.

Jember, 18 November 2020

Penulis

## ABSTRAK

Umi Faikqotul Himmah, 2020 : “Jual Beli Kebun Kopi Yang Berstatus Hak Pakai Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Studi Di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember)”.

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Prakteknya penjualan kebun kopi yang dilakukan oleh masyarakat curahkalong itu hanya berstatus hak pakai saja, dalam penjualannya mereka tidak perlu susah-susah untuk mendaftarkan tanah mereka ke notaris/PPAT cukup dengan memiliki kwitansi saja untuk menunjukkn bahwa masyarakat sebagai pemilik kebun. Padahal kwitansi ini tidak cukup kuat untuk dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan dan juga kwitansi ini tidak cukup kuat sebagai alat pertanggung jawaban.

Fokus penelitian dalam skripsi ini meliputi, 1) Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Di Kalangan Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember? 2) Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kalangan Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember? 3) Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Berdasarkan Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pada Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember?

Pendekatan yang digunakan penelitian yaitu pendekatan kualitatif deskriptif, sedangkan jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan yang bertujuan untuk mendeskripsikan. Dalam hal ini yaitu jual beli kebun kopi yang berstatus hak pakai di desa curah kalong kecamatan bangsalsari.

Kesimpulan atau hasil yang di dapat dari penelitian ini adalah: 1) untuk penjualan tanah kebun kopi masyarakat curah kalong hanya dengan menggunakan kwitansi saja sebagai tanda bukti kepemilikan tanah kebun tanpa mendaftarkan tanah tersebut ke pihak PPAT. 2) penjualan hak pakai kebun kopi yang dilakukan oleh masyarakat Curahkalong itu tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Mereka dalam penjualannya hanya menggunakan kwutansi sebagai bukti bahwa mereka mempunyai hak atas perkebunan kopi tersebut. 3) jual beli tanah di desa Curahkalong tidak sah karena tidak ada pemindahan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1961 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN TIM PENGUJI .....</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 Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Definisi Istilah .....	9
F. Sistematika Pembahasan .....	10
<b>BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN .....</b>	<b>12</b>
A. Kajian Terdahulu.....	12
B. Kajian Teori.....	15
1. Jual Beli .....	15
2. Tanah.....	19
3. Perbedaan Hak Guna dan Hak Pakai.....	27

4. Jual Beli Tanah.....	38
5. Pendaftaran Tanah.....	45
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>51</b>
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	53
B. Lokasi Penelitian .....	53
C. Sumber Data.....	54
D. Teknik Pengumpulan Data.....	55
E. Analisis Data .....	57
F. Keabsahan Data.....	59
G. Tahap penelitian .....	59
<b>BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS .....</b>	<b>61</b>
A. Gambaran Obyek Penelitian.....	61
B. Penyajian Data dan Analisis Data .....	63
C. Pembahasan Temuan.....	79
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>103</b>
A. Kesimpulan.....	103
B. Saran-saran .....	104
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>106</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....</b>	<b>107</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Sebagai sumber kehidupan, keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai sosial asset dan capital asset. Sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, sedangkan capital asset, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-sebesarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.<sup>1</sup>

Sebagai bagian yang sangat penting dalam kehidupan manusia, di Indonesia yang merupakan Negara Hukum ini, pengaturan tentang tanah diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Penguasaan dan penggunaan tanah tidak dapat dilakukan dengan begitu saja, tetapi ada campur tangan pemerintah dalam hal ini. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang

---

<sup>1</sup> Jayadi Setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, (Yogyakarta : Buku Pintar, 2013), 5.

terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>2</sup>

Pasal tersebut di atas menjadi landasan dalam hukum agraria Indonesia sekaligus menjadi sumber hukum materiil dalam pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September tercatat sebagai salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan hukum agraria/hukum tanah di Indonesia pada khususnya.<sup>3</sup>

Menindaklanjuti pengaturan pertanahan yang diamanatkan oleh UUPA dan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah maka pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Oleh karena itu, untuk pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana maksud Pasal 19 ayat (1) UUPA, maka Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961).<sup>4</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut membuka sejarah baru dalam hukum agraria. Sebab, untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga yang secara khusus mengatur tentang pelaksanaan

---

<sup>2</sup> Imam Soetikno, *Proses Terjadinya UUPA*, (Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 1987), 59.

<sup>3</sup>Ibid., 59.

<sup>4</sup> Boedi Harsono I, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, ( Jakarta : Djambatan, 2003), 27.

pendaftaran tanah. Namun lebih kurang 36 tahun setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ternyata upaya pemerintah dalam memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah belum optimal, sehingga pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan dan menggantikan dengan suatu peraturan baru sehingga eksistensi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sudah direvisi atau dilakukan pengkajian ulang dari persoalan yang sangat mendasar. Upaya dari perubahan tersebut dilakukan Pemerintah dengan dikeluarkannya suatu peraturan baru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berlaku tgl 8 Oktober 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan realisasi Pemerintah dalam melakukan penyederhanaan pola pendaftaran tanah di Indonesia.<sup>5</sup>

Dengan adanya pengaturan tentang tanah tersebut, cara pandang masyarakat terhadap tanah mulai berubah. Dahulu tanah hanya dinilai sebagai benda tidak bergerak yang hanya mempunyai fungsi sosial yakni hanya dapat dipergunakan sebagai tempat tinggal dan penunjang aktivitas pertanian saja, namun saat ini tanah sudah dilihat dengan cara pandang yang berbeda yaitu sebagai benda tidak bergerak yang mempunyai nilai ekonomis sehingga dapat memberikan keuntungan.

Pada saat sekarang ini, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan/peralihan hak, yaitu dengan jual beli. Pengertian jual beli sendiri menurut *etimologi* adalah kata lain dari *al-bai'* (jual) dan *asy-syiraa'* (beli).

---

<sup>5</sup>Ibid., 30.

sedangkan jual beli menurut terminologi menurut para ulama jual beli adalah pertukaran harta (*benda*) dengan harta berdasarkan cara khusus (*yang dibolehkan*) dengan tujuan saling memiliki. Adapun dasar jual beli sendiri dalam QS. Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ  
قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ  
مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”<sup>6</sup>

Perkataan jual beli dalam kehidupan sehari-hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut hukum perdata, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana Penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada Pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada Penjual dengan harga yang telah disepakatinya.<sup>7</sup>

<sup>6</sup>Rachmat Syafe’I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2001), 73-74.

<sup>7</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2004), 366.

Dalam prakteknya jual beli tanah khususnya tanah yang belum bersertifikat di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember masih terdapat ketidakseragaman yang tidak sesuai dengan ketentuan UUPA. Pertama, Pihak Penjual yang memiliki tanah dan Pihak Pembeli, cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut, kemudian Pihak Pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada Pihak Penjual dan Pihak Penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima atau surat apapun, mereka melakukannya atas dasar saling percaya dan Pihak Pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli secara lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah mengenal satu dengan lainnya dalam suatu kekerabatan yang kental.<sup>8</sup>

Yang kedua, dalam hal ini tanah tersebut berstatus hak pakai namun tidak adanya sertifikat hak pakai dari kantor Pertahanan di Kabupaten Jember yang dijadikan objek jual beli. Dimana tanah tersebut dikelola oleh masyarakat dengan ditanami pohon kopi sebagai pendapatan dan siklus perekonomian di masyarakat desa hutan tersebut. Masyarakat desa hutan mengelola tanah dengan dibimbing dan di lindungi atau dilegalkan oleh Lembaga Masyarakat Desa Hutan (LMDH). Dan hasil dari panen kopi tersebut masyarakat desa hutan menyetorkan sekian persen (%) dari pendapatan panen kopi kepada Lembaga Masyarakat Desa Hutan.

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, ( Jakarta : Raja Grafindo Perkasa, 2005), 189.

Sementara dalam ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dari ketentuan tersebut dapat dilihat adanya keharusan untuk melakukan segala perbuatan hukum yang berkenaan dengan tanah harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah. Ketentuan ini bersifat mengikat dan mengandung konsekuensi hukum bahwa suatu transaksi dengan objek berupa tanah apabila dilaksanakan di bawah tangan, terancam batal, sebab bertentangan dengan peraturan yang mengharuskan setiap transaksi dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Namun dalam prakteknya sebelum adanya ketentuan yang mengatur tentang hal tersebut diatas, sekitar tahun 1950an sampai dengan tahun 2000an Masyarakat Indonesia pada umumnya dan masyarakat Dusun Sumber Klopode Desa CurahKalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember pada khususnya telah banyak melakukan praktek jual beli tanah secara adat ( jual beli di bawah tangan)dan tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Yang menjadi persoalan, apakah jual beli kebun kopi tanpa sertifikat hak pakai tersebut sah dan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dapat didaftarkan hanya dengan alas kepercayaan. Bahkan dalam hal ini luas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut tidak jelas luas tanahnya yang hanya berlandaskan apabila tanah tersebut dapat menghasilkan kopi banyak otomatis tanah tersebut menjadi mahal meskipun tanah tersebut ukurannya lebih sempit. Selain itu Pihak Pembeli setelah melakukan jual beli

tersebut tidak langsung mendaftarkan tanah yang telah dibelinya itu bahkan hingga saat ini tanah tersebut bukan hanya di perjual belikan saja namun juga diwariskan atau di teruskan pengelolaannya oleh keturunan masing-masing ketika penjual dan pembeli atau orang tua masing-masing telah meninggal dunia. Lantas seperti apa kepastian hukum terhadap masyarakat desa hutan tersebut yang belum tahu pasti akibat hukum terhadap apa yang sudah mereka lakukan itu?.

Berangkat dari permasalahan tersebut di atas, maka penulis ingin mengkaji permasalahan tersebut, selanjutnya penulis ingin mengadakan penelitian secara ilmiah dengan mengangkat topik permasalahan tersebut dalam sebuah proposal guna mencari jawaban alternatif yang dapat dijadikan pegangan, maka dari itu karya tulis ini penulis angkat dengan judul: **“JUAL BELI KEBUN KOPI YANG BERSTATUS HAK PAKAI PERSPEKTIF PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 (Studi Di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember)”**.

## **B. FOKUS PENELITIAN**

1. Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Di Kalangan Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember?
2. Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kalangan Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember?

3. Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Berdasarkan Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pada Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember?

### **C. TUJUAN PENELITIAN**

1. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Di Kalangan Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember.
2. Mendeskripsikan Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kalangan Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember.
3. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Berdasarkan Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pada Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember.

### **D. MANFAAT PENELITIAN**

1. Secara ilmiah penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran serta menjadi salah satu bahan acuan dan pedoman bagi masyarakat dalam bidang muamalah khususnya mengenai jual beli tanah, agar sesuai dengan tinjauan hukum yang telah di atur di Indonesia.

2. Secara praktis, dengan diadakannya penelitian ini diharapkan penulis dapat menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diterima selama masa kuliah sebagaimana mestinya, serta menjadi rujukan bagi peneliti selanjutnya.
3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bagian dari upaya reaktualisasi Perundang-Undangan di Indonesia. Dari pemahaman yang tekstual menuju pemahaman yang kontekstual, sebagai salah satu khazanah pengetahuan tentang kepastian hukum, khususnya yang berkaitan erat dengan jual beli tanah.

#### **E. DEFINISI ISTILAH**

Sebagai gambaran dalam memahami suatu pembahasan, maka perlu sekali adanya pendefinisian yang bersifat operasional terhadap judul dalam tulisan skripsi ini, agar mudah dipahami secara jelas tentang arah dan tujuan skripsi ini.

Adapun judul proposal “Jual Beli Kebun Kopi Yang Berstatus Hak Pakai Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Studi Di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember)” agar tidak terjadi kesalah pahaman didalam judul proposal ini maka perlu kiranya penulis menguraikan tentang pengertian judul tersebut sebagai berikut:

1. Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 366.

2. Hak Pakai : hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.<sup>10</sup>

#### **F. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Secara keseluruhan, sistematika penulisan penelitian ini dibagi menjadi lima bab. Setiap bab menguraikan satu bahasan yang utuh sesuai dengan langkah dan urutan layaknya sebuah penelitian. Pembagian bahasan melalui bab-perbab sangat diperlukan untuk kepentingan penulisan, juga audiens yang ingin mencermati, supaya mudah dan teratur dalam mengidentifikasi masalah yang diteliti, serta membantu dalam langkah penelitian.

Untuk mendapatkan gambaran pokok penelitian secara menyeluruh dan utuh, serta untuk dapat mencermati korelasi antar bab yang satu dengan yang lainnya, maka perlu dijelaskan bahwa sistematika penulisan penelitian ini disusun sebagai berikut:

Bab Pertama, Memuat pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, fokus kajian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, dan sistematika penulisan.

---

<sup>10</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2009), 114-115.

Bab Kedua, memuat tinjauan pustaka yang membahas penelian terdahulu dan kajian teori dengan mengantarkan kepada permasalahan mengenai jual beli tanah, maka pada bab ini menjelaskan mengenai teori mengenai penjelasa yuridis dan penjelasan kepastian hukum serta gambaran jual beli secara umum, gambaran tentang tanah secara umum, pengertian jual beli tanah menurut hukum adat dan UUPA, serta pendaftaran tanah.

Bab Ketiga, memuat tentang pemaparan metodologi penelitian.

Bab Keempat, memuat penyajian data dan analisis pada bab ini menganalisis mengenai jual beli kebun kopi yang berstatus hak pakai di desa Curahkalong Kecamatan Kaliwates Kabupaten jember.

Bab Kelima, penutup yang berisi kesimpulan dan saran.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

Maksud dari telaah pustaka ini adalah untuk mengetahui dimana posisi penelitian tentang masalah yang diteliti ini diantara penelitian-penelitian yang lain sebelumnya, untuk menghindari pengurangan serta menghindari plagiasi serta memberikan kejelasan kontribusi keilmuan (dalam hukum Islam).

