PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA RUMAH ATAS TANAH SENGKETA DI KABUPATEN BIAK NUMFOR MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN INDONESIA [1]

Oleh
Margaretha Inserndame Mansawan [2]
Yumi Simbala [3]
Edwin Neil Tinangon [4]

ABSTRAK

Sewa-menyewa rumah merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang digunakan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Permasalahan hukum muncul ketika rumah yang menjadi objek sewa berada di atas tanah yang disengketakan sehingga penyewa sebagai pihak ketiga yang beritikad baik berpotensi mengalami kerugian meskipun tidak terlibat dalam sengketa kepemilikan tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan sewa-menyewa rumah menurut peraturan perundang-undangan Indonesia serta menganalisis perlindungan hukum bagi penyewa rumah atas tanah sengketa di Kabupaten Biak Numfor. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan sewa-menyewa rumah didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta peraturan perundang-undangan terkait lainnya. Penyewa yang beritikad baik berhak memperoleh perlindungan hukum atas haknya untuk menikmati objek sewa secara aman dan tenteram. Perlindungan hukum dapat diberikan secara preventif melalui perjanjian tertulis, pemeriksaan status hukum tanah, dan keterbukaan informasi mengenai objek sewa, serta secara represif melalui mediasi, tuntutan pemenuhan perjanjian, pengembalian uang sewa, ganti rugi, maupun penyelesaian melalui pengadilan. Sengketa pertanahan di Kabupaten Biak Numfor yang dapat melibatkan klaim hak ulayat memerlukan penyelesaian yang memperhatikan kepastian hukum, keberadaan hak masyarakat adat, dan perlindungan terhadap penyewa sebagai pihak ketiga yang beritikad baik.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Penyewa Rumah; Tanah Sengketa; Biak Numfor; Peraturan Perundang-Undangan.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap warga negara berhak memperoleh kehidupan yang layak, termasuk hak untuk bertempat tinggal dan menikmati lingkungan hidup yang baik serta sehat. Hak tersebut merupakan bagian dari hak asasi manusia yang dijamin oleh konstitusi Indonesia. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, serta memperoleh lingkungan hidup yang baik dan sehat. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa negara memiliki kewajiban untuk menjamin terpenuhinya hak masyarakat atas tempat tinggal sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia.[5]

Rumah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena tidak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung dari berbagai kondisi alam, tetapi juga sebagai sarana pembinaan keluarga, pembentukan karakter, serta pusat aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat. Keberadaan rumah yang layak menjadi salah satu indikator kesejahteraan masyarakat karena berkaitan erat dengan kualitas hidup, kesehatan, keamanan, dan kenyamanan penghuninya.[6] Oleh karena itu, pemenuhan kebutuhan akan rumah merupakan salah satu aspek penting dalam pembangunan nasional yang berorientasi pada peningkatan kesejahteraan rakyat.

Perkembangan jumlah penduduk yang terus meningkat dari tahun ke tahun berdampak langsung terhadap meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal. Pertumbuhan penduduk yang disertai dengan urbanisasi, perkembangan wilayah,

---

[1] Artikel Skripsi

[2] Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 220711010069

[3] Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

[4] Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

[5] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1).

[6] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 1 angka 7

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

serta meningkatnya aktivitas ekonomi menyebabkan permintaan terhadap hunian mengalami peningkatan yang signifikan. Kondisi tersebut tidak selalu diimbangi dengan kemampuan masyarakat untuk memiliki rumah secara mandiri karena harga tanah dan bangunan yang terus mengalami kenaikan.

Tingginya harga tanah dan rumah menyebabkan sebagian masyarakat memilih menggunakan mekanisme sewa-menyewa sebagai alternatif untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Praktik sewa-menyewa rumah menjadi pilihan yang banyak digunakan karena dianggap lebih fleksibel dan tidak memerlukan biaya sebesar pembelian rumah. Selain itu, sistem sewa juga memungkinkan masyarakat untuk memperoleh tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu sesuai kebutuhan dan kemampuan ekonominya.

Hubungan hukum antara pemilik rumah dan penyewa dalam praktik masyarakat terbentuk berdasarkan suatu perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang harus dilaksanakan secara itikad baik. Melalui perjanjian tersebut, pihak yang menyewakan memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati manfaat suatu rumah dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang sewa yang telah disepakati bersama.

