

**PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PERJANJIAN PINJAM PAKAI
TANAH BERDASARKAN HUKUM PERDATA**
(Studi Kasus Kampung Dayun Siak)

Oleh: **Hafiz Adri Junyes**

Pembimbing I: Rika Lestari, S.H., M.Hum

Pembimbing II: Ulfia Hasanah, S.H., M.Kn

Alamat: Perum. Rido Paviliun Blok C7, Jl. Sail, Pekanbaru, Riau

Email/Telepon: Hafizadrij@gmail.com/082287915369

ABSTRACT

This study aims to determine the implementation of the Lend-Use Agreement between the first party and the second party, and efforts to resolve disputes in the Lend-Use Agreement between the first party and the second party based on civil law. This research is useful theoretically and practically. The type of research is sociological juridical law research. Based on the results of the study, it was shown that the implementation of the Lend-Use Agreement between the First Party and the Second Party was carried out verbally with the object of the agreement being foodcrop land. In the agreement, it was agreed that the main provisions were that the Second Party was only allowed to plant foodcrops. The agreement that has been made above has explained the existence of the parties related to the rights and obligations of each party, on that basis the agreement that has been made between the two parties has fulfilled the legal requirements of the agreement as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. However, in its implementation, the Second Party does not follow the agreement that has been made, resulting in a default. The settlement of disputes between the first party and the second party in the Lend-Use Agreement in Berambung Baru Village, Dayun District, Siak Regency has been carried out through non-litigation and litigation. However, these efforts could not solve the problem. The inhibiting factors for resolving land-borrowing disputes through mediation and litigation are not resolved because there is no goodwill from the Second Party, and this causes the problems that have occurred to date have not been resolved.

Keywords: Dispute - Agreement - Lend Use Agreement - Private Law

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian merupakan salah satu konsep perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang membuatnya, dan dalam isi perjanjian tersebut mengandung konsep hak-hak keperdataan seseorang atau pihak yang harus dilindungi, yang berarti dalam perjanjian tersebut ditentukan hak-hak yang akan diperoleh dan para pihak terikat akan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi¹. Menurut Subekti perjanjian adalah peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal². Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata konsep Perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih³. Pihak yang berhak menuntut disebut kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu disebut debitur, dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau pihak yang biasa disebut perikatan. Salah satu perjanjian yang biasa terjadi ditengah masyarakat adalah perjanjian pinjam pakai.

Salah satu pelaksanaan perjanjian pinjam pakai adalah perjanjian pinjam pakai tanah antara pihak pertama atas nama Bapak Misto dengan pihak kedua atas nama Bapak Suana. Pada tanggal 8 Oktober 2017 untuk memenuhi kebutuhan hidup, pihak kedua (Bapak Suana) meminjam sebidang tanah *foodcrof* (tanah yang dikhususkan untuk menanam tanaman pangan atau tanaman jangka pendek) milik pihak pertama Bapak Misto

dengan keadaan tanah lahan *foodcrof* dikelompok X/10 dengan luas 2.500 M² yang terletak di Kampung Berumbung Baru, Kecamatan Dayun, Kabupaten Siak, Provinsi Riau. Dalam perjanjian itu menyatakan hak dan kewajiban yang harus terpenuhi, yakni⁴:

1. Pihak kedua (Bapak Suana) tidak boleh menanam tanaman lain selain tanaman pangan.
2. Pihak kedua (Bapak Suana) juga harus menjaga dan merawat tanah itu dengan semestinya, karena pihak pertama (Bapak Misto) meminjamkannya hanya dengan cuma-cuma saja⁵.

Pihak kedua (Bapak Suana) berdasarkan perjanjian kesepakatan bersama hanya menanam tanaman pangan saja tapi kemudian menanam sawit, hal ini tentunya tidak sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Oleh sebab itu pihak pertama (Bapak Misto) melakukan upaya teguran kepada pihak kedua karena telah wanprestasi atau tidak melaksanakan prestasi sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya.

Setelah terjadinya wanprestasi itu maka pihak pertama (Bapak Misto) melaporkan ke RT dan seluruh perangkat Kampung, tujuan agar dilakukan mediasi. Pihak kedua (Bapak Suana) yang telah meninggal dunia kemudian digantikan oleh ahli warisnya (anaknyanya) yaitu Bapak Miska, hasil mediasi tersebut dimana pihak kedua mengembalikan tanah pinjaman yang telah ditanami sawit tersebut dan pihak kedua melakukan ganti rugi terhadap tanaman sawit yang telah ditanam tersebut. Namun, tiga hari setelah dilakukannya mediasi, pihak kedua Bapak Miska (ahli waris) tidak puas/ setuju atas keputusan hasil mediasi tersebut, karena Bapak Misto tidak terima atas tindakan Bapak Miska, lalu Bapak Misto

¹ Irawan Soerodjo, *Hukum Perjanjian Dan Pertanahan. Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) Atas Tanah*. Laks Bang Pressindo, Yogyakarta: 2017, hlm. 14-15.

² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta: 2010, hlm.36.