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Sebelumnya memang sudah ada skripsi yang membahas tentang jual beli tanah yaitu :

1. Tesis dari Sumaryono ditulis pada tahun 2009 yang berjudul “ Jual Beli Tanah yang diLakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tannah (PPAT)”, dengan rumusan masalah yang pertama Bagaimana status Jual Beli Tanah yang dilakukan tanpa akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) khususnya dalam perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/PN.Bks, yang kedua Bagaimana penyelesaian yang dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti, dan menggunakan jenis penelitian lapangan dan kepustakaan, dimana kesimpulan dalam tesis ini adalah bahwa jual beli tanpa akata PPAT menurut perkara tersebut tetap sah nerdasarkan kwitansi jual beli selain itu berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 126.K/Sip/1976 memutuskan bahwa untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan agar jual beli tanah tersebut yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri

yang memberikan kepastian hukum terhadap penggugat maka pihak PPAT selaku pemegang asli sertifikat menyerahkan sertifikat atas tanah tersebut.<sup>11</sup>

2. Skripsi dari Nurul Riska Amalia dibuat tahun 2017 dengan judul “Tinjauan Hukum terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai”, yang rumusan masalahnya adalah pertama, keabsahan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan, kedua perlindungan hukum para pihak dalam jual beli tanah dengan akta dibawah tangan dan yang ketiga factor-faktor yang menyebabkan masyarakat jual beli tanah dengan akta dibawah tangan, jenis penelitian yaitu penelitian lapangan dengan mengumpulkan informasi dan kesimpulannya yaitu perlindungan hukum dengan kedua belah pihak terutama penjual mengakui adanya perjanjian jual beli tanah kemudian faktor-faktornya atas dasar saling percaya dan tidak faham terkait akta jual beli tanah.<sup>12</sup>
3. Skripsi dari Muhaimin yang dibuat tahun 2014 dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual-Beli Tanah Di Lahan Perhutani Di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu, Kabupaten Cilacap”, yang rumusan masalahnya yang pertama Bagaimana praktik jual-beli tanah di lahan perhutani Desa Sidaurip, Kecamatan Gandrung Mangu, Kabupaten Cilacap dan yang kedua Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual-beli tanah di lahan perhutani Desa Sidaurip, Kecamatan

---

<sup>11</sup> Sumaryono, ”Jual Beli Tanah yang diLakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tannah (PPAT)”, (Tesis, Universitas Diponegoro Semarang, 2009).

<sup>12</sup> Nurul Riska Amalia, “Tinjauan Hukum terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai”, (Skripsi, UIN Aluddin Makasar, 2017).

Gandrung Mangu, Kabupaten Cilacap. Jenis penelitian dengan penelitian lapangan dan kesimpulannya petani penjual dan pembeli, akad tersebut dilakukan tanpa ada bukti tertulis seperti kwitansi, Pada dasarnya praktik jual beli tanah di lahan perhutani di desa Sidaurip merupakan jual beli gharar (suatu yang tidak berketentuan, sesuatu yang gelap) karena dari segi akad, subjek dan objek jual beli tersebut tidak ada pertimbangan dari pihak perhutani yang di situ masih memiliki status kepemilikan yang sah.<sup>13</sup>

Dalam penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang terdapat perbedaan dan persamaan tertuang dalam table dibawah ini:

Keterangan	Tesis Sumaryono	Skripsi Nurul Riska Amalia	Skripsi Muhaimin
Perbedaan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ditulis tahun 2009</li> <li>2. Fokus kajian pada perkara Nomor: 220/Pdt.G/2006/PN. Bks dan pada kekuatan hukumnya</li> <li>3. Kesimpulannya jual beli tetap sah dengan meminta putusan di Pengadilan Negeri sebagai landasan bagi PPAT menyerahkan sertifikat.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ditulis pada tahun 2017</li> <li>2. Fokus kajian pada keabsahan jual beli dan factor-faktor kenapa dilakukannya jual beli tersebut.</li> <li>3. Kesimpulannya dengan mengakui perjanjian jual beli terutama penjual dan faktornya saling percaya dan masyarakat tidak mengerti akan sertifikat atau akta tanah.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ditulis pada tahun 2014</li> <li>2. Fokus kajian pada praktik jual-beli tanah dan tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual-beli tanah.</li> <li>3. Kesimpulannya Jual beli tanah tidak sah akad tersebut dilakukan tanpa ada bukti tertulis seperti kwitansi dan jual beli tersebut merupakan jual beli gharar.</li> </ol>
<p>Pesamaannya adalah Sama-sama mengkaji jual beli tanah tanpa sertifikat atau akta dari PPAT dan sama-sama jenis penelitian studi lapangan.</p>			

<sup>13</sup> Muhaimin, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual-Beli Tanah Di Lahan Perhutani Di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu, Kabupaten Cilacap", (Skripsi, UIN Kalijaga, 2014)

## B. Kajian Teori

### 1. Jual Beli

#### a. Pengertian Jual Beli

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disini ada para pihak yang berperan sebagai penjual dan pada lain pihak sebagai pembeli. Tentang pengertian jual beli, Subekti mengatakan bahwa jual-beli adalah:

“suatu perjanjian timbal-balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang, sedangkan pihak yang lain (sipembeli) berjanji untuk menyerahkan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.<sup>14</sup>

Sesuai dengan perjanjian jual beli diatas, maka ada para pihak yang terlibat didalamnya, yakni pihak pembeli. Menurut Wirjono Prodjodikoro, dapat dilihat bahwa : wujud dari hukum jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup>Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : citra aditya bakti.

<sup>15</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*,( Bandung: Sumur, 1961), 21.

## b. Landasan Hukum Jual Beli

Rasululah diturunkan di dunia ini dengan tujuan untuk membimbing para manusia agar hidup mereka bisa lurus dan benar. Nabi juga memberikan taulan terutama mengenai jual beli yang mana Nabi juga merupakan seorang saudagar yang sangat jujur dalam melakukan transaksi.

Dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275 Allah berfirman:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah Menghalalkan Jual Beli dan Mengharamkan Riba barang siapa mendapat peringatan dari tuhan nya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi maka mereka itu penghuni neraka mereka kekal di dalamnya”. (Q.S. Al-Baqarah : 275)<sup>16</sup>

Ayat diatas menunjukkan bahwa kita sebagai manusia diperbolehkan untuk melakukan jual beli dan juga diharamkan melakukan riba karena riba ini bisa merugikan orang lain dan diri sendiri.

<sup>16</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*,. 58

### c. Rukun Jual Beli

Rukun jual beli ada tiga, yaitu:

- 1) Pelaku transaksi, yaitu penjual dan pembeli
- 2) Objek transaksi, yaitu harga dan barang
- 3) Aqad (Transaksi), yaitu segala tindakan yang dilakukan kedua belah pihak yang menunjukkan mereka sedang melakukan transaksi, baik tindakan itu berbentuk kata-kata maupun perbuatan.<sup>17</sup>

### d. Syarat Jual Beli

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

#### 1) Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai.

Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah

<sup>17</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2013), 102

hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA).

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), Hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum.

Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>18</sup>

## 2) Syarat Formal

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya.

---

<sup>18</sup> Efendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1994),2

Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah system yang konkret atau kontan atau nyata atau riil. Meskipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.<sup>19</sup>

## **2. Tanah**

### **a. Pengertian Tanah**

Pengertian tanah Djojohardikosumo adalah: “Benda milik umum maupun milik pribadi, Tanah merupakan persediaan permanen dan kurang lebih baku, nilai harganya lebih bergantung pada ketentuan bersama atau ketentuan sosial daripada ketentuan tindakan dan kebiasaan perseorangan”. Berdasarkan pengertian di atas McAuslan mengatakan tanah dapat berarti investasi sumber keuntungan berekonomis, bahkan tanah dapat di terjemahkan dalam pengertian yang abstrak yaitu, keringat yang mengucur dari tubuh manusia

---

<sup>19</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010),78

beserta segenap konsekuensi pandangan hidup yang tumbuh dari tanah.<sup>20</sup>

Pengertian tanah yang dikemukakan di atas secara umum bukan berdasarkan pandangan hukum. Dalam pandangan hukum (UUPA) tanah menurut Budi Harsono, sebagai berikut: “Adapun permukaan bumi itu disebut tanah. Dalam penggunaannya tanah meliputi juga tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar hal itu diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut (Pasal 4 ayat 2). Dengan demikian, maka pengertian tanah dalam penggunaannya berarti ruang”.<sup>21</sup>

Hukum Tanah yang baru atau Hukum Tanah Nasional mulai berlaku sejak 24 September 1960, yaitu sejak diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan hukum tanah kolonial dan sekaligus mengakhiri dualisme atau pluralisme hukum tanah di Indonesia serta menciptakan dasar-dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional yang tunggal, berdasarkan Hukum Adat sebagai hukum nasional Indonesia yang asli.

---

<sup>20</sup> P. McAuslan, *Tanah Perkotaan dan perlindungan Rakyat Jelata*, (Jakarta: Gramedia, 198), 22.

<sup>21</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaan*, (Jakarta: Djambatan, 1975).

Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:

1) Hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil) Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.<sup>22</sup>

### **b. Sertifikat Tanah**

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidangbidang tanah tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai

---

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), 89.

tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah, dan hak milik satuan rumah susun wajib daftar.<sup>23</sup>

Sertifikat tanah adalah surat tanda hak atas tanah yang merupakan suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama yang namanya ditulis didalamnya skaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut. Dalam bahasa Inggris sertifikat tanah disebut dengan title deed, pemilikan atas tanah biasa disebut land ownership.<sup>24</sup>

### c. Jenis-jenis Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang bersangkutan untuk mempergunakannya (pasal 4 ayat 2 UUPA), semuanya dengan memperhatikan akan fungsi hak atas tanah yang berfungsi sosial (pasal 6 UUPA). Prinsip yang terdapat dalam ketentuan ini adalah prinsip dwi tunggal, artinya dalam hak seseorang itu terkandung juga hak dari masyarakat. Dengan demikian setiap orang harus dan tidak dapat mengelak jika suatu saat hak dari masyarakat tersebut lebih kuat sehingga hak itu harus mengalah

<sup>23</sup>Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi, Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional*. (Bandung: CV. Bandar Maju, 2010) , 169.

<sup>24</sup>Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda dan Balik Nama, Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung: CV. Bandar Maju, 2009) , 31.

kepada kepentingan umum, baik karena pencabutan maupun karena tersebut ditelantarkan.

Disamping itu, untuk mengukur luasnya hak tersebut maka dapat disebutkan bahwa dikalangan para teorisi hak-hak tanah dikenal ada dua ukuran, yaitu *right of disposal* dan *right to use*. *Right of disposal* adalah hak untuk mengasingkan, termasuk di dalamnya, memindahkan haknya kepada orang lain, mengikatkan hak itu untuk jaminan hutang, melepaskan hak itu kembali menjadi tanah yang di kuasai negara sedangkan *right to use* adalah hak untuk mempergunakannya menurut kehendak dan kepentingannya sendiri. Kedua hak tersebut pada umumnya terdapat pada setiap hak atas tanah, baik dengan keluasannya maupun yang terbatas.<sup>25</sup>

Maksud dari hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan. Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang

---

<sup>25</sup> A.P Perlindungan, Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform Bagian I (Jakarta: CV. Mandar Maju, 1989) , 110-111

bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>26</sup> Secara umum ketentuan hak-hak atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut;

#### 1) Hak Milik

Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. *Turun Temurun* artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat*, artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah di pertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. *Terpenuh*, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

---

<sup>26</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah.*, 10-11

- 2) Hak Guna Usaha, yang merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, untuk jangka waktu tertentu, yang dapat diberikan baik pada warga negara Indonesia tunggal maupun badan hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 3) Hak Guna Bangunan, yang merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk selama jangka waktu tertentu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, yang dapat dimiliki baik oleh warga negara Indonesia tunggal maupun badan hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 4) Hak Pakai, yang merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh negara, yang bukan sewa-menyewa atau pengolahan tanah, yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal maupun badan hukum Indonesia yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- 5) Hak sewa, yang merupakan seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar

kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak sewa untuk bangunan adalah hak yang di miliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah hak milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan.

- 6) Hak membuka tanah
- 7) Hak memungut hasil hutan
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas dan akan di tetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara seperti Hak gadai, Hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa usaha pertanian.<sup>27</sup>

Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah yang hanya berlaku bagi warga negara Indonesia ini dapat diketahui di dalam penjelasan umum UUPA, bahwa pemilikan tanah dipakai asas kebangsaan, yang ditegaskan bahwa sesuai dengan asas kebangsaan tersebut maka hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang ditentukan pemerintah yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik oleh warga negara asing dilarang dan hanya dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas.<sup>28</sup>

<sup>27</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, 90-129

<sup>28</sup> I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Cetakan kedua (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1994) , 3

### 3. Perbedaan Hak Guna Dan Hak Pakai

#### a. Pengertian

- 1) Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu paling lama 25 tahun. Hak Guna Usaha merupakan hak khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan, pertanian, perikanan dan peternakan.
- 2) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Tidak mengenai tanah pertanian, oleh karena itu dapat diberikan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara maupun tanah milik seseorang.
- 3) Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan No.5 Tahun 1960. Hak Pakai diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu; Hak Pakai dapat diberikan dengan Cuma-Cuma dengan pembayaran atau pemberian

jasa berupa apapun. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

#### **b. Pengalihan**

1) Peralihan Hak Guna Usaha terjadi karena:

- a) jual beli;
- b) tukar menukar;
- c) penyertaan dalam modal;
- d) hibah;
- e) pewarisan.

2) Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena:

- a) Jual beli;
- b) tukar menukar;
- c) penyertaan dalam modal;
- d) hibah;
- e) pewarisan.

3) Hak Pakai

- a) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang;
- b) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Zein Ramli, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995), 17

**c. Kepemilikan atau Subyek**

1) Hak Guna Usaha

- a) Dapat dimiliki oleh WNI;
- b) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

2) Hak Guna Bagunan

- a) Dapat dimiliki oleh WNI;
- b) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3) Hak Pakai

- a) Dapat dimiliki oleh WNI;
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- e) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- f) Badan-badan keagama-an dan sosial;
- g) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.<sup>30</sup>

**d. Timbulnya Hak**

1) Hak Guna Usaha

Terjadinya hak guna usaha karena penetapan Pemerintah

---

<sup>30</sup> Zein Ramli, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, 18.

## 2) Hak Guna Bangunan

- a) Mengenai tanah yang dikuasai oleh Negara;
- b) karena penetapan Pemerintah.
- c) Mengenai tanah milik; karena perjanjian otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

## 3) Hak Pakai

Terjadinya hak pakai karena pemberian oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah.

### e. Bukti Pemegang Hak

#### 1) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang Nomor 5 Tahun 1960. Hal ini dibuktikan dengan penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan setempat (Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

#### 2) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam

Pasal 19 Undang Nomor 5 Tahun 1960. Hal ini dibuktikan dengan penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan setempat (Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

### 3) Hak Pakai

Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan setempat (Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)<sup>31</sup>

## f. Pembebanan Hak

### 1) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

### 2) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

### 3) Hak Pakai

Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Zein Ramli, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, 19

<sup>32</sup> Zein Ramli, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*. 20.