Perjanjian sewa-menyewa secara yuridis diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1548 hingga Pasal 1600. Pasal 1548 KUHPerdata menyatakan bahwa sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disanggupi oleh pihak penyewa. Ketentuan tersebut menjadi dasar hukum bagi pelaksanaan hubungan sewa-menyewa yang berkembang dalam masyarakat Indonesia hingga saat ini.[7]

Keberadaan rumah sebagai objek sewa tidak dapat dipisahkan dari tanah tempat bangunan tersebut berdiri, sekalipun hubungan hukum sewa-menyewa rumah pada dasarnya merupakan bagian dari hukum perjanjian. Rumah sebagai benda tidak bergerak memiliki hubungan yang sangat erat dengan tanah karena keberadaannya bergantung pada status hukum tanah yang menjadi tempat berdirinya bangunan tersebut. Dengan demikian, kepastian hukum atas tanah menjadi faktor yang sangat menentukan keberlangsungan pemanfaatan rumah yang dijadikan objek sewa.[8]

Hubungan antara rumah dan tanah menunjukkan bahwa persoalan hukum yang berkaitan dengan rumah tidak selalu dapat diselesaikan hanya melalui pendekatan hukum perdata melainkan juga memerlukan pendekatan hukum pertanahan. Dalam kondisi tertentu, permasalahan yang muncul justru berkaitan dengan status hukum tanah yang menjadi dasar keberadaan rumah tersebut. Pembahasan mengenai sewa-menyewa rumah juga harus memperhatikan aspek hukum pertanahan yang mengatur penguasaan, penggunaan, serta perlindungan hak atas tanah.[9]

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana produksi, tanah juga memiliki nilai sosial, ekonomi, budaya, bahkan religius. Kedudukan tanah yang demikian penting menyebabkan negara memberikan perhatian khusus terhadap pengaturan hak-hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya konflik di tengah masyarakat.

Pentingnya pengaturan mengenai tanah tercermin dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara serta dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut menjadi dasar lahirnya kebijakan pertanahan nasional yang bertujuan mewujudkan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam penguasaan serta pemanfaatan tanah.[10]

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) atau Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hadir sebagai instrumen hukum untuk menjalankan amanat konstitusi. UUPA menjadi landasan utama dalam penyelenggaraan hukum pertanahan nasional dan mengatur berbagai jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki maupun digunakan oleh warga negara Indonesia.

UUPA mengatur berbagai hak atas tanah, antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak sewa untuk

[7] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548.

[8] Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2023), hlm. 87.

[9] Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 112

[10] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

bangunan. Pengakuan terhadap hak-hak tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum mengenai hubungan antara subjek hukum dengan tanah sebagai objek hak. Kepastian hukum tersebut sangat diperlukan untuk menjamin terlindunginya kepentingan para pihak dalam setiap pemanfaatan tanah.

Ketentuan mengenai hak sewa untuk bangunan tercantum di dalam Pasal 44 dan Pasal 45 sebagai bagian dari hak-hak atas tanah yang diatur oleh UUPA. Ketentuan tersebut memberikan kesempatan kepada seseorang atau badan hukum untuk menggunakan tanah milik pihak lain bagi keperluan bangunan dengan membayar sejumlah uang sewa kepada pemilik tanah. Keberadaan hak sewa untuk bangunan menunjukkan bahwa hubungan hukum yang lahir dari kegiatan sewa-menyewa tidak hanya berkaitan dengan hukum perdata, tetapi juga memiliki dimensi hukum pertanahan.[11]

Pengaturan mengenai hak atas tanah dalam UUPA pada dasarnya bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum bagi pemegang hak. Salah satu instrumen utama yang digunakan untuk mencapai tujuan tersebut adalah penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Melalui pendaftaran tanah, pemerintah berupaya memberikan jaminan kepastian hukum mengenai status, subjek, dan objek hak atas tanah sehingga dapat mengurangi potensi sengketa yang merugikan masyarakat.[12]

Kepastian hukum atas tanah menjadi sangat penting karena setiap aktivitas yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah, termasuk kegiatan sewa-menyewa rumah, memerlukan jaminan bahwa tanah yang digunakan memiliki status hukum yang jelas. Ketiadaan kepastian hukum atas tanah menimbulkan konflik yang berdampak pada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk penyewa rumah yang beritikad baik.

Keterkaitan antara kebutuhan masyarakat terhadap rumah, praktik sewa-menyewa, dan status hukum tanah menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi penyewa rumah harus dipahami dalam kerangka sistem hukum pertanahan nasional. Kejelasan status hak atas tanah menjadi faktor penting dalam menjamin keamanan dan kepastian hukum bagi setiap pihak yang memanfaatkan rumah sebagai tempat tinggal maupun sebagai objek perjanjian sewa-menyewa. Persoalan ini semakin penting untuk dikaji ketika rumah yang disewakan ternyata berdiri di atas tanah yang status hukumnya masih dipersengketakan oleh pihak-pihak tertentu.