³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Burgerlijk Wetboek*. Balai Pustaka, Jakarta Timur: 2014, hlm. 338.

⁴ Wawancara dengan pihak pertama Bapak Misto, pada hari selasa, 22 Februari 2022.

⁵ Wawancara dengan Bapak Misto, Pada Hari Minggu, Tanggal 24 Januari 2021, Bertempat di Rumah Kediaman di Kampung Berumbung Baru, Kecamatan Dayun, Kabupaten Siak.

mengajukan gugatan kepada pihak kedua melalui pengadilan (litigasi)⁶.

Pada tahapan mediasi di Pengadilan Negeri Siak, Bapak Miska jatuh sakit dan meninggal dunia. Setelah itu Bapak Misto mencabut gugatan dan pihak kedua tidak menjalankan kesepakatan perjanjian dengan baik, hingga ke ahli warisnya anak terakhirnya yang mengurus tetapi ahli warisnya (anak-anaknya) Bapak Sauna (alm) tidak memperdulikan lagi penggilan dari desa hingga Bapak Misto selaku pihak pertama yang dirugikan⁷.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis uraikan di atas, maka penulis menerapkan masalah pokok sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian pinjam pakai tanah antara pihak pertama dan pihak kedua ?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa dalam perjanjian pinjam pakai tanah antara pihak pertama dan pihak kedua berdasarkan hukum perdata?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pinjam pakai tanah antara pihak pertama dan pihak kedua.
- b. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa dalam perjanjian pinjam pakai tanah antara pihak pertama dan pihak kedua berdasarkan hukum perdata.

⁶ Wawancara dengan Bapak Rahmat Kepala Kampung Berumbung Baru Dayun Siak, Pada Hari Minggu, Tanggal 24 Januari 2021, Bertempat di Rumah Kediaman di Kampung Berumbung Baru, Kecamatan Dayun, Kabupaten Siak.

⁷ Wawancara dengan Pihak Pertama Bapak Misto, Pada Hari Minggu, Tanggal 24 Januari 2021, Bertempat di Rumah Kediaman Pak Misto di Kampung Berumbung Baru, Kecamatan Dayun, Kabupaten Siak.

2. Kegunaan Penelitian

Sedangkan kegunaan dari penelitian yang penulis harapkan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a. Kegunaan Teoritis
untuk pengembangan ilmu pengetahuan khususnya mengenai penyelesaian sengketa dalam perjanjian pinjam pakai tanah berdasarkan hukum perdata.
- b. Kegunaan Praktis
 - 1) Penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran terhadap almamater dalam menambah khasanah Hukum Perdata (BW) di Fakultas Hukum Universitas Riau.
 - 2) Sebagai sumbangsih peneliti terhadap Negara Indonesia khusus nya dalam penyelesaian sengketa perjanjian pinjam pakai tanah berdasarkan hukum perdata.
 - 3) Sebagai bahan pertimbangan bagi penelitian selanjutnya, khususnya dalam penelitian yang sama.

D. Kerangka Teori

1. Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa atau pertentangan yang timbul dalam masyarakat, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut.

Dean G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan sebuah teori tentang penyelesaian sengketa. Ada 5 (lima), yaitu: Pertama, *contending* (bertanding), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak yang lainnya. Kedua, *yielding* (mengalah), yaitu menurunkan aspirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya

diinginkan. Ketiga, *problem solving* (pemecahan masalah), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak. Keempat, *with drawing* (menarik diri), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis. Kelima *in action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa⁸.

Secara umum terdapat dua cara penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa, yaitu dengan cara pengadilan (litigasi) dan di luar pengadilan (non litigasi) atau sering disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

2. Konsep Perjanjian

Perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Dari peristiwa tersebut akan timbul hubungan hukum yang dinamakan perikatan baik yang dilakukan secara tertulis maupun lisan. Jadi jelas bila antara pihak yang satu dengan pihak yang lain saling mengikat diri serta berjanji melakukan sesuatu dengan kesepakatan bersama, maka dapat dikatakan mereka telah melakukan suatu perjanjian, sehingga akan timbul suatu hubungan hukum antara keduanya dan akan berakibat hukum bila para pihak melanggar perjanjian yang mereka sepakati, baik perjanjian yang dilakukan itu secara tertulis maupun tidak tertulis⁹.

Sesuai Pasal 1313 KUH Perdata Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian ini mengikat antara pihak pemberi pinjaman selaku pihak pertama dan pihak peminjam pakai tanah ini selaku pihak kedua dalam perjanjian ini yang memang adanya di dalam pernyataan

yang disepakati dan ditanda tangani oleh para pihak, perangkat kampung dan beberapa saksi.

E. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari terjadinya kesalahan dalam penafsiran, penulis memberikan batasan-batasan tentang terminologi yang terdapat dalam judul dengan ruang lingkup batasan - batasan dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang menentukan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih"¹⁰.
2. Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan sesuatu barang kepada pihak yang lainnya untuk di pakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya waktu tertentu, akan mengembalikannya¹¹.
3. Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat; pertengkaran; perbantahan: perkara yang kecil dapat juga menimbulkan besar, daerah yang menjadi rebutan (pokok pertengkaran)¹².
4. Penyelesaian sengketa dapat dan biasanya dilakukan menggunakan dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui litigasi atau non litigasi/ diluar pengadilan¹³.