### **g. Syarat Tanah Yang Dapat Diberikan Hak**

#### **1) Hak Guna Usaha**

Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna usaha adalah:

##### **a) Tanah negara;**

Tanah negara yang merupakan kawasan hutan, setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya sebagai kawasan hutan;

##### **b) Tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

#### **2) Hak Guna Bangunan**

Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah:

##### **a) Tanah negara;**

##### **b) Tanah hak pengelolaan;**

##### **c) Tanah hak milik.**

#### **3) Hak Pakai**

Tanah yang dapat diberikan hak pakai adalah:

##### **a) Tanah negara;**

##### **b) Tanah hak pengelolaan;**

##### **c) Tanah hak milik.<sup>33</sup>**

---

<sup>33</sup> Sumardjono, Maria, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, ( Yogyakarta: PT. Kompas Media Nusantara,2007),82

## **h. Kewajiban Pemegang**

### 1) Hak Guna Usaha

- a) Membayar uang pemasukan kepada Negara;
- b) Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- c) Mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- d) Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;
- e) Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f) Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;
- g) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut hapus;
- h) Menyerahkan sertipikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;

- i) Pemegang Hak Guna Usaha dilarang menyerahkan perusahaan tanah Hak Guna Usaha kepada pihak lain, kecuali dalam hal-hal diperbolehkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jika tanah Hak Guna Usaha karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, maka pemegang Hak Guna Usaha wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

## 2) Hak Guna Bangunan

- a) Membayar uang pemasukan, jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya, persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya:
- c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;

- e) Menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;

Jika tanah Hak Guna Bangunan karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Guna Bangunan wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu<sup>34</sup>

3) Hak Pakai

- a) Membayar uang pemasukan, jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya, persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, dan perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;

---

<sup>34</sup> <sup>34</sup> Sumardjono, Maria, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Yogyakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2007), 82-84

- d) Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;
- e) Menyerahkan sertipikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;

Jika tanah Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.<sup>35</sup>

#### **i. Hak Pemegang**

##### **1) Hak Guna Usaha**

Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan. Penguasaan dan penggunaan sumber air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha oleh pemegang Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan dengan

---

<sup>35</sup> <sup>35</sup> Sumardjono, Maria, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Yogyakarta: PT. Kompas Media Nusantara,2007),85

mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.

## 2) Hak Bangunan

Pemegang Hak Guna Bangunan berhak menguasai, mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan, mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

## 3) Hak Pakai

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

### j. **Pemberian Hak.**

#### 1) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

#### 2) Hak Bangunan

Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan

keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

### 3) Hak Pakai

Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>36</sup>

## 4. Jual Beli Tanah

Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum adat.<sup>37</sup>

### a. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Pengertian jual-beli menurut Hukum Adat dan Boedi Harsono, adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Jual beli

<sup>36</sup> <sup>36</sup> Sumardjono, Maria, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Yogyakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2007), 86-89

<sup>37</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria di Indonesia : Himpunan PeraturanPeraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2003), 27-28.

tanah dalam hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai dalam arti pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru. Bahwa kemudian pemilik tanah yang baru itu meminta perubahan girik bukan berarti bahwa ia merasa belum menjadi pemilik yang baru. Penggantian girik tersebut justru dimaksudkan untuk mengamankan pemilikan tanah yang bersangkutan olehnya. Dengan tunai dimaksudkan, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar kontan atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.<sup>38</sup>

Bentuk-bentuk jual beli tanah dalam hukum adat antara lain yaitu:

- 1) Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.

---

<sup>38</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, (Jakarta: Djambatan, 2003), 333.

- 2) Jual gadai merupakan suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. Dengan demikian maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut. Ada kecenderungan untuk membedakan antara gadai biasa dengan gadai jangka waktu, dimana yang terakhir cenderung memberikan semacam patokan pada sifat sementara dan perpindahan hak atas tanah tersebut. Pada gadai biasa, maka tanah dapat ditebus oleh penggadai setiap saat. Pembatasannya adalah satu tahun panen atau apabila di atas tanah masih terdapat tumbuh-tumbuhan yang belum dipetik hasil-hasilnya. Dalam hal ini maka penerima gadai tidak berhak untuk menuntut agar penggadai menebus tanahnya pada suatu waktu tertentu.
- 3) Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tersebut kepada subyek hukum lain dengan menerima sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa setelah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui hukum tertentu. Dalam hal ini terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.

4) Jual Gangsur. Pada jual gangsur ini walaupun telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli, akan tetapi tanah tetap berada ditangan penjual, artinya bekas penjual masih tetap mempunyai hak pakai yang bersumber pada ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan pembeli (jadi hak pakai tersebut bukan bersumber pada hak peserta warga negara hukum adat).

5) Jual beli dengan cicilan Yang dimaksud dengan Jual beli dengan cicilan, dalam praktek sehari-hari sering timbul walaupun tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menurut M. Yahya Harahap: “Jual beli cicilan, merupakan salah satu bentuk penjualan kredit, pembeli wajib membayar barang secara termien atau berkala. Sebaliknya penjual biasanya masih tetap berhak menarik barang yang dijual dari tangan si pembeli, apabila pembeli tidak tepat waktu, membayar harga cicilan, menurut termien yang dijadwalkan”.<sup>39</sup>

menurut Maria S.W Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah:

1) Tunai

Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas

<sup>39</sup> M. Harahap Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), 26.

tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih/sisa dari harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang-piutang.

2) Riil

Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa atau Notaris.

3) Terang

Terang artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan Notaris atau Kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>40</sup>

### **b. Jual Beli Tanah Menurut UUPA**

Jual beli tanah dalam UUPA memang tidak didefinisikan secara jelas, hanya dalam beberapa pasal menegaskan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan diperalihkan. Dalam ketentuan Pasal 20 (2) UUPA hanya dijelaskan, bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pemaknaan beralih dalam hal ini ialah termasuk perbuatan-perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak

<sup>40</sup>S.W. Maria Sumardjono, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Majalah Mimbar Hukum, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, No. 18/X/93, Yogyakarta, 1993, 11

atas tanah kepada pihak lain antara lain melalui jual beli, hibah, wasiat, tukar menukar, penyerahan secara sukarela dan lainnya. Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Sehingga pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang disengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.<sup>41</sup>

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari 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 dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan ruang dalam pengertian

---

<sup>41</sup> Sanum Ismaya, *Pegantar Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011),77

yuridis, yang terbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar dan tinggi, yang dipelajari dalam Hukum Penataan Ruang.

Maksud dari hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan. Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>42</sup>

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak

---

<sup>42</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, 11.

dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>43</sup>

## 5. Pendaftaran Tanah

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Peralihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh atau dihadapan PPAT.<sup>44</sup>

### a. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata cadastre (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin Capitastrum yang

<sup>43</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 77.

<sup>44</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, 84

berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam artian yang tegas *Cadastre* adalah record (rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan).<sup>45</sup>

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah: “Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.”<sup>46</sup>

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 butir (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi: pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik baik data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah dan sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun

---

<sup>45</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), 18.

<sup>46</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), 72

dan ha-hak tertentu yang membebaninya.<sup>47</sup> Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak atas tanah merupakan jaminan dari negara, dan merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah (maintinance).<sup>48</sup> Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum di daftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Objek dari pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah tanah negara dan tanah bekas hak milik adat.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara serentak yang meliputi semua objek semua pendaftaran yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

---

<sup>47</sup>Dr. Irawan Soerojdo, SH, MSi., *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), 104.

<sup>48</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. 460

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>49</sup>

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Di dalam pendaftaran tanah secara sporadik inisiatif datangnya dari pemilik tanah secara individual atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah (massal) dengan biaya dari pemilik tanah.<sup>50</sup>

Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terutama bagi pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanat yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya pasal 19 UUPA. Hal ini kemudian ditindaklanjuti dalam peraturan pelaksanaan yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan pengertian di atas pendaftaran tanah merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah untuk kepentingan

---

<sup>49</sup> Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 136

<sup>50</sup> Ibid., 60.

rakyat dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Sedangkan penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi:

- 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur, dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu;
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA berlaku sebagai alat bukti yang kuat.<sup>51</sup>

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Penjelasan mengenai asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Asas sederhana

Dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

---

<sup>51</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, 74

## 2) Asas aman

Dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

## 3) Asas terjangkau

Dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

## 4) Asas mutakhir

Dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

IAIN JEMBER

#### 5) Asas terbuka

Dimaksudkan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.<sup>52</sup>

#### **b. Objek Pendaftaran Tanah**

Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997 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
- 6) tanah Negara.<sup>53</sup>

#### **c. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Dalam PP Nomor 10 Tahun 1961, tujuan pendaftaran tanah tidak dinyatakan dengan tegas. Pendaftaran tanah yang dinyatakan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan untuk :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun,

<sup>52</sup> Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

<sup>53</sup> Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>54</sup>



---

<sup>54</sup> Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

## **BAB III**

### **METODELOGI PENELITIAN**

#### **A. Pendekatan dan jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Kualitatif. Artinya, peneliti terjun langsung ke lapangan untuk mencari data. Menurut Bogdan dan Taylor mendefinisikan metodologi kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.<sup>55</sup> Untuk mengumpulkan data dalam skripsi ini dilakukan dengan penelitian yang bersifat deskriptif analisis<sup>56</sup> deskriptif berarti menggambarkan serta menjelaskan terkait praktek jual beli kebun kopi yang berstatus hak pakai perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Studi Di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember)

Untuk jenis penelitiannya adalah metode penelitian hukum Yuridis Empiris yaitu penelitian yang bertitik tolak pada penelitian bagaimana hukum yang berlaku dalam masyarakat serta bagaimana pelaksanaan suatu aturan yang sudah berlaku di dalam kenyataan dalam masyarakat.

#### **B. Lokasi Penelitian**

Guna memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan maka penelitian dilakukan di Desa Curah Kalong Kecamatan Bangsal sari

---

<sup>55</sup>Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2017), 4

<sup>56</sup>Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum: Suatu Pengantar*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), 36 .

Kabupaten Jember. Adapun tempat penelitian tersebut adalah suatu masyarakat desa hutan.

### C. Subjek Penelitian

Guna memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan maka peneliti melakukan wawancara kepada:

1. Kepala Desa Curahkalong bapak Suhaimi Irfani Hamzah
2. ketua LMDH bapak Ahmad Bahri selaku yang melindungi pengelolaan tanah hutan terhadap masyarakat desa hutan di Dusun Sumberklopo Desa Curah Kalong Kecamatan bangsalsari Kabupaten Jember.
3. 11 orang yang memiliki kebun kopi di Desa Curahkalong:
  - a. Abdul Bakir,
  - b. Buhori,.
  - c. Mursid,
  - d. Nilam,
  - e. Subari,
  - f. Sale,
  - g. Suparmin ,
  - h. Salam,
  - i. Sumo,
  - j. Paidi,
  - k. Sadin,

Pengumpulan data erat kaitannya dengan sumber data, maka metode pengumpulan data yang digunakan untuk mendukung penelitian ini dapat dilakukan melalui pengumpulan:

#### **D. Tehnik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang penulis lakukan terbagi atas dua, yakni:

1. Observasi Observasi merupakan salah satu proses untuk memperoleh data. Observasi adalah pengamatan dan pencatatan sesuatu obyek dengan sistematis fenomena yang diselidiki dan Observasi dapat dilakukan sesaat ataupun mungkin dapat diulang.<sup>57</sup> Penulis akan melakukan pengamatan fenomena yang terjadi yang berkaitan dengan jual beli kebun kopi yang berstatus hak pakai di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember.
2. Teknik wawancara yaitu dimana 2 orang atau lebih berhadapan secara fisik, yang satu dapat melihat muka yang lain dan mendengar dengan telinga sendiri dari suaranya dan juga dalam interview dapat diketahui ekspresi muka, gerak-gerik tubuh yang dapat diketahui dengan pertanyaan verbal.<sup>58</sup>

Perkembangan IPTEK menyebabkan definisi interview mengalami perubahan dan penyempurnaan dan saat sekarang proses tanya jawab dapat dilaksanakan dalam jarak jauh.<sup>59</sup> Proses ini yaitu melalui tanya

---

<sup>57</sup> Sukandarrumidi, Metode Penelitian, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2012), 69.

<sup>58</sup> Sukandarrumidi, Metode Penelitian, 88.

<sup>59</sup> Sukandarrumidi, Metode Penelitian, 88.

jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan melakukan wawancara secara tidak terstruktur.

Dengan menggunakan teknik pengumpulan data ini peneliti dapat mendapatkan data yang ada di Desa Curahkalong :

- a. Kepala Desa Curahkalong bapak Suhaimi Irfani Hamzah
- b. ketua LMDH bapak Ahmad Bahri selaku yang melindungi pengelolaan tanah hutan terhadap masyarakat desa hutan di Dusun Sumberklopo Desa Curah Kalong Kecamatan bangsalsari Kabupaten Jember.
- c. 11 orang yang memiliki kebun kopi di Desa Curahkalong

3. Teknik dokumentasi yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-laporan, buku-buku media elektronik dan bahan-bahan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas.

a. Data Primer

Data primer, yaitu data yang secara langsung didapatkan dilapangan melalui pemilihan sampel secara purposive di Desa Curah Kalong Kecamatan bangsalsari Kabupaten Jember. Selain itu data primer juga diperoleh melalui wawancara dengan:

- 1) Ketua LMDH bapak Ahmad Bahri selaku yang melindungi pengelolaan tanah hutan terhadap masyarakat desa hutan di Dusun Sumberklopo Desa Curah Kalong Kecamatan bangsalsari Kabupaten Jember.

- 2) Kepala Desa Curahkalong bapak Suhaimi Irfani Hamzah
- 3) 11 Orang yang memiliki kebun kopi.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang didapatkan dengan mengkaji dokumen yang berhubungan dengan objek penelitian, baik berupa buku-buku, data dari internet, peraturan perundang-undangan, maupun sumber tertulis lainnya yang masih berhubungan dengan objek penelitian.

3. Data Tersier Data tambahan yang didapat dari kamus dan literatur hukum yang berdasarkan dengan tema yang diangkat dan mendukung data primer seperti peraturan perundang-undangan. Data tersier yang peneliti gunakan yaitu berupa:

- a. Al-Quran Terjemah
- b. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
- c. Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d. Undang-Undang Nomoer5 Tahun 1961 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

## **E. Analisis Data**

Penelitian ini menggunakan teknik analisis model interaktif. Miles and Huberman menyatakan bahwa analisis model interaktif ini terdiri dari tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan yaitu reduksi data, penyajian

data dan penarikan kesimpulan/verifikasi.<sup>60</sup> Dapat dipaparkan sebagai berikut:

1. Reduksi Data Reduksi data yaitu proses pemilihan data kasar yang masih butuh proses penghalusan di dalamnya, proses ini dilakukan terus menerus selama penelitian berlangsung melalui tahapan pembuatan ringkasan, menelusuri tema, dan menyusun ringkasan. Tahap reduksi data yang dilakukan penulis tidak secara keseluruhan, karena penulis hanya memakai metode dokumentasi terhadap proses pengambilan datanya.
2. Penyajian Data Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dan sebagainya. dalam hal ini Miles dan Huberman menyatakan bahwa yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif, yaitu dengan menyusun sekumpulan informasi menjadi pernyataan, kemudian diklasifikasikan menurut pokok-pokok permasalahan.
3. Verifikasi atau Penarikan Kesimpulan Verifikasi data penelitian yaitu menarik simpulan berdasarkan data yang diperoleh dari berbagai sumber, kemudian peneliti mengambil simpulan yang bersifat sementara sambil mencari data pendukung atau menolak kesimpulan. Pengujian ini dimaksudkan untuk melihat kebenaran hasil analisis yang melahirkan simpulan yang dapat dipercaya.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Matthew B. Miles, Analisis Data Kualitatif (Jakarta: Universitas Indonesia, 1992), 16.