Fenomena sengketa pertanahan hingga saat ini masih menjadi salah satu persoalan hukum yang paling kompleks di Indonesia. Kompleksitas tersebut muncul karena tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga mengandung nilai sosial, budaya, historis, bahkan politik yang sering kali menimbulkan benturan kepentingan antarindividu, kelompok masyarakat, badan hukum, maupun pemerintah. Sengketa pertanahan umumnya terjadi akibat tumpang tindih penguasaan tanah, ketidakjelasan batas wilayah, cacat administrasi pertanahan, peralihan hak yang tidak sah, serta adanya klaim hak ulayat masyarakat adat yang belum memperoleh pengakuan secara optimal dalam sistem administrasi pertanahan nasional.

Program pendaftaran tanah telah dilaksanakan pemerintah secara sistematis melalui berbagai kebijakan pertanahan. Meskipun pemerintah telah melaksanakan program pendaftaran tanah secara sistematis melalui berbagai kebijakan pertanahan, kenyataannya sengketa tanah masih terus terjadi di berbagai daerah. Keberadaan sertifikat hak atas tanah yang seharusnya memberikan kepastian hukum tidak selalu mampu menghilangkan konflik. Dalam praktik peradilan masih ditemukan berbagai perkara yang memperlihatkan adanya perselisihan hak atas tanah meskipun salah satu pihak telah memiliki sertifikat yang diterbitkan oleh negara. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa sertifikat hak atas tanah bukanlah jaminan absolut yang sepenuhnya menutup kemungkinan timbulnya sengketa.[13]

Berbagai penelitian menunjukkan bahwa sengketa pertanahan di Indonesia umumnya dipicu oleh ketidaksesuaian antara kondisi penguasaan tanah secara faktual dengan data administrasi pertanahan yang tercatat pada instansi berwenang. Permasalahan tersebut semakin rumit ketika tanah yang disengketakan telah dimanfaatkan oleh pihak

[11] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 44–45.

[12] Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), hlm. 143.

[13] Putri, A., & Chairi, Z. (2025). Analisis Yuridis Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024. *Ekasakti Jurnal Penelitian dan Pengabdian*, *6*(1), 78-90.

ketiga yang beritikad baik, baik melalui jual beli, sewa-menyewa, maupun bentuk hubungan hukum lainnya. Dalam keadaan demikian, penyelesaian sengketa tidak hanya menyangkut hubungan antara para pihak yang bersengketa, tetapi juga berdampak terhadap pihak ketiga yang tidak terlibat secara langsung dalam sengketa tersebut.[14]

Pentingnya kepastian hukum dalam bidang pertanahan juga tercermin dalam berbagai putusan pengadilan yang menegaskan bahwa sengketa kepemilikan tanah dapat menimbulkan kerugian yang luas bagi masyarakat. Beberapa putusan pengadilan menunjukkan bahwa konflik pertanahan sering kali berujung pada pengosongan lahan, pembongkaran bangunan, maupun pencabutan penguasaan atas objek tanah yang disengketakan setelah adanya putusan berkekuatan hukum tetap. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa setiap sengketa tanah berpotensi menimbulkan akibat hukum tidak hanya bagi pemilik tanah, tetapi juga bagi pihak lain yang memanfaatkan tanah tersebut secara sah berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu.

Fenomena sengketa tanah juga terjadi di Provinsi Papua, termasuk di Kabupaten Biak Numfor. Karakteristik sengketa pertanahan di wilayah Papua memiliki kekhasan tersendiri karena tidak hanya berkaitan dengan administrasi pertanahan modern, tetapi juga melibatkan aspek hukum adat yang masih hidup dan dipatuhi oleh masyarakat setempat. Di banyak wilayah Papua, tanah dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari identitas suatu komunitas adat sehingga penguasaan tanah sering kali dikaitkan dengan hak asal-usul suatu marga atau keret yang diwariskan secara turun-temurun.[15]