¹⁰ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*. PT. Intermasa, Jakarta: 1998, hlm 122.

¹¹ H. Chairuman Pasaribu, *Op.cit* hlm. 133.

¹² Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

¹³ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta: 2012, hlm. 16.

⁸ Dean G Pruitt & Z. Rubin, *Teori Konflik Sosial*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta: 2004, hlm 4-6.

⁹ Salim, *Op. cit.* hlm. 12.

5. Hukum Perdata merupakan keseluruhan peraturan yang mempelajari mengenai hubungan antara orang yang satu dengan yang lainnya dalam hubungan keluarga dan dalam masyarakat. Hukum perdata yaitu ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban antara individu dalam masyarakat¹⁴.

F. Metodologi Penelitian

Untuk menghasilkan penelitian ini secara baik dan berkualitas yang sesuai dengan standart keilmiahan, maka penulis menggunakan metode untuk menjelaskan, menjawab dan menganalisa pokok permasalahan, adapun metode yang penulis gunakan adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat¹⁵. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah¹⁶.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kampung Berumbung Baru, Kecamatan Dayun, Kabupaten Siak. Masyarakat Berumbung Baru memiliki luas daerah yang didominasi perkebunan sawit,

karena sebagian besar mata pencaharian masyarakat Berumbung Baru yaitu petani sawit. Kampung Berumbung Baru adalah salah satu Kampung di Kecamatan Dayun, Kabupaten Siak yang berjarak 18 km dari Ibu Kota Kabupaten Siak.

3. Populasi dan Sampel

populasi yang dijadikan dalam sampel ini yaitu Pemerintah Kampung Berumbung Baru. Untuk menjadi sampel dalam penelitian ini adalah:

1. Bapak Misto selaku pemilik tanah *foodcrof*.
2. Bapak Suetno anak dari Bapak Suana (pihak yang meminjam tanah kepada pihak pertama).
3. Bapak Rahmat selaku kepala kampung Berumbung Baru, Kecamatan Dayun, Kabupaten Siak.

4. Analisa Data

Dalam penelitian ini analisis yang dilakukan adalah analisis *kualitatif* dan data dianalisis tidak menggunakan statistik atau matematika atau pun sejenisnya. Dalam menarik suatu kesimpulan dapat digunakan metode deduktif yaitu cara berfikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu kasus yang bersifat khusus. Dimana untuk mendapatkan suatu kesimpulan dengan melihat faktor-faktor nyata dan diakhiri dengan penarikan suatu kesimpulan yang juga merupakan fakta dimana kedua fakta tersebut dijabatani oleh teori-teori.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/ atau larangan bagi pemegang haknya

¹⁴ <https://fh.umkendari.ac.id/course/hukum-perdata/>, diakses pada hari Selasa tanggal 02 Maret 2021, pukul 10.10 Wib.

¹⁵ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta: 2022, hlm.15.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 16.

untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah¹⁷.

2. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Sebagaimana diatur dalam Pasal Pasal 16 ayat (1) UUPA, maka Negara menentukan hak-hak atas tanah, yaitu¹⁸:

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan.
4. Hak Pakai.
5. Hak Sewa.
6. Hak Membuka Tanah.
7. Hak Memungut Hasil Hutan.

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53. Hak-hak atas tanah tersebut di atas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1), yaitu¹⁹:

“Hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak sewa tanah Pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat”.

3. Cara Perolehan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat

ke masyarakat lainnya²⁰. Suatu hak atas tanah disebut dialihkan jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui suatu perbuatan hukum sedangkan tanah dikatakan beralih akibat dari suatu peristiwa hukum tertentu, misalnya karena terjadi kematian atau meninggalnya seseorang maka harta peninggalannya beralih kepada ahli warisnya. Beralihnya kepemilikan sebidang tanah kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum²¹.

4. Cara Berakhirnya Hak Atas Tanah

Berakhirnya hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA, yaitu hak atas tanah itu berakhir tanpa kerja sama dalam artian relatif atau pun sepersetujuan seperti yang kita kenal untuk sahnya suatu persetujuan seperti yang diatur oleh Pasal 1320 BW dari pemilikinya semula. Pemilik tanah dapat kehilangan sama sekali haknya (karena melanggar ketentuan prinsip nasionalitas, ataupun melanggar haknya) ataupun dipaksa untuk menyerahkan haknya itu kepada orang lain, karena pelelangan tanahnya karena menunggak pembayaran piutangnya, ataupun diserahkan kepada Negara atau pihak ketiga lainnya karena pencabutan hak ataupun pembebasan hak untuk keperluan pembangunan²².

¹⁷ Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta: 2007, hlm. 283.

¹⁸ Lihat Pasal 16 Ayat 1 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria No 5 Tahun 1960.