<sup>61</sup> Emzir, Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 131.

## F. Keabsahan Data

Adapun untuk menguji keabsahan data, maka peneliti menggunakan Teknik triangulasi. Triangulasi merupakan pengecekan dengan cara pemeriksaan ulang, baik sebelum dan atau sesudah data dianalisis.<sup>62</sup> Adapun triangulasi ada 3 bentuk strategi, yaitu:

1. Sumber; artinya yaitu peneliti mencari informasi lain tentang topik yang digali dari beberapa sumber.
2. Metode; artinya yaitu peneliti melakukan pengecekan atau pemeriksaan dengan lebih dari satu metode, seperti wawancara, pengamatan dan dokumen.
3. Waktu; artinya yaitu pengecekan pada waktu atau kesempatan yang berbeda. Cara ini memiliki potensi untuk meningkatkan akurasi, keterpercayaan, dan kedalaman, serta kerincian data

## G. Tahap Penelitian

Bagian ini yaitu berisi tentang uraian rencana pelaksanaan penelitian yang akan dilakukan. Sebagaimana terkait hal tersebut maka peneliti menyusun uraian tahapan tahapan sebagai berikut:

1. Pra Riset
  - a. Menyusun rencana penelitian
  - b. Memilih objek penelitian
  - c. Melakukan observasi awal terdahulu terkait objek penelitian yang telah ditentukan

---

<sup>62</sup> Nusa Putra, Metode Penelitian Kualitatif Pendidikan (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), 103

- d. Mengajukan judul kepada Fakultas Syariah IAIN Jember yang dilengkapi dengan latar belakang, fokus penelitian, tujuan penelitian, dan metode penelitian.
- e. Konsultasi penyusunan proposal kepada dosen pembimbing
- f. Menyusun proposal penelitian secara utuh
- g. Konsultasi proposal kepada dosen pembimbing
- h. Mengurus perizinan penelitian

## 2. Pelaksanaan Riset

Pada tahap ini mengadakan observasi dan wawancara di lapangan dengan melibatkan beberapa informan untuk memperoleh data. Pada tahap ini dibagi menjadi tiga bagian yakni:

- a. Mengantarkan surat izin penelitian kepada Kepala Desa Curahkalong
- b. Memahami latar penelitian dengan menyusun beberapa pertanyaan dan persiapan diri.
- c. Memulai proses pengumpulan data dengan observasi mendalam, wawancara, serta dokumentasi Desa Curahkalong
- d. Pencatatan hasil data
- e. Analisis data.

## 3. Pasca Riset

Tahap ini merupakan tahap yang paling akhir dari sebuah penelitian. Pada tahap ini, peneliti menyusun data yang telah dianalisis kemudian disimpulkan dalam bentuk karya ilmiah skripsi yang nantinya akan berlaku di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember.

## **BAB IV**

### **PENYAJIAN DATA**

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

##### **1. Letak Geografis dan Kependudukan**

Curahkalong adalah desa yang terletak di kecamatan Bangsal Kabupaten Jember, Desa yang penduduknya mayoritas bekerja sebagai petani, pekebun dan peternak ini mempunyai penduduk yang cukup banyak dibandingkan desa lainya yaitu + 15.000 jiwa. Desa curahkalong mempunyai 3 dusun yaitu Curahkalong tengah, Sumberklopo, dan Krajan. selain mempunyai penduduk yang cukup banyak curah kalong juga memiliki tanah yang subur yang banyak ditanami kopi dan kebun karet sebagai mata pencaharian warga setempat. Iklim Desa Curahkalong adalah tropis dengan kisaran suhu antara 23° C – 32° C.

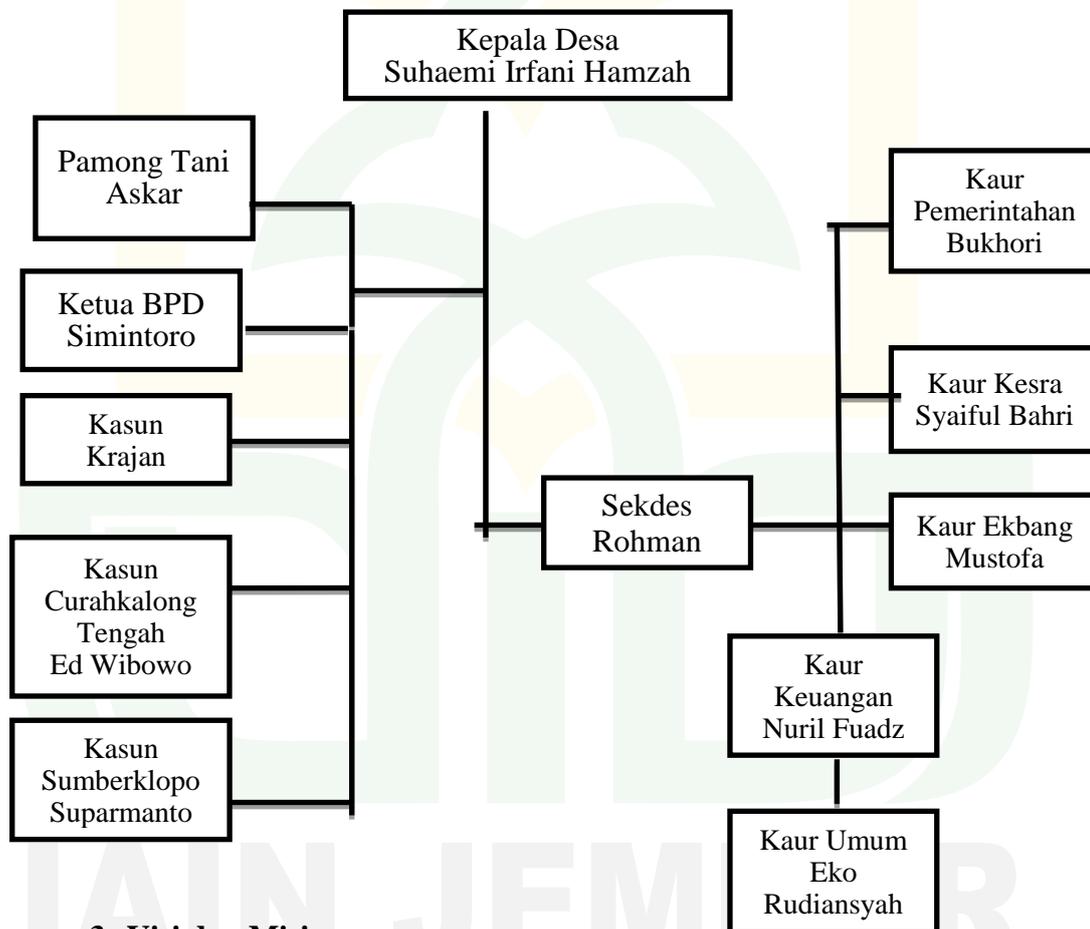
Bagian utara wilayah Desa Curahkalong adalah dataran Tinggi dan berbukit-bukit. Mayoritas penduduk Desa Curahkalong terdiri atas Suku Jawa dan Suku Madura, dan sebagian besar beragama Islam. Rata rata penduduk Desa Curahkalong adalah masyarakat pendatang, Suku Madura dominan di Desa Curahkalong. Desa Curahkalong dipimpin oleh kepala desa yang baru saja dilantik dan memecahkan rekor dengan mendapatkan 10.000 suara dari 15.000 jiwa, yaitu bapak SUHAEMI IRFAMI H. Selain telah memecahkan rekor desa Curahkalong sendiri memiliki wisata yang masih alami yang bernama "sumber langon"

### Jumlah penduduk menurut perdusun dan jenis kelamin

Dusun	Laki-laki	Perempuan	Total
1. Sumberklopo	2.908	2.882	5.790
2. Curahkalong Tengah	2.950	2.950	5.900
3. Krajan	42.437	2.438	4.875
Jumlah			16.565

## 2. Struktur Pemerintahan

### Struktur Organisasi Pemerintah Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari



## 3. Visi dan Misi

### a. Visi

Untuk mewujudkan pemerintahan desa yang baik, demokratis dan efisien dalam pelayanan masyarakat

b. Misi

- 1) Pemerdayaan masyarakat miskin dan berekonomi lemah
- 2) Mewujudkan kehidupan social budaya yang berdaya tahan
- 3) Mewujudkan aparatur desa yang professional
- 4) Mempromosikan wisata alam yang belum terjamah.

**B. Penyajian Data dan Analisis**

Memuat tentang uraian data dan temuan yang diperoleh dengan menggunakan metode dan prosedur yang diuraikan seperti bab III. Uraian ini terdiri atas deskripsi data yang disajikan dengan pertanyaan-pertanyaan penelitian. Hasil analisis data merupakan temuan penelitian yang disajikan dalam bentuk pola, tema, kecenderungan, dan motif yang muncul dari data. Disamping itu, temuan dapat berupa penyajian kategori, system klarifikasi, dan tipologi.<sup>63</sup> Penelitian yang dilakukan oleh peneliti tentang jual beli kebun kopi yang berstatus hak pakai perspektif peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 dan undang-undang nomor 5 tahun 1960 studi di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember, data yang dapat disajikan sebagai berikut:

**1. Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Di Kalangan Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember**

Kebun kopi yang dikelola masyarakat desa Curahkalong yang terletak di lereng gunung Argopuro tersebut sebagian besar merupakan lahan milik Perhutani, sedangkan sebagian kecil merupakan lahan milik

---

<sup>63</sup>Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Jember: Institut Agama Islam Negeri Jember, JEMBER Press, 2017), 76.

sendiri. Dalam mengelola lahan perhutani, masyarakat desa Curahkalong boleh mengelola lahan atau menanaminya dengan tanaman kopi dengan syarat harus membayar target kepada pihak Perhutani dalam bentuk kopi yang sudah kering.

Pengelolaan lahan kopi di lindungi oleh KPH (Kesatuan pengelolaan hutan) dan LMDH (lembaga masyarakat desa hutan) sebagai mitra dari KPH. Masyarakat selain mengelola kebun atau lahan perhutani juga melakukan jual beli kebun yang sudah di tanami kopi. Pelaksanaan jual beli kebun kopi yang berstatus hak pakai di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsasi melibatkan banyak pihak yaitu LMDH (lembaga masyarakat desa hutan) yang merupakan mitra kerja dari pihak Perhutani.

Sebagaimana penulis mengetahui dengan wawancara dengan ketua LMDH (Lembaga Masyarakat Desa Hutan).

“Kebun kopi yang digarap masyarakat saat ini awalnya merupakan tanah hutan yang dibuka oleh masyarakat atas perintah bupati yang ditunjukan kepada Camat, agar dikelola untuk lahan pertanian berupa kebun kopi, dan cara agar memiliki kebun kopi dengan jual beli yang dibuktikan dengan kwitansi dari penjual dan pembeli dan pembeli berkewajiban melaporkan kepada ketua LMDH”<sup>64</sup>

Dalam hal ini pelaksanaan jual beli kebun kopi dibuktikan dengan kwitansi yang di dapat dari pihak penjual kemudian penjual dan pembeli melaporkan kepada LMDH (Lembaga masyarakat desa hutan) bahwa kepemilikan kebun kopi sudah berpindah tangan. Dan jual beli kebun kopi ini sudah turun temurun dari nenek moyang terdahulu , bahkan kebun kopi tersebut di wariskan juga kepada anak cucu mereka.

<sup>64</sup>Ahmad Bahri, *wawancara*, desa Curahkalong, 18 Juli 2019

Faktor-faktor masyarakat Desa Curahkalong melakukan jual beli kebun kopi yang berstatus hak pakai:

- a. Turun temurun dari nenek moyang.
- b. Saling percaya, karena sebagian besar ada hubungan kerabat yang melakukan jual beli.
- c. Terbatasnya pengetahuan masyarakat tentang hak atas tanah.
- d. Tidak suka ribet untuk kepengurusan pendaftaran tanah di PPAT.
- e. Terdesak untuk mendapatkan uang.

Jumlah pemilik kebun kopi di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari terdapat 596 orang dan sebagian besar terletak di lereng gunung Argopuro di tanah milik Perhutani. Hal ini diketahui saat peneliti melakukan wawancara dengan ketua LMDH (lembaga Masyarakat Desa Hutan) .

“terahir data di tahun 2018 pemilik kebun kopi mencapai 596 orang dan ditahun ini belum diketahui jumlah pemilik kebun kopi dikarenakan belum memasuki musim panen tiba, dan pendataan dilakukan sesaat setelah survey lapangan sebelum panen tiba.”<sup>65</sup>

Batas-batas lahan yang dikelola oleh masyarakat berupa petak-petak sebagai tanda kepemilikan.

Lokasi atau petak lahan perhutani yang di tanami kebun kopi

No	Petak	Lokasi
1	25H	Produksi
2	25C	Produksi
3	25B	Produksi
4	24L	Durinan
5	36	Produksi
6	36A	Produksi

<sup>65</sup> Ahmad Bahri, *wawancara*, desa Curahkalong, 18 Juli 2019

7	35	Paukecek
8	37H	Bataan
9	37F	Kebun Duren
10	37A	Suberasat
11	37D	Suberasat Pasang
12	26D	Timur Bedahan Toko
13	26E	Pinusan
14	26C	Kayu Habibi
15	26G	Karangtengah

## **2. Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kalangan Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember**

Masyarakat selain mengelola kebun atau lahan perhutani juga melakukan jual beli kebun yang sudah di tanami kopi. Pelaksanaan jual beli kebun kopi yang berstatus hak pakai di desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari melibatkan banyak pihak yaitu LMDH (lembaga masyarakat desa hutan) yang merupakan mitra kerja dari pihak Perhutani. Dalam wawancara yang telah dilakukan dengan beberapa informan, berdasarkan penelitian tentang praktek jual beli kebun kopi yang berstatus hak pakai.

Hal itu diketahui saat peneliti melakukan wawancara dengan salah satu pemilik kebun kopi.

“Saya memiliki kebun kopi di tiga lokasi yaitu 25D, 26E dan 35. awal saya memiliki kebun kopi dipetak 25D, ada salah satu tetangga saya yang membutuhkan uang dengan menjual kebun kopinya yang terletak dilahan perhutani yang kebetulan saat itu saya belum memiliki kebun kopi dan akhirnya saya yang menjadi pembeli kebun kopi tersebut dengan harga 36 juta. Kebun kopi yang saya miliki pada petak 26E juga hasil membeli dari tetangga saya dengan harga 45 juta dan pada lokasi 35 tersebut kebun kopi yang saya miliki hasil dari warisan orangtua saya, sehingga sampai saat ini saya memiliki kebun kopi tersebut. Proses jual beli kebun

kopi tersebut dilakukan dengan cara adanya pembeli dan penjual kemudian Pemilik kebun laporan ke kelompok kerja kemudian kelompok kerja membawa pembeli dan penjual ke ketua LMDH untuk transaksi jual beli dan di masukan ke data LMDH”<sup>66</sup>

Dan dalam hal ini berbeda dengan pemilik kebun Ibu Nilam yang memiliki dua kebun kopi dari hasil warisan.