Kabupaten Biak Numfor merupakan salah satu daerah di Papua yang masih mempertahankan nilai-nilai hukum adat dalam kehidupan masyarakatnya. Tanah bagi masyarakat adat Biak tidak semata-mata dipahami sebagai benda ekonomi yang dapat diperjualbelikan, melainkan sebagai warisan leluhur yang memiliki nilai historis dan spiritual yang melekat pada identitas kelompok adat tertentu. Oleh sebab itu, persoalan pertanahan di Biak Numfor sering kali melibatkan hubungan antara hukum negara dengan hukum adat yang berkembang di tengah masyarakat.[16]

Dalam praktiknya, tidak jarang muncul keadaan di mana suatu bidang tanah telah terdaftar secara administratif berdasarkan hukum negara, tetapi pada saat yang sama masih terdapat klaim masyarakat adat yang menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan bagian dari tanah ulayat atau tanah warisan adat yang belum pernah dilepaskan secara sah menurut hukum adat. Keadaan demikian menimbulkan dualisme pengakuan hak yang pada akhirnya menjadi sumber sengketa pertanahan di berbagai wilayah Papua, termasuk Kabupaten Biak Numfor.[17]

Eksistensi hak ulayat masyarakat adat sendiri telah memperoleh pengakuan dalam sistem hukum nasional. Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengakui dan menghormati kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat serta prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pengakuan tersebut kemudian dipertegas dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang mengakui keberadaan hak ulayat sepanjang menurut kenyataannya masih ada dan pelaksanaannya tidak bertentangan dengan kepentingan nasional.

Implementasi pengakuan terhadap hak ulayat dalam praktik masih menghadapi berbagai hambatan. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah belum adanya kepastian mengenai batas wilayah adat, subjek pemegang hak ulayat, maupun mekanisme pembuktian hak ulayat yang dapat diterima secara administratif oleh negara. Kondisi tersebut menyebabkan berbagai klaim tanah adat sering kali berhadapan dengan hak-hak atas tanah yang telah didaftarkan berdasarkan sistem hukum pertanahan nasional.[18]

Penelitian mengenai masyarakat hukum adat Biak menunjukkan bahwa perlindungan dan pengakuan hak ulayat masyarakat adat Biak masih

[14] Hifni, M. (2026). Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah:(Studi Kasus PN Serang Nomor 124/PDT. G/2024/PN SRG). *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, *4*(2), 5085-5099

[15] Prasetio, D. E. (2024). Perlindungan Dan Pengakuan Hak Ulayat Masyarakat Adat Biak Papua. *Realism: Law Review*, *2*(1), 59.

[16] Karim, A., Wutwensa, B. M., & Mual, R. (2025). Peran Mahasiswa dalam Meningkatkan Pemahaman Hak Hukum atas Tanah Ulayat Masyarakat Adat di Kampung Yendidori, Kabupaten Biak Numfor. *Legal Empowerment: Jurnal Pengabdian Hukum*, *3*(1), 35-41.

[17] Prasetio, D. E. Op. cit.,61.

[18] Dwi Anang Syukrisna, Rosita Candrakirana, dan Diana Lukitasari, "Perlindungan Hak Masyarakat Adat Atas Tanah Ulayat Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 14 Tahun 2024," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 2025.

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

menghadapi kekosongan pengaturan yang memadai pada tingkat daerah.[19] Kekosongan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum baik bagi masyarakat adat maupun pihak lain yang memanfaatkan tanah yang berada dalam wilayah adat.

Keberadaan hak ulayat yang belum memperoleh kepastian hukum secara optimal sering kali memunculkan sengketa yang melibatkan masyarakat adat dengan pihak luar. Sengketa tersebut dapat berupa konflik antara masyarakat adat dengan pemerintah, badan usaha, maupun individu yang memperoleh hak atas tanah berdasarkan prosedur administrasi pertanahan negara. Dalam kondisi demikian, penyelesaian sengketa tidak hanya memerlukan pendekatan hukum positif, tetapi juga mempertimbangkan aspek sosial dan budaya yang hidup dalam masyarakat adat setempat.[20]

Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika tanah yang sedang disengketakan telah dimanfaatkan sebagai objek perjanjian sewa-menyewa rumah. Penyewa pada umumnya tidak memiliki akses yang memadai untuk mengetahui secara rinci riwayat hukum tanah tempat rumah yang disewanya berdiri. Penyewa biasanya hanya mengetahui bahwa pihak yang menyewakan menguasai rumah tersebut dan menawarkan penggunaan rumah berdasarkan suatu perjanjian sewa. Keadaan ini menempatkan penyewa dalam posisi yang rentan apabila kemudian diketahui bahwa tanah yang menjadi dasar keberadaan rumah tersebut sedang berada dalam sengketa.