¹⁹ Lihat Pasal 53 Ayat 1 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria No 5 Tahun 1960.

²⁰ Djestylona Koby Koby, “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelodi Kabupaten Halmahera Selatan”, *Lex Crimen*, Vol. VI, No. 2 - Mar-Apr 2017 diakses pada tanggal 16 Juni 2020.

²¹ Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya: 2015, hlm. 175.

²² Ardiansyah Zulhadji, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960”, *Lex Crimen*, Vol. V/No. 4/Apr-Jun/2016, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, hlm. 31.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian perjanjian

Perjanjian sebagaimana di definisikan oleh ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”²³. Definisi perjanjian telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

2. Asas-asas perjanjian

Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, dinyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi, dalam Pasal ini terkandung 3 (tiga) macam asas utama, yaitu: asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme dan asas pacta-sunt servanda. Disamping asas-asas itu, masih terdapat asas itikad baik dan asas kepribadian²⁴.

3. Syarat sahnya perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian itu sah harus terpenuhi 4 syarat, yaitu:

- a) Adanya kata sepakat.
- b) Kesepakatan untuk membuat perjanjian.
- c) Adanya suatu hal tertentu.
- d) Adanya causa yang halal.

4. Pengertian perjanjian pinjam pakai

Pengertian daripada perjanjian pinjam pakai terdapat dalam Pasal 1740 KUH Perdata, yang mana perjanjian pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah

memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya²⁵.

5. Dasar hukum perjanjian pinjam pakai

Keberadaan perjanjian pinjam-pakai telah hidup dalam masyarakat Indonesia untuk waktu yang relatif cukup lama. Sampai pada masa sekarang perjanjian pinjam-pakai masih dapat kita temui praktiknya dalam kehidupan sehari-hari. Keberadaan dari perjanjian pinjam pakai ini juga telah mendapat pengakuannya dalam hukum Indonesia. Hal ini dapat dibuktikan dengan melihat ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1740 sampai dengan Pasal 1753 KUH Perdata telah diberi pengaturan tentang perjanjian pinjam pakai.

6. Syarat perjanjian pinjam pakai

Perjanjian pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya²⁶.

Berdasarkan pengertian diatas dapat ditarik bahwa unsur-unsur dari perjanjian pinjam-pakai adalah²⁷:

- a. Adanya barang atau objek perjanjian.
- b. Secara cuma-cuma.
- c. Dengan kurun waktu tertentu.
- d. Adanya kewajiban mengembalikan kepada peminjam objek perjanjian.

C. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa

1. Pengertian sengketa

Sengketa adalah kondisi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh

²³ R. Subekti, 1989, Hukum Perjanjian, PT. Intermedia, Jakarta, hlm.10.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Aditya Bakti, Bandung, hlm. 78.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ *Ibid.*

pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua. Apabila suatu kondisi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa tersebut. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Sehingga dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak, karena tidak dipenuhinya kewajiban yang harus dilakukan atau dipenuhi namun kurang atau berlebihan yang akhirnya mengakibatkan pihak satunya dirugikan²⁸.

2. Penyelesaian sengketa

Pada dasarnya penyelesaian sengketa dapat dan biasanya dilakukan menggunakan dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui Lembaga litigasi (melalui pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (di luar pengadilan).

3. Kedudukan penyelesaian sengketa diluar Pengadilan

Berdasarkan Pasal 58 sampai dengan Pasal 61 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang mengatur "Penyelesaian sengketa di luar pengadilan" bahwa upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa²⁹.

²⁸ *Ibid*, hlm. 12.

²⁹ Lihat Pasal 58 sampai dengan Pasal 61 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Gambaran Umum Tentang Kabupaten Siak

1. Letak dan keadaan geografis Kabupaten Siak

Secara astronomis, Kabupaten Siak terletak antara 10 16'30" - 00 20'49" Lintang Utara dan 100 54'21" - 102 14'59" Bujur Timur. Berdasarkan posisi geografisnya, Kabupaten Siak memiliki batas-batas:

1. Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Bengkalis.
2. Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Kampar, dan Kota Pekanbaru.
3. Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Bengkalis, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Kampar, dan Kota Pekanbaru.
4. Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Bengkalis dan Kabupaten Pelalawan³⁰.

2. Kependudukan dan luas wilayah Kabupaten Siak

Penduduk Kabupaten Siak berdasarkan proyeksi penduduk tahun 2021 sebanyak 466,683 ribu jiwa yang terdiri atas 240,796 ribu jiwa penduduk laki-laki dan 225,887 ribu jiwa penduduk perempuan. Sementara itu besarnya angka rasio jenis kelamin tahun 2021 penduduk laki-laki terhadap penduduk perempuan sebesar 106,60. Dengan luas wilayah sebesar 8.556,09 Km², kepadatan penduduk Kabupaten Siak pada tahun 2021 sebesar 48,78 jiwa/Km².