“saya memiliki kebun kopi di dua lokasi yaitu 35 dan 26E, saya memiliki kebun kopi tersebut dari hasil warisan atau peninggalan dari orangtua saya.”<sup>67</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun bapak Subari yang memiliki kebun kopi dari hibah di tiga lokasi dan dari jual beli di tiga lokasi.

“Saya memiliki kebun kopi di enam tempat yaitu 26G, 26D, 25A, 36, 36 dan 36. Kebun kopi yang berlokasi di 26G hasil membeli dari adik saya sedang harga 30 juta, sedangkan kebun kopi 26D dan 25A merupakan hasil membeli dari tetangga saya dengan harga 90 juta, Proses jual beli kebun kopi tersebut dilakukan dengan cara adanya pembeli dan penjual kemudian Pemilik kebun laporan ke kelompok kerja kemudian kelompok kerja membawa pembeli dan penjual ke ketua LMDH untuk transaksi jual beli dan di masukan ke data LMDH. sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 36,36, dan 36 merupakan hasil hibah dari mertua saya.”<sup>68</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Abdul Bakir yang tiga memiliki kebun kopi dari warisan di satu lokasi dan dari jual beli di dua lokasi.

“Saya memiliki kebun kopi di tiga lokasi yaitu 25D, 35, dan 35. Kebun kopi yang berlokasi di 25D hasil dari warisan orangtua, sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 35 hasil membeli di tetangga saya dengan harga 25jutas dan 35 satunya hasil membeli di keponakan istri dengan harga 35 juta, Proses jual beli kebun kopi tersebut dilakukan dengan cara adanya pembeli dan penjual kemudian Pemilik kebun laporan ke kelompok kerja kemudian

<sup>66</sup> Mursid, *wawancara*, desa Curahkalong, 18 Juli 2019

<sup>67</sup> Nilam, *wawancara*, desa Curahkalong, 18 Juli 2019

<sup>68</sup> Subari, *wawancara*, di desa Curahkalong, 19 Juli 2019

kelompok kerja membawa pembeli dan penjual ke ketua LMDH untuk transaksi jual beli dan di masukan ke data LMDH.<sup>69</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Sale yang memiliki tujuh kebun kopi dari warisan di tiga lokasi dan dari jual beli di empat lokasi.

“Saya memiliki kebun kopi di tujuh lokasi yaitu 26D, 26G, 26E, 26B, 25D, 25E dan 36. Kebun kopi yang berlokasi di 26D, 26G dan 36 hasil dari warisan mertua, sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 26E, 26B, 25D, dan 25E hasil membeli dari tetangga dusun yang sedang sedang membutuhkan uang untuk penutupan haji seharga 100 juta, Proses jual beli kebun kopi tersebut dilakukan dengan cara adanya pembeli dan penjual kemudian Pemilik kebun laporan ke kelompok kerja kemudian kelompok kerja membawa pembeli dan penjual ke ketua LMDH untuk transaksi jual beli dan di masukan ke data LMDH.<sup>70</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Suparmin yang memiliki kebun kopi di enam lokasi hasil dari warisan di dua lokasi, hibah di satu lokasi dan dari jual beli di tiga lokasi.

“Saya memiliki kebun kopi di enam lokasi yaitu 37, 36, 36, 25, 25 dan 37. Kebun kopi yang berlokasi di 37 hasil dari hibah atau pemberian dari mertua, sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 36 dan 36 hasil dari warisan orangtua saya. Dan kebun kopi yang hasil dari membeli di tetangga dusun berada di lokasi 25 seharga 25 juta, di lokasi 25 seharga 35 juta dan dilokasi 37 seharga 27 juta. Proses jual beli dilakukan dengan adanya pembeli dan penjual kemudian Pemilik kebun laporan ke kelompok kerja kemudian kelompok kerja membawa pembeli dan penjual ke ketua LMDH untuk transaksi jual beli dan di masukan ke data LMDH.”<sup>71</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Salam yang memiliki kebun kopi di enam lokasi dari warisan di dua lokasi dan dari jual beli di empat lokasi.

“ Saya memiliki kebun kopi di enam lokasi yaitu 36, 36, 36, 36, 36 dan 25B. Kebun kopi yang berlokasi di 36 hasil membeli dari

<sup>69</sup> Abdul Bakir, *wawancara*, di desa Curahkalong, 19 Juli 2019

<sup>70</sup> Sale, *wawancara*, di desa Curahkalong, 19 Juli 2019

<sup>71</sup> Suparmin, *wawancara*, di desa Curahkalong, 19 Juli 2019

mertua seharga 30 juta, kebun kopi yang berlokasi di 36 hasil jual beli dengan keponakan bapak saya seharga 36 juta, kebun kopi di lokasi 36 hasil jual beli dengan tante saya seharga 30 juta dan kebun kopi di lokasi 25B hasil jual beli dengan tetangga saya seharga 27 juta, Proses jual beli dilakukan dengan adanya pembeli dan penjual kemudian Pemilik kebun laporan ke kelompok kerja kemudian kelompok kerja membawa pembeli dan penjual ke ketua LMDH untuk transaksi jual beli dan di masukan ke data LMDH. Sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 36 hasil dari warisan orangtua saya dan kebun kopi di lokasi 36 hasil dari warisan mertua saya.<sup>72</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Sumo yang memiliki kebun kopi di enam lokasi dari warisan di dua lokasi, hibah di satu lokasi dan dari jual beli di tiga lokasi.

“Saya memiliki kebun kopi di enam lokasi yaitu 35, 25H, 26B1, 25E, 37H dan 26D. Kebun kopi yang berlokasi di 35 dan 25H hasil hibah dari orangtua. Sedangkan 25B1 hasil dari warisan mertua. Dan kebun kopi yang berlokasi di 25E hasil dari jual beli dengan tetangga saya seharga 30 juta, kebun kopi yang berlokasi di 37H hasil membeli dari kakak orangtua saya seharga 20 juta, sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 26D hasil jual beli dengan keponakan saya seharga 25 juta, Proses jual beli dilakukan dengan adanya pembeli dan penjual kemudian Pemilik kebun laporan ke kelompok kerja kemudian kelompok kerja membawa pembeli dan penjual ke ketua LMDH untuk transaksi jual beli dan di masukan ke data LMDH.<sup>73</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Paidi yang memiliki kebun kopi di empat lokasi dari warisan di dua lokasi dan dari jual beli di dua lokasi.

“Saya memiliki kebun kopi di empat lokasi yaitu : 26D, 36, 35 dan 26. Kebun kopi yang berlokasi di 26D dan 36 hasil dari warisan orangtua saya, dan kebun kopi yang berlokasi di 35 dan 26 hasil dari jual beli dengan bapak mertua saya dengan harga 27 juta yang berlokasi di 35 dan harga 25 juta yang berlokasi di 26, Proses jual beli dilakukan dengan adanya pembeli dan penjual kemudian

<sup>72</sup> Salam, wawancara, di desa Curahkalong, 20 Juli 2019

<sup>73</sup> Sumo, wawancara, di desa Curahkalong, 21 Juli 2019.

Pemilik kebun laporan ke kelompok kerja kemudian kelompok kerja membawa pembeli dan penjual ke ketua LMDH untuk transaksi jual beli dan di masukan ke data LMDH.<sup>74</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Buhori yang memiliki kebun kopi di empat lokasi dari warisan di tiga lokasi dan dari jual beli di satu lokasi.

“Saya memiliki kebun kopi di empat lokasi yaitu : 36, 25E, 26D, dan 37H. Kebun kopi yang berlokasi di 36, 25E dan 26D hasil dari warisan mertua saya, sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 37H hasil dari jual beli dengan paman dari istri saya dengan harga 25 juta. Proses jual beli dilakukan dengan adanya pembeli dan penjual kemudian Pemilik kebun laporan ke kelompok kerja kemudian kelompok kerja membawa pembeli dan penjual ke ketua LMDH untuk transaksi jual beli dan di masukan ke data LMDH,<sup>75</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Sadin yang memiliki kebun kopi ditiga lokasi dari warisan di dua lokasi dan dari jual beli di satu lokasi.

“Saya memiliki kebun kopi di empat lokasi yaitu : 25A, 36 dan 37. Kebun kopi yang berlokasi di 25A dan 36 hasil dari warisan mertua saya, sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 37 hasil dari jual beli dengan kakak dari istri saya dengan harga 27 juta. Proses jual beli dilakukan dengan adanya pembeli dan penjual kemudian Pemilik kebun laporan ke kelompok kerja kemudian kelompok kerja membawa pembeli dan penjual ke ketua LMDH untuk transaksi jual beli dan di masukan ke data LMDH.<sup>76</sup>

Dapat disimpulkan disini bahwa setiap harga kebun kopi tergantung jumlah panen kopi dan lokasi kebun kopi bukan dari lebar atau besar luas kebun kopi. Semakin banyak hasil panen kopinya meskipun tidak terlalu luas dan lokasinya dekat maka harga semakin mahal dan kebun kopi yang panennya tidak terlalu banyak namun namun kebun

<sup>74</sup> Paidi, *wawancara*, di desa Curahkalong, 21 Juli 2019.

<sup>75</sup> Buhori, *wawancara*, di desa Curahkalong, 21 Juli 2019.

<sup>76</sup> Sadin, *wawancara*, di desa Curahkalong, 22 Juli 2019

kopinya lebar dan lokasi dekat harga lebih mahal karena dapat di tananmi tanaman lain, sedangkan kebun kopi yang lokasinya jauh dan panennya banyak banyak serta lebar kebun kopinya harganya juga mahal. Namun jika kebun kopi yang panennya sedikit dan berlokasi jauh maka harga jualnya lebih murah.

Kegiatan Pelaksanaan pendaftaran tanah setelah terjadinya jual beli menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen<sup>77</sup>

Dalam hal ini jual beli yang di lakukan oleh masyarakat Desa Curahkalong luas tanah tidak jelas dan hanya memiliki kwitansi sebagai alat bukti jual beli, sehingga pendaftaran tanah atau jual beli tanah tersebut tidak sah dan tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>77</sup> Peraturan Pemerintah no 24 , pasal 12.

### **3. Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Berdasarkan Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pada Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember.**

Kebun kopi tersebut merupakan tanah garapan yang biasa masyarakat desa curahkalong menyebutnya sebagai tanah hak pakai, tanah garapan atau tanah hak pakai yang dimaksud adalah tanah garapan yang belum dilekati suatu hak atau sertifikat sebagai tanda bukti hak di desa Curahkalong hanya dibuktikan dengan kwitansi dari penjual. Sehingga dalam hal ini jual beli kebun kopi tidak sah karena tidak ada pemindahan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang no 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.<sup>78</sup>

Tanah di desa Curahkalong kecamatan Bangsalsari merupakan tanah garapan atas perintah Bupati pada zamannya yang ditujukan kepada Camat untuk membuka lahan baru diatas tanah Negara, agar dikelola masyarakat dengan syarat adanya bagi hasil yang disetorkan kepada perhutatan. Penguasaan dapat diperoleh melalui dua cara: *pertama*, pengambilan, yaitu dilakukan tanpa persetujuan penguasa sebelumnya, dan *kedua*, penyerahan, yaitu cara penguasaan atas suatu barang dengan persetujuan penguasaan sebelumnya.<sup>79</sup>

Ketika waktunya panen kopi, sebelum dipanen di survey kelapangan atau ke kebun kopi oleh LMDH (lembaga masyarakat desa

---

<sup>78</sup> Undang-undang no 5 1960,pasal 16.

<sup>79</sup> Abdul Jabar, *Pengantar Hukum Agraria Indonesia*,(Surabaya: Buku Pena Salsabila,2020),28.

hutan) bersama petugas KPH (kesatuam pengelolaan hutan) jember untuk mengetahui luas kepemilikan kebun kopi yang akan di panen sehingga dapat di ketahui berapa jumlah bagi hasil yang diberikan oleh petani kepada LMDH dan Perhutani. Bagi hasil 10% dari hasil panen setiap pemilik kebun disetorkan ke LMDH kemudian 30% dari keseluruhan hasil panen masyarakat pemilik kebun kopi disetorkan ke Asper (asisten perhutani) kemudian oleh Asper diserahkan ke ADM (administrasi perhutani) atau ke KPH Jember.

Hal ini diketahui saat peneliti melakukan wawancara dengan ketua LMDH (lembaga Masyarakat Desa Hutan).

“ Bagi hasil yang disetorkan oleh setiap masyarakat kepada LMDH sebesar 10% dari total panen disetiap lokasi dan LMDH menyetorkan kepada asisten perhutani sebesar 30% dari total keseluruhan panen kopi masyarakat yang sudah disetorkan kepada LMDH.”<sup>80</sup>

Peneliti juga melakukan wawancara kepada pemilik kebun kopi terkait bagi hasil yang akan disetorkan kepada LMDH saat panen kopi tiba.

“Hasil panen kebun kopi saya yang di tiga lokasi yaitu 25D, 26E dan 35 berbeda-beda. Kebun kopi yang berlokasi di 25D menghasilkan kopi sebanyak 900 kg dan kebun kopi di lokasi 26E menghasilkan kopi sebanyak 1 ton sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 35 menghasilkan kopi sebanyak 500 kg. Bagi hasil yang akan disetorkan kepada LMDH (lembaga masyarakat desa hutan) sebesar 10% dari keseluruhan hasil panen, jadi totalnya  $900 \text{ kg} + 1000 \text{ kg} + 500 \text{ kg} = 2400 \text{ kg} \times 10\% = 240 \text{ kg}$ . Untuk keterangan tanda hasil taksasi buah kopi setiap lokasi kebun kopi dibedakan dan untuk setoran langsung ditotal keseluruhan.”<sup>81</sup>

<sup>80</sup>Ahmad Bahri, *wawancara*, desa Curahkalong, 18 Juli 2019

<sup>81</sup>Mursid, *wawancara*, desa Curahkalong, 18 Juli 2019

Dan dalam hal ini berbeda dengan pemilik kebun Ibu Nilam yang memiliki dua kebun kopi dengan jumlah panen dan bagi hasil yang berbeda juga di setiap lokasi.

“ Hasil panen kebun kopi saya di dua lokasi yaitu 35 dan 26E berbeda-beda, kebun kopi yang berlokasi di 35 menghasilkan kopi sebanyak 500 kg dan bagi hasilnya sebesar 10% dari 500% yaitu 50 kg, sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 26E menghasilkan kopi sebanyak 350 kg dan bagi hasilnya 10% dari 350kg sebanyak 35 kg. untuk keterangan hasil taksasi biasanya diberikan saat panen tiba.<sup>82</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun bapak Subari yang memiliki kebun kopi di enam lokasi, dengan jumlah panen dan bagi hasil yang berbeda juga di setiap lokasi.