B. Gambaran Umum Tentang Kecamatan Dayun

1. Letak dan keadaan geografis Kecamatan Dayun

Luas wilayah Kecamatan Dayun 1.373,52 km². Dilihat dari bentang

³⁰ Badan Pusat Statistik Kabupaten Siak dalam Angka 2022, hlm. 46.

wilayah, Kecamatan Dayun berbatasan dengan:

1. Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Mempura.
2. Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Pelalawan.
3. Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Lubuk Dalam, Kecamatan koto Gasib, Kecamatan Kerinci Kanan.
4. Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Sungai Apit³¹.

C. Gambaran Umum Tentang Kampung Berumbung Baru

1. Letak dan keadaan geografis Kampung Berumbung Baru

Kampung Berumbung Baru merupakan salah satu Kampung dari Kecamatan Dayun Kabupaten Siak di Provinsi Riau Dengan luas wilayah 1.311 ha dari luas wilayah Kecamatan Dayun sekitar 115,09 km², dengan geografi daratan. Desa Berumbung Baru terletak didalam wilayah Kecamatan Dayun, Kabupaten Siak, Provinsi Riau yang berbatasan dengan:

1. Sebelah utara berbatasan dengan Desa Lubuk Tilan.
2. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Dayun.
3. Sebelah Selatan Berbatasan dengan Desa Banjar Seminai.
4. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Teluk Merbau³².

2. Visi Misi

1. Visi

Visi yang dibuat oleh Desa Berumbung Baru adalah “Mewujudkan Desa Berumbung Baru Menjadi Desa Produktif,

Makmur, Aman, Tentram Dan Beriman”³³.

2. Misi

Misi Desa Berumbung Baru adalah:

1. Memperbaiki dan menambah sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk meningkatkan SDM melalui pendidikan formal dan non formal.
2. Bekerja sama dengan petugas-petugas dinas atau instansi terkait, untuk meningkatkan hasil disegala bidang.
3. Meningkatkan hasil usaha bidang perkebunan, pertanian, peternakan, dan industry rumah tangga.
4. Meningkatkan dan mengelola pendapatan asli desa.
5. Mewujudkan pemerintah yang baik dan bersih serta memberikan pelayanan maksimal kepada masyarakat.
6. Meningkatkan derajat kesehatan dan menurunkan angka kelahiran dan angka kematian.
7. Meningkatkan sarana dan prasarana peribadatan³⁴.

3. Kependudukan

Kampung Berumbung Baru merupakan salah satu kampung yang berada di Kecamatan Dayun, Kampung Berumbung Baru memiliki jumlah penduduk 2.172 jiwa (566 KK) yang terdiri dari 1.160 jiwa laki-laki dan 1.012 jiwa perempuan.

³¹ Badan Pusat Statistik Kabupaten Siak Angka 2019.

³² Profil Kampung Berumbung Baru, Kabupaten Siak Tahun 2019 dalam Arsip Dokumentasi Kantor Kampung Berumbung Baru.

³³ *Ibid.*

³⁴ *Ibid.*

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Pinjam Pakai Tanah antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua

Berdasarkan hasil penelitian masyarakat Kampung Berumbung Baru masih sering melakukan perjanjian pinjam pakai tanah ini secara lisan. Hal ini dikarenakan masyarakat sekitar bergantung kepada hasil alam dalam memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari. Pada umumnya di dalam masyarakat seseorang tidak mampu untuk memenuhi segala kebutuhannya dan memerlukan uluran tangan ataupun bantuan dari pihak lain. Kesediaan membantu pihak lain atau memberi pinjaman kepada pihak lain tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang sifatnya kesukarelaan, kesetiakawanan atau karena rasa sosial dari pemilik barang.

Salah satu pelaksanaan perjanjian pinjam pakai adalah perjanjian pinjam pakai tanah antara pihak pertama atas nama Bapak Misto dengan pihak kedua atas nama Bapak Suana. Pada tanggal 8 Oktober 2017 untuk memenuhi kebutuhan hidup, pihak kedua (Bapak Suana) meminjam sebidang tanah *foodcrof* (tanah yang dikhususkan untuk menanam tanaman pangan atau tanaman jangka pendek) milik pihak Pertama Bapak Misto dengan keadaan tanah lahan *foodcrof* dikelompok X/10 dengan luas 2.500 M² yang terletak di Kampung Berumbung Baru, Kecamatan Dayun, Kabupaten Siak, Provinsi Riau³⁵.

Berdasarkan hasil wawancara ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pinjam pakai tanah antara pihak pertama dan pihak kedua di Kampung Berumbung baru yang dijelaskan berdasarkan wawancara dengan pihak pertama Bapak Misto dan kepala kampung, yakni:

1. Pihak kedua (Bapak Suana) tidak boleh menanam tanaman lain selain tanaman pangan.
2. Pihak kedua juga harus menjaga dan merawat tanah itu dengan semestinya, karena pihak pertama meminjamkannya hanya dengan cuma-cuma.
3. Pihak kedua akan mengembalikan tanah apabila pihak pertama meminta Kembali tanah yang dipinjamkan tersebut³⁶.

Disamping itu, dalam pelaksanaan perjanjian pinjam pakai ini pihak pertama memberikan jaminan kepada pihak kedua diantaranya:

1. Bahwa pihak pertama menyerahkan objek perjanjian pinjam pakai dimaksud kepada pihak kedua dalam keadaan Baik.
2. Pihak pertama menjamin kepada pihak kedua bahwa objek perjanjian pinjam pakai yang disebutkan dalam perjanjian ini benar-benar milik pihak pertama, tidak digadaikan dengan cara apapun juga bebas dari sitaan, tidak tersangkut suatu perkara hukum dan belum pernah dijual atau dialihkan hak-haknya kepada siapapun juga.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rahmat Kepala Kampung Berumbung Baru, dalam pelaksanaan perjanjian terjadi permasalahan. Faktor terjadinya permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian pinjam pakai tanah secara lisan ini dikarenakan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kedua, yakni³⁷:

1. Pihak kedua (Bapak Suana) tidak menjalankan kesepakatan perjanjian sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya untuk tidak menanam tanaman lain selain tanaman pangan.
2. Pihak pertama mengetahui sawit itu sudah mulai berkembang dan

³⁵ Wawancara dengan pihak pertama Bapak Misto, pada hari Selasa, 22 Februari 2022.

³⁶ Wawancara dengan pihak pertama Bapak Misto, pada hari Minggu, 24 Januari 2021.

³⁷ Wawancara dengan Kepala Kampung, Pada Hari Minggu, Tanggal April 2021, Bertempat di Kantor Desa Kampung Berumbung Baru Dayun Kab. Siak.

melakukan upaya teguran terhadap pihak kedua karena tidak melaksanakan prestasi sebagaimana telah disepakati sebelumnya.

Berdasarkan uraian diatas, pada prinsipnya suatu perjanjian atau kontrak mengikat pihak-pihak yang membuatnya. Karena itu, menurut hukum, perjanjian menjadi salah satu sumber perikatan di samping berbagai sumber-sumber lainnya. Dalam hal ini, pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan: "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya"³⁸.

Sesuai dalam perjanjian yang dibuat oleh pihak pertama Pak Misto dengan pihak kedua Pak Suana. Pihak kedua Pak Suana akan memenuhi sebagaimana isi perjanjian yang telah dibuat. Namun hingga saat ini pihak kedua Pak Suana belum juga memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat, maka diduga pihak kedua Pak Suana telah melakukan kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Adapun ketentuan yang dilanggar antara lain pihak kedua Pak Suana telah menanam sawit di tanah tersebut yang pada sebelumnya dalam perjanjian pihak kedua hanya boleh menanam tanaman pangan saja.

Hal tersebut diperkuat dari hasil wawancara dengan Kepala Kampung Berumbung Baru yang menyatakan bahwa Pihak Kedua Pak Suana tidak menepati kewajibannya dalam kesepakatan yang dibuat secara lisan bersama dengan Pihak Pertama Pak Misto. Wawancara juga dilakukan dengan pihak pertama Pak Misto, mengenai kewajibannya pihak Pak Suana yang telah melanggar kesepakatan. Dengan demikian, pihak kedua Pak Suana telah diduga melakukan Wanprestasi

terhadap kesepakatannya dengan Pihak Pertama Pak Misto.

B. Upaya Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Pinjam Pakai Tanah antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua Berdasarkan Hukum Perdata

Terkait pelaksanaan perjanjian pinjam pakai tanah secara lisan antara pihak pertama dengan pihak kedua dikarenakan pihak kedua dianggap telah melakukan wanprestasi dimana pihak kedua menanam sawit. Dengan adanya permasalahan tersebut pihak pertama telah melakukan berbagai upaya penyelesaian sengketa untuk menyelesaikan permasalahan antara kedua belah pihak, diantaranya:

1. Mediasi

Untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi antara pihak pertama dengan pihak kedua, maka dilakukanlah upaya mediasi agar permasalahan ini mencapai titik perdamaian. Dalam mediasi tersebut, Pak Rahmat menjadi mediator untuk menengahi perselisihan antara kedua belah pihak. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Kampung Berumbung Baru, dalam melakukan mediasi kami mengajak kedua belah pihak untuk duduk bersama sehingga kami tahu betul penyebab permasalahannya dan bisa menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan. Namun dalam hal ini pihak kedua (Bapak Suana) telah meninggal dunia dikarenakan terdapat Riwayat penyakit kemudian diganti oleh ahli waris atau anak pertama yaitu Bapak Miska³⁹.

Berdasarkan wawancara dengan pihak pertama, pihak pertama meminta agar pihak kedua harus mengembalikan tanah milik pihak pertama dan kemudian membayar ganti rugi sejumlah 35 juta Rupiah dengan alasan akar sawit banyak

³⁸ Munir Fuady, Konsep Hukum Perdata, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2014, hlm. 169.

³⁹ Wawancara dengan Kepala Kampung, Pada Hari Minggu, April 2021, Bertempat di Kantor Desa Berumbung Baru, Kecamatan Dayu, Kabupaten Siak.

sehingga menyerap banyak air dan tanah cenderung lebih keras disamping itu butuh modal untuk proses pembersihan lahan dari tanaman sawit⁴⁰.