“Hasil panen kebun kopi di enam lokasi yaitu 26G, 26D, 25A, 36, 36 dan 36 berbeda-beda, kebun kopi yang berlokasi di 26G menghasilkan kopi sebanyak 500 kg dan hasil taksasinya sebesar 10% dari jumlah panen kopi 500 kg yaitu 50kg, kebun kopi yang berlokasi di 26D menghasilkan kopi sebanyak 755 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 755 kg yaitu 75,5 kg. kebun kopi yang berlokasi di 25A menghasilkan kopi sebanyak 453 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 453 kg yaitu 45,3 kg. kebun kopi di lokasi 35 menghasilkan kopi sebanyak 100 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 100 kg yaitu 10 kg. kebun kopi yang berlokasi di 36 menghasilkan kopi sebanyak 80 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 80 kg yaitu 8 kg. kebun kopi yang berlokasi di 36 menghasilkan kebun kopi sebanyak 115 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 115 kg yaitu 11,5 kg. dan hasil taksasi tahun ini belum keluar dikarenakan belum panen semua.<sup>83</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Abdul Bakir yang memiliki tiga kebun kopi dengan jumlah panen dan bagi hasil yang berbeda juga di setiap lokasi.

<sup>82</sup>Nilam, *wawancara*, desa Curahkalong, 18 Juli 2019

<sup>83</sup>Subari, *wawancara*, di desa Curahkalong, 19 Juli 2019

“Hasil panen kebun kopi di tiga lokasi yaitu 25D, 35, dan 35 berbeda-beda. Kebun kopi yang berlokasi di 25D menghasilkan kopi sebanyak 150 kg dengan bagi hasil 10% dari 150 kg yaitu 15 kg, kebun kopi yang berlokasi di 35 menghasilkan kopi sebanyak 235 kg dengan bagi hasil sebesar 10% dari 235 kg yaitu 23,5 kg. sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 35 menghasilkan kopi sebanyak 90 kg sehingga bagi hasil yang akan disetorkan sebesar 9 kg. hasil taksasi tahun ini belum keluar dikarenakan sebagian masyarakat masih ada yang belum panen kopi.

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Sale yang memiliki tujuh kebun kopi dan jumlah panen dan bagi hasil yang berbeda juga di setiap lokasi.

“ Hasil panen kebun kopi di tujuh lokasi yaitu 26D, 26G, 26E, 26B, 25D, 25E dan 36 menghasilkan kopi dengan jumlah yang berbeda-beda. Kebun kopi yang berlokasi di 26D menghasilkan kopi sebanyak 110 kg dengan hasil taksasi sebesar 11 kg, kebun kopi yang berlokasi di 26G menghasilkan kopi sebanyak 150 kg dan hasil taksasi sebesar 15 kg, kebun kopi yang berlokasi 26E menghasilkan kopi sebanyak 300 kg dengan hasil taksasi sebesar 30 kg, kebun kopi yang berlokasi di 26B menghasilkan kopi sebanyak 450 kg dengan hasil taksasi sebesar 45 kg, kebun kopi yang berlokasi 25D menghasilkan kopi sebanyak 550 kg dengan hasil taksasi sebesar 55 kg, kebun kopi yang berlokasi di 25E menghasilkan kopi sebanyak 700kg dengan hasil taksasi sebesar 70 kg, sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 36 menghasilkan kopi sebanyak 1000 kg dengan hasil taksasi sebesar 100 kg. untuk hasil taksasi tahun ini belum diberikan karena banyak masyarakat yang belum panen.<sup>84</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Suparmin yang memiliki kebun kopi di enam lokasi hasil dengan jumlah panen dan bagi hasil yang berbeda juga di setiap lokasi.

“Hasil panen kebun kopi saya yang berada di enam lokasi yaitu 37, 36, 36, 25, 25 dan 37 mengasilkan kopi dengan jumlah yang berbeda-beda. kebun kopi yang berlokasi di 37 menghasilkan kopi sebanyak 450 kg dan hasil taksasinya sebesar 10% dari jumlah panen kopi 450 kg yaitu 45kg, kebun kopi yang berlokasi di 36

<sup>84</sup>Sale, *wawancara*, di desa Curahkalong, 19 Juli 2019

menghasilkan kopi sebanyak 342 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 342 kg yaitu 34,2 kg. kebun kopi yang berlokasi di 36 menghasilkan kopi sebanyak 141 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 141 kg yaitu 14,1 kg. kebun kopi di lokasi 25 menghasilkan kopi sebanyak 75 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 75 kg yaitu 7,5 kg. kebun kopi yang berlokasi di 25 menghasilkan kopi sebanyak 255 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 255 kg yaitu 25,5 kg, kebun kopi yang berlokasi di 37 menghasilkan kopi sebanyak 165 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 165 kg yaitu 16,5 kg. sedangkan untuk hasil taksasi tahun ini belum keluar dikarenakan masyarakat belum panen semua.<sup>85</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Salam yang memiliki kebun kopi di enam lokasi dengan jumlah panen dan bagi hasil yang berbeda juga di setiap lokasi.

“Hasil panen kebun kopi saya yang berada di enam lokasi yaitu 36, 36, 36, 36, 36 dan 25B menghasilkan kopi dengan jumlah yang berbeda-beda. kebun kopi yang berlokasi di 36 menghasilkan kopi sebanyak 350 kg dan hasil taksasinya sebesar 10% dari jumlah panen kopi 350 kg yaitu 35 kg, kebun kopi yang berlokasi di 36 menghasilkan kopi sebanyak 235 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 235 kg yaitu 23,5 kg, kebun kopi yang berlokasi di 36 menghasilkan kopi sebanyak 304 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 304 kg yaitu 30,4 kg. kebun kopi di lokasi di 36 menghasilkan kopi sebanyak 143 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 143 kg yaitu 14,3 kg. kebun kopi yang berlokasi di 36 menghasilkan kopi sebanyak 267 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 267 kg yaitu 26,7 kg, kebun kopi yang berlokasi di 25B menghasilkan kopi sebanyak 476 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 476 kg yaitu 47,6 kg. sedangkan untuk hasil taksasi tahun ini belum keluar dikarenakan masyarakat belum panen semua. Dan penyetoran bagi hasil juga di tagih sesaat setelah panen dan sudah layak jual.<sup>86</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Sumo yang memiliki kebun kopi di enam lokasi dengan jumlah panen dan bagi hasil yang berbeda juga di setiap lokasi

<sup>85</sup> Suparmin, wawancara, di desa Curahkalong, 19 Juli 2019

<sup>86</sup> Salam, wawancara, di desa Curahkalong, 20 Juli 2019

“ Hasil panen kebun kopi saya yang berada di enam lokasi yaitu 35, 25H, 26B1, 25E, 37H dan 26D menghasilkan kopi dengan jumlah yang berbeda-beda. kebun kopi yang berlokasi di 35 menghasilkan kopi sebanyak 457 kg dan hasil taksasinya sebesar 10% dari jumlah panen kopi 457 kg yaitu 45,7 kg, kebun kopi yang berlokasi di 25H menghasilkan kopi sebanyak 361 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 361 kg yaitu 36,1 kg, kebun kopi yang berlokasi di 26B1 menghasilkan kopi sebanyak 134 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 134 kg yaitu 13,4 kg. kebun kopi di lokasi di 25E menghasilkan kopi sebanyak 165 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 165 kg yaitu 16,5 kg. kebun kopi yang berlokasi di 37H menghasilkan kopi sebanyak 189 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 189 kg yaitu 18,9 kg, kebun kopi yang berlokasi di 26D menghasilkan kopi sebanyak 371 kg dan hasil taksasi sebesar 10% dari 371 kg yaitu 37,1 kg. sedangkan untuk hasil taksasi tahun ini belum keluar dikarenakan masyarakat belum panen semua. Dan penye toran bagi hasil juga di tagih sesaat setelah panen dan sudah layak jual.<sup>87</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Paidi yang memiliki kebun kopi di empat lokasi dari warisan di dua lokasi dan dari jual beli di dua lokasi.

“ Hasil panen kebun kopi saya di empat lokasi yaitu 26D, 36, 35 dan 26 berbeda-beda, kebun kopi yang berlokasi di 26D menghasilkan kopi sebanyak 500 kg dan bagi hasilnya sebesar 10% dari 500 yaitu 50 kg, sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 36 menghasilkan kopi sebanyak 250 kg dan bagi hasilnya 10% dari 250kg sebanyak 25 kg, sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 35 menghasilkan kopi sebanyak 431 kg dan bagi hasilnya 10% dari 431 kg sebanyak 43,1 kg. sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 26 menghasilkan kopi sebanyak 212 kg dan bagi hasilnya 10% dari 212 sebanyak 21,2 kg. untuk keterangan hasil taksasi biasanya diberikan saat panen tiba.”<sup>88</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Buhori yang memiliki kebun kopi di empat lokasi dari warisan di tiga lokasi dan dari jual beli di satu lokasi.

<sup>87</sup>Sumo, *wawancara*, di desa Curahkalong, 21 Juli 2019.

<sup>88</sup>Paidi, *wawancara*, di desa Curahkalong, 21 Juli 2019.

“ Hasil panen kebun kopi saya di empat lokasi yaitu 36, 25E, 26D, dan 37H. berbeda-beda, kebun kopi yang berlokasi di 36 menghasilkan kopi sebanyak 413 kg dan bagi hasilnya sebesar 10% dari 413 yaitu 41,3 kg, sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 25E menghasilkan kopi sebanyak 250 kg dan bagi hasilnya 10% dari 250kg sebanyak 25kg, sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 26D menghasilkan kopi sebanyak 561 kg dan bagi hasilnya 10% dari 561 kg sebanyak 56,1 kg. sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 37H menghasilkan kopi sebanyak 115 kg dan bagi hasilnya 10% dari 115 sebanyak 11,5 kg. untuk keterangan hasil taksasi biasanya diberikan saat panen tiba.”<sup>89</sup>

Berbeda dengan pemilik kebun Bapak Sadin yang memiliki kebun kopi ditiga lokasi dari warisan di dua lokasi dan dari jual beli di satu lokasi.

“Hasil panen kebun kopi saya di empat lokasi yaitu 25A, 36 dan 37. berbeda-beda, kebun kopi yang berlokasi di 25A mengasilkan kopi sebanyak 100 kg dan bagi hasilnya sebesar 10% dari 100 kg yaitu 10 kg, sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 36 menghasilkan kopi sebanyak 150 kg dan bagi hasilnya 10% dari 150 kg sebanyak 15 kg, sedangkan kebun kopi yang berlokasi di 37 menghasilkan kopi sebanyak 300 kg dan bagi hasilnya 10% dari 300 kg sebanyak 30 kg. untuk keterangan hasil taksasi biasanya diberikan saat panen tiba.”<sup>90</sup>

Pengetahuan penjual dan pembeli mengenai jual beli kebun kopi sangat mendasar sehingga tidak memahami terhadap objek yang bisa di jual belikan. Harga kebun kopi tergantung berapa banyak hasil panen kopi. Semakin banyak hasil panen kopi namun luas kebun tidak terlalu lebar maka semakin mahal harga kebun kopi tersebut. Dan semakin sedikit hasil panen kopi maka semakin murah kebun tersebut.

<sup>89</sup> Buhori, *wawancara*, di desa Curahkalong, 21 Juli 2019.

<sup>90</sup> Sadin, *wawancara*, di desa Curahkalong, 22 Juli 2019.

### C. Pembahasan Temuan

Temuan merupakan gagasan peneliti, keterkaitan antara kategori-kategori dan dimensi-dimensi, posisi temuan dengan temuan-temuan sebelumnya, serta penafsiran dan penjelasan dari temuan yang diungkapkan dari lapangan.

#### 1. Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Di Kalangan Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli didaerah-daerah yang terpencil masih sangat minim pengetahuan akan hukum dan informasinya yang sangat kurang. Sehingga potensi untuk terjadinya sengketa yang disebabkan oleh banyak hal misalnya karena sertifikat ganda, sertifikat palsu atau pun masih banyak tanah-tanah yang merupakan hak milik masyarakat desa yang belum memiliki sertifikat.

Prakteknya yang terjadi dalam jual beli kebun kopi di Desa Curahkalong luas tanah tidak jelas dan hanya memiliki kwitansi yang diberikan oleh penjual sebagai alat bukti jual beli. Jual beli tersebut dilakukan sudah turun temurun dari nenek moyang terdahulu, bahkan kebun kopi tersebut juga di wariskan kepada keturunan masing-masing.

Garapan atau memakai tanah ialah menduduki, mengerjakan atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu digunakan sendiri atau tidak. Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) tidak mengatur adanya tanah garapan, karena tanah

garapan bukanlah status hak atas tanah. Dalam Peraturan Perundang-undangan terdapat istilah hukum untuk tanah garapan yaitu pemakaian tanah tanpa izin pemilik atau kuasanya dan pendudukan tanah tidak sah (*onwenttigeoccupatie*).

Dari hasil penelitian yang dilakukan di desa Curahkalong dapat diketahui bahwa terdapat 536 petani mendapat hak atas pakai tanah negara masing-masing kepala keluarga mendapat hak atas tanah negara seluas 2 ha. Tanah garapan yang dimaksud adalah tanah garapan yang belum dilekati suatu hak/ setifikat sebagai tanda bukti hak di desa Curahkalong. Tanah di desa Curahkalong merupakan tanah garapan atas perintah Bupati yang ditujukan kepada Camat Bangsalsari untuk membuka lahan baru diatas tanah negara. Dalam penelitian ini penulis mengambil sampel sebanyak 12 responden dari petani di desa Curahkalong. Menurut Ketua Lembaga Masyarakat Desa Hutan “tanah-tanah garapan tersebut tetap produktif dikerjakan oleh petanienggarapnya, sehingga sampai sejauh ini tidak pernah ada tanah yang sampai terlantar atau tidak diurus sama sekali ataupun dialihkan melalui jual beli meskipun pemiliknya tidak tinggal di desanya.”

### Syarat Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

#### 1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut: Pertama, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima

hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.<sup>91</sup> Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.<sup>92</sup>

Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara. Kedua, penjual berhak menjual kembali tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.<sup>93</sup>

Ketiga, tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria

---

<sup>91</sup> A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, (Bandung : Mandar Maju, 1990), 77.

<sup>92</sup> Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>93</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1994), 2.

yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya. Pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>94</sup>

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa. Kalau penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notaril.

## 2. Syarat Formil

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukarmenukar,

---

<sup>94</sup> Ibid., 33.

hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>95</sup>

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam peraturan tersebut menyebutkan bahwa: “dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.<sup>96</sup>

Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak kepada kantor pertanahan kabupaten/kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dalam keadaan tertentu, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan

---

<sup>95</sup> Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>96</sup> Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007

hak atas tanah bidang tanah hak milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan peralihak hak yang bersangkutan.<sup>97</sup>

Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat) atau hak milik atas satuan rumah susun, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di kantor pertanahan kabupaten/kota. Kalau jual beli hak atas tanah belum terdaftar (belum bersertifikat) dan tujuan tidak untuk didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta di bawah tangan (bukan oleh PPAT).

Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta di bawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa atau kepala kelurahan setempat di atas kertas meterainya secukupnya. Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Jual beli tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat dan tujuannya untuk didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Sejak berlaku efektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997, jual beli

---

<sup>97</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi I Cetakan V, (Jakarta : Sinar Grafika, 2013), 78.

hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) yang tidak dibuat dengan akta PPAT, maka permohonan pendaftaran tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadis ditolak oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, maka dilakukan jual beli ulang oleh penjual dan pembeli yang dibuat dengan akta PPAT.<sup>98</sup>

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT yaitu jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya. Jika tanahnya belum bersertifikat, surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli. Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya.<sup>99</sup>

Mengenai fungsi PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 199 Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya

---

<sup>98</sup> Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Bekasi : Pustaka Sutra, 2007), 41.

<sup>99</sup> Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

suatu jual beli tanah.<sup>100</sup> Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum. Tata usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan para ahli warisnya. Dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1971, pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran tanah bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli.<sup>101</sup>

Menurut Pasal 26 UUPA, peralihan hak milik melalui jual beli hanya bisa dilakukan di mana pembelinya warga negara Indonesia.

Apabila pembelinya warga negara asing, maka Badan pertanahan nasional akan mengubah hak milik menjadi hak pakai. Perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan tidak mempunyai kekuatan hukum,

karena hal terpenting kekuatan hukum dari perjanjian adalah perbuatan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan bendabenda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT.

Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas

undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui

---

<sup>100</sup> Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, 43.

<sup>101</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, 79.

prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Keharusan adanya akta PPAT di dalam jual beli tanah sebagaimana di atur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ternyata mengandung kelemahan karena istilah harus tidak disertai dengan sanksi, sehingga akta PPAT itu tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat adanya akta penyerahan. Dalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara oleh kepala BPN. Hal ini perlu mendapat perhatian secara serius, dalam rangka melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.<sup>102</sup>

Selain itu, karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, camat perlu ditunjuk sebagai PPAT sementara. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri atau Kepala BPN tersebut dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Di daerah yang sudah cukup terdapat PPAT dan merupakan daerah tertutup untuk pengangkatan PPAT baru, camat baru tidak lagi

---

<sup>102</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, 370

ditunjuk sebagai PPAT sementara. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil, Kepala BPN dapat menunjuk PPAT sementara. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan pelayanan pada rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Mereka yang ditunjuk sebagai PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan yaitu kepala desa. Penunjukan kepala desa sebagai PPAT sementara dilakukan oleh Kepala BPN berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.<sup>103</sup>

Keunikan dari PPAT sementara dan PPAT khusus adalah pada jabatan induk instansi pemerintah yang dipegangnya, yang jika pejabat yang bersangkutan dimutasikan atau diganti oleh orang lain sehingga tidak lagi menjabat Kepala Desa, Camat, Kepala kantor pendaftaran tanah, maka secara otomatis tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal keputusan peralihan atau penggantian jabatan yang bersangkutan. Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah.<sup>104</sup>

Bagi masyarakat yang tinggal dipedesaan terpencil, jika jual beli diharuskan dengan akta PPAT yang belum ditunjuk PPAT oleh Kepala BPN, maka masyarakat desa akan merasa hak-haknya dibatasi dalam

---

<sup>103</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, 371

<sup>104</sup> Harun Al-Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Cetakan I, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, hal. 64.

menjalani kelangsungan perekonomian khususnya di dalam jual beli tanah. Selain itu dalam membuat akta jual beli, PPAT harus memperhatikan beberapa hal yang juga merupakan kewenangannya yaitu kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah. Bila dalam hak milik atas tanah terdapat lebih dari 1 pemilik, maka yang berhak menjual tanah adalah mereka yang memiliki tanah itu bersama-sama dan dilarang dijual oleh satu orang saja.

Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan atau bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama atau hibah. Jual beli tanah yang dilakukan hanya oleh satu orang berakibat batal demi hukum. Hal demikian jelas sangat merugikan kepentingan pembeli. Sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada penjual, sedangkan haknya atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun mungkin si pembeli telah menguasai tanah itu, sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya. Tuntutan itu sangat beralasan sehingga pembeli tanah dapat memperoleh haknya.

Penjual adalah pihak yang berwenang menjual. Untuk dapat bertindak sebagai penjual harus dipenuhi syarat tertentu yakni usia harus dewasa menurut Undang-Undang, artinya cakap melakukan perbuatan hukum jual beli tanah misalnya:

- a. Anak berumur 12 tahun tidak berwenang melakukan jual beli walaupun ia yang berhak atas tanah itu. Jual beli terlaksana kalau yang bertindak adalah ayah dari anak itu sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua.
- b. Sebidang tanah dalam sertifikat atas nama istrinya, sedangkan tanah itu adalah harta bersama dengan suaminya, maka isteri tidak berwenang menjual sendiri tanah, melainkan bersama-sama suaminya, atau suaminya memberi persetujuan tertulis kepada isteri. Demikian juga, bila isteri yang harus memberi persetujuan kepada suami kalau suatu tanah sebagai harta bersama secara tertulis atas nama suami.
- c. Pembeli adalah pihak yang diperkenankan membeli tanah.<sup>105</sup>

Untuk dapat membeli tanah dengan status hak milik, maka tidak semua pembeli dapat membeli tanah dengan status hak milik, seperti perusahaan terbatas, perseroan komanditer tidak boleh membeli atau memilikinya, juga warga negara asing (WNA). Pembatasan wewenang lainnya adalah akta jual beli tanah tidak boleh dilakukan oleh PPAT yang bukan wilayah kerjanya. Ketidakhati-hatian pembelian tanah tanpa melalui PPAT akan menimbulkan kerugian mengenai luas tanah yang dibelinya. Sering kali jual beli tanah dilakukan dengan saksi dan surat jual beli dibuat oleh Kepala desa. Luas yang digunakan berupa

---

<sup>105</sup> Ibid., 92.

angka yang mungkin sekali berasal dari petuk atau surat keterangan lain yang tidak didasari pengukuran dan perhitungan kadastal.

Karena itu, pada waktu akan disertifikasi, perlu tanah itu diukur, dihitung dan digambar, lalu dihitung luas tanahnya. Kesepakatan letak batas itu yang diukur oleh BPN dan dibuktikan dengan tanda tangan pembeli dan pemilik tanah yang berbatasan. Dalam suatu transaksi jual beli, tidak sedikit kasus yang muncul, misalnya dalam pemindahan hak atas tanah tersebut terdapat pemalsuan tanda tangan isteri dari pihak penjual, seakan-akan pihak isteri memberikan persetujuan.<sup>106</sup>

Tuntutan akan datang dari isteri untuk meminta pembatalan atas pemindahan hak atas tanah tersebut yang telah dibalik nama ke atas nama pembeli. Perbuatan hukum jual beli tanah mengakibatkan perubahan data yuridis pendaftaran tanah. Berikut ini ada beberapa perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT yaitu:

- a. Mengenai kebenaran kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya.
- b. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya.

---

<sup>106</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Cetakan Pertama, (Surabaya : Arkola, 2003), 191

- c. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum.<sup>107</sup>

Apabila PPAT tidak mengetahui secara pribadi mengenai hal tersebut, PPAT dapat mencari kesaksian dari saksi-saksi yang disyaratkan dalam pembuatan akta. Di dalam membeli tanah yang sudah bersertifikat, seharusnya pembeli meninjau lagi keabsahan sertifikatnya ke kantor pertanahan. Bersama dengan pemilik dan membawa sertifikat asli, pembeli bisa mengajukan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah). Dalam SKPT akan diperoleh keterangan yang jelas, apakah tanah dengan sertifikat yang ditunjukkan tidak sedang bermasalah dan sesuai antara yang dipegang pemiliknya dengan berkas di kantor pertanahan, riwayat tanah dan kepemilikan, luas tanah, serta keterangan lain yang menyertai.

Ketika ada masalah, sebut saja sengketa di pengadilan atau sebagai jaminan bank, maka disitulah pembeli akan memperoleh informasi dari kantor pertanahan setempat. Tanah yang sedang bermasalah tidak diperbolehkan untuk dipindahtangankan, dan bila terjadi tentunya akan timbul gugatan yang akan merugikan pembeli. Namun, lain lagi bila menghadapi pembelian tanah yang belum didaftarkan di kantor pertanahan untuk disertifikatkan. Sebaiknya, harus diperoleh informasi sedalam-dalamnya pada pejabat setempat (kelurahan ataupun camat) tentang riwayat dari kepemilikan tanah

---

<sup>107</sup> Ibid., 192

tersebut, siap pemilik terakhirnya, apakah ada bukti-bukti pembayaran pajak atau bukti pembayaran Letter C.

Dalam pembelian tanah juga harus diperhatikan adalah status pemilik, apakah sudah berkeluarga atau kedudukan ahli waris sudah jelas. Karena tak menutup kemungkinan, tanah yang diperjual-belikan merupakan hak waris juga bagi yang lainnya. Sebut saja harta gono-gini isteri maupun suami. Dalam melakukan jual beli harus dilihat juga akta peralihan haknya apakah disebabkan jual beli, hibah, atau warisan. Jadi, di sini harus dilihat perpindahan haknya. Untuk jual beli harus ada perjanjian peralihan dalam bentuk akta jual beli yang dituangkan di notaris PPAT atau PPAT kecamatan.

Mealui pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan akan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum tanah-tanah yang dihadapi, letak, luas, bates-bates, siapa pemiliknya dan beban apa yang ada di antranya. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan:

- f. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.
- g. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang di perlukan.
- h. Untuk terselenggaranya tata tertib administrasi pertanahan.<sup>108</sup>

---

<sup>108</sup> Abdul Jabar, *Pengantar Hukum Agraria Indonesia*, 88.

## **2. Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kalangan Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember.**

Masyarakat Curahkalong rata-rata mata pencaharian adalah petani atau berkebun mereka bekerja sebagai buruh atau mengolah lahan sendiri. Hasil pertanian yang paling dominan di desa Curahkalong adalah pertanian di sektor sawah dan yang ke dua adalah hasil dari perkebunan kopi.

Perkebunan kopi Curahkalong itu tidak hanya dimiliki untuk pribadi saja banyak dari masyarakat Curahkalong yang memanfaatkan hak pakai perkebunan yang bukan milik mereka antara lain: milik perhutani mereka mendapatkan hak pakai tersebut dengan cara membeli kepihak perhutani dengan harga yang bervariasi. Dalam pembelian hak pakai ini ada peristiwa menarik yang dilakukan oleh pihak perhutani dan pihak masyarakat Desa Curahkalong.

Dalam pembeliannya masyarakat mendapatkan bukti hak pakai hanya berupa kwitansi saja dari pihak pembeli tanpa ada sertifikat jual beli dari pihak PPAT, selain itu luas tanah objek jual beli tidak jelas sehingga dalam hal ini tidak bisa didaftarkan kepada PPAT. padahal untuk transaksi tanah itu harus di daftarkan kepada PPAT, bahkan tanah ini ketika diwariskan itu hanya menyerahkan bukti kwitansi dari pembelian tanah hak pakai tersebut.

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan. Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.<sup>109</sup>

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur

---

<sup>109</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan III, (Jakarta : Kencana, 2013), 375.

pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.<sup>110</sup>

a. Pendaftaran Peralihan

Hak Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumendokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumentodokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
- 2) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),
- 3) Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,

---

<sup>110</sup> Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, (Bekasi : Pustaka Sutra, 2007), 36.

- 4) Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
- 5) Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
- 6) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan),
- 7) Izin pemindahan hak bila diperlukan,
- 8) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang, dan
- 9) Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPH), dalam hal pajak tersebut terutang.<sup>111</sup>

b. Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.<sup>112</sup>

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan

---

<sup>111</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, 377.

<sup>112</sup> A. P. *Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan II, (Bandung, Mandar Maju, 1990), 14.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebut sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

### **3. Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Berdasarkan Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pada Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember.**

Didalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukarmenukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Prakteknya dalam jual beli kebun kopi di Desa Curahkalong hanya menggunakan kwitansi yang didapat dari pihak penjual sebagai bukti kepemilikan kebun kopi, selain itu luas kebun kopi tidak jelas berapa ukuran luasnya sehingga dalam hal ini jual beli kebun kopi yang dilakukan oleh masyarakat Desa Curahkalong tidak sah karena tidak ada peralihan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang no 5 tahun 19960 Dasar Pokok-Pokok agrarian.

Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem

Hukum Adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut adalah Hukum Adat yang telah disaneer yang dihilangkan dari cacat-cacatnya atau Hukum Adat yang sudah disempurnakan atau Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT. Keharusan adanya akta PPAT di dalam jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 ternyata mengandung kelemahan, karena istilah “harus” tidak disertai dengan sanksi, sehingga akta PPAT itu tidak dapat ditafsirkan sebagai syarat “adanya” akta penyerahan.<sup>113</sup>

Menurut Boedi Harsono, meskipun Pasal 23 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik beralih pada saat akta PPAT diperbuat (akta PPAT itu merupakan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pembeli), akan tetapi bukti itu belum berlaku terhadap pihak ketiga, karena yang wajib diketahui oleh pihak ketiga adalah apa yang tercantum pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan. Dengan

---

<sup>113</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cet. I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), 55-56.

demikian, meskipun sejak dilakukannya jual beli pembeli sudah menjadi pemilik, tetapi kedudukannya sebagai pemilik barulah sempurna (dari segi pembuktiannya) setelah dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diberinya itu oleh Kepala Kantor Pertanahan Tanah. Pendapat ini mengandung kelemahan, karena “Akta PPAT itu mempunyai fungsi sebagai alat untuk melakukan pendaftaran (Pasal 22 ayat (3) PP No. 10 Tahun 1961), jadi tidak menentukan saat kelahiran hak.<sup>114</sup>

Didalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat dilaksanakan oleh PPAT, Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.<sup>115</sup> Selain itu, karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah Negara. Oleh karena itu, di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, camat perlu ditunjuk sebagai PPAT sementara. Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah.

Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar, dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli. Tanah. Diharuskannya jual beli tanah dengan

---

<sup>114</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, ( Jakarta : Sinar Grafika, 2006), 86.