Namun dalam proses mediasi tidak berjalan sesuai dengan keinginan kedua belah pihak yang bersikeras tidak ingin dirugikan dalam permasalahan tersebut. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Kampung, pihak kedua enggan menyetujui keinginan dari pihak kedua karena dalam hasil mediasi ini pihak kedua merasa dirugikan, sehingga pihak kedua tidak menginginkan hasil musyawarah tersebut⁴¹.

2. Upaya Penyelesaian Sengketa di Pengadilan

Berdasarkan wawancara dengan kepala kampung Berumbung Baru, aparat kampung telah berupaya menyelesaikan sengketa yang terjadi antara pihak pertama dengan pihak kedua secara kekeluargaan. Namun dalam mediasi, tidak menemui titik terang untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, sehingga permasalahan ini dibawa ke pengadilan⁴²

Pihak pertama mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Siak dan didampingi dengan Penasehat Hukumnya. Seiring berjalannya waktu pihak kedua dipanggil untuk hadir dalam tahapan mediasi di Pengadilan Negeri Siak namun tidak mencapai hasil, hingga pada tanggal 4 Oktober 2018 penggugat mengajukan permohonan pencabutan gugatan ke pengadilan dikarenakan Tergugat

Miska meninggal dunia sebagaimana bukti tambahan dari Tergugat yakni surat keterangan kematian dari rumah sakit Eka Hospital no. 002/EH-PKU-SKK/IX/20 atas nama Miska. Selanjutnya pengadilan memutuskan mengabulkan permohonan pencabutan gugatan tersebut⁴³. Hingga saat ini, tanah tersebut masih dalam penguasaan keluarga pihak kedua dan tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dikarenakan pihak kedua tidak mau dirugikan. Disamping itu, pihak pertama belum ada melakukan upaya penyelesaian terhadap tanah tersebut.

Pada dasarnya berjalan atau tidaknya penyelesaian sengketa tanah baik itu pada proses musyawarahnya ataupun pada pelaksanaan dari hasil dari musyawarah tersebut sangat dipengaruhi dan harus dipahami oleh semua pihak, karena arti penting dari dilakukannya musyawarah tersebut tidak lain dan tidak bukan adalah untuk terselesaikannya sengketa, selain itu diperlukannya peran aktif dari semua pihak untuk membantu memperlancar dan menyelesaikan sengketa yang terjadi sehingga akan memperoleh penyelesaian sengketa yang akan menguntungkan semua pihak, dan juga hal ini tidak terlepas dari partisipasi dari masyarakat untuk memahami arti dari sengketa⁴⁴.

Melihat realitas tersebut perangkat kampung perlu mencari langkah-langkah yang konkrit untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, dan/atau melakukan mediasi kembali dengan menggunakan nilai-nilai yang hidup pada para pihak sendiri seperti nilai hukum, agama, moral, etika dan rasa adil, terhadap

⁴⁰ Wawancara dengan pihak pertama Bapak Misto, Pada Hari Minggu, 24 Januari 2021.

⁴¹ Wawancara dengan Kepala Kampung, Pada Hari Minggu, April 2021, Bertempat di Kantor Desa Berumbung Baru, Kecamatan Dayun, Kabupaten Siak.

⁴² Wawancara dengan Kepala Kampung, Pada Hari Minggu, April 2021, Bertempat di Kantor Desa Berumbung Baru, Kecamatan Dayun, Kabupaten Siak.

⁴³ Wawancara dengan Pak Misto sebagai pihak pertama Pada Hari Sabtu, Tanggal 24 Mei 2021, Bertempat di kediaman Pak Misto.

⁴⁴ Kaspul Ilmi, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Antara Yayasan Mu'adz Bin Jabal Dengan Pemerintah Desa Sawah Kecamatan Kampar Utara Kabupaten Kampar", *Jurnal Online Mahasiswa*, Volume V Nomor 2 Oktober 2018, Fakultas Hukum Universitas Riau, hlm. 13.

fakta-fakta yang diperoleh untuk mencapai kesepakatan *win-win solution*. Selain itu, penulis memberikan solusi penyelesaian dimana pihak kedua mengembalikan tanah milik pihak pertama dan pihak pertama membayar ganti rugi kepada pihak kedua sesuai biaya yang telah dikeluarkan untuk menanam sawit tersebut.

Dengan beberapa solusi yang penulis sampaikan, diharapkan mampu menyelesaikan permasalahan yang terjadi antara kedua belah pihak. Itikad baik dalam proses penyelesaian sengketa lebih ditekankan kepada para pihak agar dalam proses penyelesaian dapat berjalan dengan baik dan menemukan solusi yang unik sehingga menghasilkan kesepakatan yang *win-win solution*.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian pinjam pakai tanah antara pihak pertama dengan pihak kedua dilakukan secara lisan dengan objek perjanjian tanah *foodcrop* tidak terlepas dari beberapa ketentuan, diantaranya: Pihak kedua (Bapak Suana) tidak boleh menanam tanaman lain selain tanaman pangan, pihak kedua juga harus menjaga dan merawat tanah itu dengan semestinya, karena pihak pertama meminjamkannya hanya dengan cuma-cuma, dan pihak kedua akan mengembalikan tanah apabila pihak pertama meminta kembali tanah yang dipinjamkan tersebut. Namun dalam pelaksanaannya pihak kedua tidak memenuhi prestasi tersebut, terbukti ketika pihak kedua menanam sawit pada lahan yang menjadi objek perjanjian. Dengan demikian, pihak kedua dianggap telah melakukan wanprestasi.
2. Penyelesaian sengketa antara pihak pertama dengan pihak kedua dalam perjanjian pinjam pakai tanah telah dilakukan melalui upaya non litigasi dan litigasi, para pihak menggunakan

mediasi sebagai bentuk penyelesaian sengketa untuk menyelesaikan permasalahan, namun upaya tersebut tidak dapat menyelesaikan permasalahan. Faktor-faktor penghambat penyelesaian sengketa pinjam pakai tanah melalui mediasi dan litigasi ini tidak terselesaikan karena tidak ada itikad baik dari Pihak Kedua, dan menyebabkan permasalahan yang terjadi belum terselesaikan.

B. Saran

1. Dalam perjanjian pinjam pakai tanah sebaiknya dibuat secara tertulis sehingga ada kepastian hukum dan jika di kemudian hari salah satu pihak melakukan wanprestasi maka akta kesepakatan dapat digunakan sebagai alat bukti di persidangan.
2. Para pihak kembali melakukan mediasi dan menyelesaikan permasalahan berdasarkan rekomendasi dalam penelitian ini dimana pihak kedua mengembalikan tanah pihak pertama dan pihak pertama membayar ganti rugi kepada pihak kedua sesuai biaya yang telah dikeluarkan untuk menanam sawit tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Amriani, Nurnaningsih, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta.

Fuady, Munir, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Harsono, Boedi, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Hartanto, Andy, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya.

Muhammad, Abdulkadir, 1992, *Hukum Perikatan*, Aditya Bakti, Bandung.

Salim, 2003, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Soerodjo, Irawan, *Hukum Perjanjian Dan Pertanahan. Perjanjian Build, Operate And Transfer (BOT) Atas Tanah*. Laks Bang Pressindo, Yogyakarta.

Subekti, R, 1998, *Pokok-pokok Hukum Perdata*. PT. Intermedia, Jakarta.

-----, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta.

Subekti, R dan R. Tjitrosudibio, 2014, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Burgerlijk Wetboek*. Balai Pustaka, Jakarta Timur.

Subekti, R, 1989, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta.

Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Jurnal/Kamus/Makalah/Laporan

Ilmi, Kaspul, 2018, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Antara Yayasan Mu'adz Bin Jabal Dengan Pemerintah Desa Sawah Kecamatan Kampar Utara Kabupaten Kampar", *Jurnal Online Mahasiswa*, Volume V Nomor 2 Oktober 2018, Fakultas Hukum Universitas Riau.

Kobu, Djestylna Kobu, 2017, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelodi Kabupaten Halmahera Selatan", *Lex Crimen*, Vol. VI, No. 2 - Mar-Apr 2017.

Pruitt, Dean G dan Jeffrey Z. Rubin, 2004, *Teori Konflik Sosial, Pustaka Belajar*, Yogyakarta.

Zulhadji, Ardiansyah, 2016, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960", *Lex Crimen*, Vol. V/No. 4/Apr-Jun/2016, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria No 5 Tahun 1960

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

D. Wawancara

Wawancara dengan Bapak Suetno, Pada Hari Rabu, Tanggal 2 November 2022, Bertempat di Rumah Kediaman Bapak Suetno di Kampung Berumbang Baru Dayun Kab. Siak.

Wawancara dengan Kepala Kampung Berumbung Baru Dayun Siak, Pada Hari Minggu, Tanggal 24 Januari 2021, Bertempat di Rumah Kediaman di Kampung Berumbung Baru Dayun Kab. Siak.

Wawancara dengan Kepala Kampung, Pada Hari Minggu, Tanggal April 2021, Bertempat di Kantor Desa Kampung Berumbung Baru Dayun Kab. Siak.

Wawancara dengan Kerani Kampung, Pada Hari Selasa, Tanggal 22 Februari 2022, Bertempat di Kantor Desa Kampung Berumbung Baru Dayun Kab. Siak.

Wawancara dengan Pihak Pertama Pak Misto, Pada Hari Minggu, Tanggal 24 Januari 2021, Bertempat di Rumah Kediaman Pak Misto di Kampung Berumbung Baru Dayun Kab. Siak.

Wawancara dengan Pihak Pertama Pak Misto, Pada Hari Selasa, Tanggal 22 Februari 2022, Bertempat di Rumah Kediaman Pak Misto di Kampung Berumbung Baru Dayun Kab. Siak.

E. Website

<https://fh.umkendari.ac.id/course/hukum-perdata/>, diakses pada hari Selasa tanggal 02 Maret 2021, pukul 10.10 Wib;