<sup>115</sup> Pasal 5 ayat (1) dan (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52).

akta PPAT berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999, juga menimbulkan persoalan yang lebih ruwet. Khususnya daerah pedesaan yang Camat atau Kepala Desanya belum ditunjuk sebagai PPAT sementara, sedangkan banyak penduduk pedesaan yang melakukan jual beli tanah tanpa akta PPAT, tetapi dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Camat. Untuk jual beli tanah dengan status “hak milik adat” (belum berbentuk sertifikat) mengharuskan adanya keterangan tertulis dari Lurah tentang kebenaran tanah yang diperjualbelikan di wilayahnya itu. Pemilik girik atau ketitir yang dikeluarkan sebelum tahun 1960 bisa mendapatkan sertifikat dengan cara konversi. Adapun girik atau ketitir yang dikeluarkan sesudah tahun 1960 harus melalui permohonan hak kepada sub Direktorat Agraria Wilayah Kota. Kemudian bagi masyarakat yang membeli tanah untuk sebagian dari keseluruhan luas tanah yang tercantum pada Girik/Ketitir Hak Milik Adat diharuskan untuk meminta balik nama di Kantor IPEDA setelah mendapatkan akta PPAT/PPAT sementara sebelum mengajukan permohonan untuk mendapatkan sertifikat.<sup>116</sup>

---

<sup>116</sup> H. Ali Sadikin, Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Gita Jaya, Catatan: Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, 1966-1977, Cetakan Pertama, 1977, hal. 229.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Kesimpulan yang bisa diambil dari penulisan skripsi yang berjudul "Jual Beli Kebun Kopi Yang Berstatus Hak Pakai Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Studi Di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember)" yaitu sebagai berikut:

1. Pelaksanaan jual beli kebun kopi yang berstatus hak pakai di Desa Curahkalong atas dasar saling percaya. Kepemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan atau bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama-sama atau hibah. Jual beli kebun kopi dibuktikan dengan kwitansi dari pihak penjual.
2. Pelaksanaan jual beli kebun kopi yang berstatus hak pakai yang dilakukan oleh masyarakat Curahkalong itu tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Mereka dalam penjualannya hanya menggunakan kwitansi sebagai bukti bahwa mereka mempunyai hak atas perkebunan kopi tersebut dan luas kebun kopi dalam jual beli tidak jelas. Untuk penjualan tanah yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah harus memenuhi syarat-syarat yang sudah ditetapkan antara lain:

- a. fotokopi kartu tanda penduduk (KTP)
  - b. fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.
  - c. Dan jika ingin mengalihkan kepemilikannya harus ada surat permohonan peralihan dan sebagainya sebagai ketentuan syarat-syarat peralihan tersebut.
3. Pelaksanaan jual beli kebun kopi yang berstatus hak pakai di Desa Curangkalong dalam penjualannya hanya menggunakan kwitansi yang di dapat dari penjual sebagai bukti bahwa mereka mempunyai hak atas perkebunan kopi tersebut, jadi dalam hal ini jual beli tersebut tidak sah karena tidak ada pemindahan hak atas tanah sebagaimana yang maksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria.

## **B. Saran**

1. Alangkah baiknya jika pemerintah memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya mendaftarkan tanah mereka kepada negara dan melaporkan segala perubahan atas hak tanah tersebut agar kebelakangnya tidak menimbulkan kesalahpahaman
2. Sangat penting juga memberikan pengetahuan kepada masyarakat bahwa ada undang-undang yang mengatur segala sesuatunya atas jual beli tanah,

karena kebanyakan dari masyarakat banyak yang masih awam akan peraturan-peraturan yang ada di undang-undang sehingga akibatnya keawaman ini dimanfaatkan oleh orang-orang yang mengerti hukum dan dapat merugikan pihak masyarakat bawah.



## 1DAFTAR PUSTAKA

### A. Sumber Buku

- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika)
- Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika)
- A.P Perlindungan. 1989. *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform Bagian I* (Jakarta: CV. Mandar Maju,)
- A.P. Parlington. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, ( Bandung: Mandar Maju)
- Bambang Sunggono. 2001. *Metode Penelitian Hukum: Suatu Pengantar*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada) .
- Boedi Harsono. 1975. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaan*. (Jakarta: Djambatan).
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria di Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. (Jakarta: Djambatan)
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Hukum Tanah Nasional Jilid I*. (Jakarta: Djambatan)
- Efendi Perangin. 1994. *Praktik Jual Beli Tanah*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada)
- Emzir. 2010. *Metedologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*. (Jakarta: Rajawali Pers)
- Herman Hermit. 2009. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda dan Balik Nama, Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung: CV. Bandar Maju)
- Imam Soetikno. 1987. *Proses Terjadinya UUPA*. (Yogyakarta : Gajah Mada University Press)
- Lexy J. Moleong. 2017. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. (Bandung: Remaja Rosdakarya)

- Matthew B. Miles. 1992. *Analisis Data Kualitatif*. (Jakarta: Universitas Indonesia)
- Mardani. 2013. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Kencana)
- M. Harahap Yahya. 1986 *Segi-segi Hukum Perjanjian*. (Bandung : Alumni)
- Nusa Putra. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif Pendidikan* .(Jakarta: Raja Grafindo Persada)
- Jayadi Setiabudi. 2013. *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*. (Yogyakarta : Buku Pintar)
- P. Auslan. 1998. *Tanah Perkotaan dsan perlindungan Rakyat Jelata*. (Jakarta: Gramedia)
- Rachmat Syafe'I. 2001. *Fiqih Muamalah*. (Bandung : Pustaka Setia)
- Ramli Zein.1995. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*. (Jakarta: Rineka Cipta)
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita)
- Sanum Ismaya. 2011. *Pegantar Hukum Agraria*. (Yogyakarta: Graha Ilmu)
- Soerjono Soekanto. 2005. *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Perkasa)
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung : citra aditya bakti.
- Sukandarrumidi. 2012. *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press)
- S.W Sumardjono, Maria. 2007.*Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*.(Yogyakarta: PT.Kompas Media Nusantara)
- Urip Santoso. 2008. *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group)
- Wayan Suandra. 1994. *Hukum Pertanahan Indonesia*, Cetakan kedua. (Jakarta: PT. Rineka Cipta)
- Wirjono Prodjodikoro. 1961, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*. (Bandung: Sumur)

Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi, Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional*. (Bandung: CV. Bandar Maju)

### **B. Sumber Peraturan Perundang-Undangan**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2014. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita).

Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*.

### **C. Sumber Jurnal**

Maria Sumardjono. 1993. *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Majalah Mimbar Hukum, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, No. 18/X/93, Yogyakarta.

### **D. Wawancara**

Ahmad Bahri, *wawancara*, desa Curahkalong, 18 Juli 2019

Abdul Bakir, *wawancara*, di desa Curahkalong, 19 Juli 2019

Buhori, *wawancara*, di desa Curahkalong, 21 Juli 2019.

Mursid, *wawancara*, desa Curahkalong, 18 Juli 2019

Nilam, *wawancara*, desa Curahkalong, 18 Juli 2019

Subari, *wawancara*, di desa Curahkalong, 19 Juli 2019

Sale, *wawancara*, di desa Curahkalong, 19 Juli 2019

Suparmin, *wawancara*, di desa Curahkalong, 19 Juli 2019

Salam, *wawancara*, di desa Curahkalong, 20 Juli 2019

Sumo, *wawancara*, di desa Curahkalong, 21 Juli 2019.

Paidi, *wawancara*, di desa Curahkalong, 21 Juli 2019.

Sadin, *wawancara*, di desa Curahkalong, 22 Juli 2019



## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Umi Faikqotul Himmah  
NIM : S20152026  
Prodi/Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah/Hukum Ekonomi Islam  
Fakultas : Syariah  
Institut : IAIN Jember

Dengan ini menyatakan bahwa isi skripsi ini adalah hasil penelitian/karya saya sendiri sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang sudah dirujuk sumbernya.

Jember, 18 November 2020

Saya yang menyatakan



**Umi Faikqotul Himmah**  
**NIM. S20152026**

**MATRIK PENELITIAN**

JUDUL PENELITIAN	VARIABLE	SUB VARIABEL	INDIKATOR	SUMBER DATA	METODE PENELITIAN	FOKUS PENELITIAN
Jual Beli Kebun Kopi Yang Berstatus Hak Pakai Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Studi Di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember)	Jual Beli Kebun Kopi yang Berstatus Hak Pakai Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960	1. Jual Beli  2. Hak-Hak Atas Tanah  3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960	1. Pengertian Jual Beli 2. Hukum Jual Beli 3. Syarat Syahnya Jual Beli  1. Pengertian Tanah 2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah  1. PPAT 2. Pendaftaran Hak Atas Tanah  1. Pengertian Akta 2. Pentingnya Akta Dalam Jual Beli	1. Bahan Hukum Primer : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria  2. Bahan Hukum Sekunder: Buku-Buku Hukum, Jurnal Hukum, Artikel serta Bacaan Yang Terkait.	a) Jenis Penelitian Kualitatif, Pendekatan Analisis Deskriptif  b) Tehnik Pengumpulan Data Observasi. Wawancara. Dokumentasi  c) Analisis Data Verifikasi, Reduksi, Data Display.  d) Keabsahan Data, Triangulasi Tehnik dan Sumber	1. Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Tanah Pertanian Di Kalangan Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember? 2. Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kalangan Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember? 3. Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Kebun Kopi Berdasarkan Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pada Masyarakat Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember?

## B. Foto-Foto Hasil Dokumentasi

### 1. Proses wawancara



### 2. Data-Data LMDH

**LEMBAGA MASYARAKAT DESA HUTAN (LMDH)  
ARGOPURO LESTARI  
AKTA NO. 19/TGL 10 JANUARI 2007  
DESA CURAHKALONG KECAMATAN BANGSALSARI KABUPATEN JEMBER**

**DAFTAR NAMA ANGGOTA LMDH ARGOPURO LESTARI**

NO	NAMA	NIK	KK	ALAMAH				KAR.	Keanggotaan	KETERANGAN	
				DUSUN	RT/RW	DESA	KECAMATAN			Luas Lahan (Ha)	Petak
1	AHMAD BAKRI	3509090307720008	3509091507100014	Sangrahah	002/035	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Ketua	240+290+29H	
2	AHMAD PURNOMO	3509090703720007	3509092912110009	Sumberklopp	001/036	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Sekretaris	25C+25C	
3	MCH TOHA	3509091702700011	3509091702120170	Sumberklopp	002/039	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Bendahara	26G	
4	SABAR	3509092107720007	3509091702120131	Sumberklopp	002/036	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	28D+29H	
5	DNAM	3509090309780001	3509091709100007	Sumberklopp	001/010	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	25D+26E+36	
6	MURSID	3509090507780016	3509092006120048	Sumberklopp	002/041	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	25D	
7	NINAM	350909090880006	3509091111110021	Sumberklopp	001/036	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	25 D	
8	ROTIJE	3509094708430003	3509092309090907	Sumberklopp	001/035	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota		
9	SENEMA	3509095403300004	3509091808110001	Sumberklopp	001/037	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota		
10	RUSLAN HARYONO	350909060690008	3509092409052186	Sumberklopp	001/038	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	28D+26G	
11	MESDI	3509091501670002	3509092409052138	Sumberklopp	001/039	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	35	
12	SIPAH	3509092705660004	3509092409052125	Sumberklopp	001/040	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	35	
13	RUSNANTO	3509090108730008	3509091702120032	Sumberklopp	001/041	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	35	
14	ITRISNO	3509090704630008	3509090911110030	Sumberklopp	001/042	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	35	
15	MULI	3509091109120004	3509092209051731	Sumberklopp	001/043	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	35+37	
16	ATMAN	3509091208670004	3509092209057289	Sumberklopp	001/044	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	35+35D+37	
17	WAHYUDI	3509091405900003	3509091702120074	Sumberklopp	001/045	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	25D	
18	PONDI	3509090506770002	3509092702120091	Sumberklopp	001/046	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	25D	
19	MOTIJA	3509090003770009	3509092302120023	Sumberklopp	001/047	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	25H	
20	POMRI	3509090212650005	3509092209056168	Sumberklopp	001/048	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	35	
21	HARYANTO	3509090602720004	3509092209056272	Sumberklopp	001/049	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	25E+36+37	
22	MABITA	3509094408720006	3509092302120019	Sumberklopp	001/050	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	35+25G	
23	SEGER	3509090208710004	3509092409052123	Sumberklopp	001/051	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	35	
24	MASRI P. DERI	3509091606510003	35090927302120046	Sumberklopp	001/052	Curah Kalong	Bangsalsari	Jember	Anggota	36+35	

Official document with stamps and a large table of data. The stamps include 'KEMENTERIAN KEMASYARAKATAN, KEMUDAERAN DAN PERUMAHAN' and 'LEMBAGA MASYARAKAT DESA HUTAN (LMDH)'. The table contains multiple columns of data, likely related to community members or organizational records.



### C. Surat Izin Penelitian


**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER**  
**FAKULTAS SYARIAH**  
 Jl. Mataram No. 1 Mangli Jember, Kode Pos 68136  
 Telepon (0331) 487550, 427005 Faksimili (0331) 427005  
 Web: [www.fsvariah.iain-jember.ac.id](http://www.fsvariah.iain-jember.ac.id), email: [fs.iainjember@gmail.com](mailto:fs.iainjember@gmail.com)

---

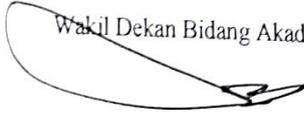
No : B- 1995/ In.20/ 4.a/ PP.00.9/ 07/ 2019 15 Juli 2019  
 Hal : Permohonan Izin Penelitian  
 Yth : Kepala Desa Curah Kalong dan Lembaga Masyarakat Desa Hutan

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

Nama	: Umi Faikqotul Himmah
Nim	: S20152026
Semester	: 8 (delapan)
Jurusan/Prodi	: Hukum Ekonomi Syariah/Muamalah
Judul Skripsi	: JUAL BELI KEBUN KOPI YANG BERSTATUS HAK PAKAI PERSPEKTIF PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 (STUDI DI DESA CURAH KALONG KECAMATAN BANGSAL SARI KABUPATEN JEMBER)

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

an. Dekan  
 Wakil Dekan Bidang Akademik

  
 Muhammad Faisol

### D. Surat Selesai Penelitian

#### SURAT KETERANGAN SELESAI PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Suhaimi Irfani Hamzah  
 Jabatan : Kepala Desa Curahkalong

Menerangkan bahwa yang tersebut dibawah ini :

Nama : Umi Faikqotul Himmah  
 Nim : S20152026  
 Program Studi : Muamalah  
 Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
 Fakultas : Syari'ah  
 Universitas : Institut Agama Islam Negeri Jember (IAIN Jember)

Selesai mengadakan Penelitian Skripsi dengan judul "*Jual Beli Kebun Kopi Yang Berstatus Hak Pakai Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Studi Di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember)*" di Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 15 agustus 2019

Kepala Desa Curahkalong



## BIODATA PENULIS



- Nama : Umi Faikqotul Himmah
- Tempat, Tanggal Lahir : Jember, 27 Januari 1996
- Jenis Kelamin : Perempuan
- Alamat : Perumahan Darma Alam Blok K18, RT/RW  
003/014 Klurahan Sempusari, Kecamatan  
Kaliwates, Kabupaten Jember.
- Pendidikan Formal :
- 1) SD Negeri Bagon 1 (Tahun 2002-2008)
  - 2) SMP Al-Hidayah Karang Duren Balung (Tahun 2008-2011)
  - 3) MAN 2 Jember (Tahun 2011-2014)
  - 4) Institut Agama Islam Negeri Jember (Tahun 2015-2020)