Kerentanan penyewa semakin terlihat ketika sengketa tanah berujung pada putusan pengadilan yang mengharuskan pengosongan atau penyerahan objek sengketa kepada pihak yang dinyatakan sebagai pemilik yang sah. Dalam kondisi demikian, penyewa yang beritikad baik berpotensi kehilangan hak untuk menikmati objek sewa meskipun ia tidak pernah terlibat dalam sengketa yang terjadi. Kerugian yang dialami penyewa tidak hanya bersifat materiil berupa hilangnya manfaat rumah yang disewa, tetapi juga dapat menimbulkan kerugian immateriil berupa terganggunya rasa aman dan kepastian hukum.

Persoalan tersebut menunjukkan bahwa sengketa pertanahan tidak hanya berdampak pada pemegang hak atas tanah, tetapi juga berdampak terhadap pihak ketiga yang memperoleh hak melalui hubungan hukum yang sah. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap penyewa rumah yang berdiri di atas tanah sengketa menjadi isu penting yang perlu mendapatkan perhatian dalam kajian hukum pertanahan Indonesia, khususnya pada daerah yang memiliki karakteristik hukum adat yang kuat seperti Kabupaten Biak Numfor.

Permasalahan mengenai ketidakpastian status hukum tanah menjadi semakin penting untuk dikaji apabila dikaitkan dengan kondisi empiris yang berkembang di Kabupaten Biak Numfor. Praktik yang terjadi di masyarakat menunjukkan bahwa penyewa rumah yang telah bertindak dengan itikad baik kerap menjadi pihak yang paling dirugikan karena tidak mengetahui adanya sengketa atas tanah tempat bangunan yang disewanya berdiri. Keadaan tersebut dapat dilihat pada kasus ketika suatu keluarga telah menyewa sebuah rumah dan melaksanakan seluruh kewajiban berdasarkan perjanjian sewa-menyewa, tetapi kemudian harus menghadapi konflik kepemilikan tanah.

Pihak yang menyewakan memiliki sertifikat sebagai dasar penguasaan atas rumah, sedangkan pihak lain mengajukan klaim bahwa tanah tersebut merupakan tanah warisan adat yang dimiliki secara turun-temurun berdasarkan hukum adat, meskipun tidak didukung dengan sertifikat hak atas tanah. Perbedaan dasar penguasaan antara sistem administrasi pertanahan nasional dan pengakuan hak berdasarkan hukum adat sering kali memicu konflik yang berdampak langsung terhadap penyewa. Dalam praktiknya, pihak yang mengklaim sebagai pemilik tanah adat tidak jarang melakukan tindakan pemalangan terhadap bangunan maupun menutup akses menuju rumah dengan berbagai cara, termasuk membakar ban bekas di jalan masuk. Akibat tindakan tersebut, penyewa yang sama sekali tidak memiliki keterlibatan dalam sengketa kepemilikan tanah kehilangan rasa aman dan kenyamanan dalam menempati rumah yang disewanya, bahkan mengalami hambatan untuk memasuki tempat tinggalnya sendiri. Tekanan dari pihak yang mengklaim tanah juga dapat berupa tuntutan pembayaran uang sewa kepada pihak lain atau upaya mengusir penyewa secara sepihak sebelum masa sewa berakhir.

Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa kedudukan penyewa rumah yang berdiri di atas tanah sengketa berada dalam posisi hukum yang sangat rentan. Penyewa yang telah memenuhi

[19] Prasetio, D. E. Op. cit.,78.

[20] Mardhiya, R. (2024). Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Dalam Implementasi Pembangunan Hukum Nasional di Indonesia. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, *5*(9).

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

kewajibannya berdasarkan perjanjian dan bertindak dengan itikad baik tetap harus menanggung berbagai konsekuensi akibat sengketa yang tidak pernah melibatkan dirinya. Kerugian yang dialami tidak hanya berupa kerugian materiil karena hilangnya manfaat ekonomi dari uang sewa yang telah dibayarkan, tetapi juga kerugian immateriil berupa terganggunya rasa aman, ketenteraman, dan kepastian dalam menikmati tempat tinggal.

Fenomena tersebut menunjukkan bahwa sengketa pertanahan di Kabupaten Biak Numfor tidak hanya berdampak terhadap para pihak yang mempersengketakan hak atas tanah, tetapi juga menimbulkan akibat hukum bagi penyewa sebagai pihak ketiga yang beritikad baik. Oleh karena itu, diperlukan kajian yuridis yang lebih mendalam untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada penyewa rumah yang berdiri di atas tanah sengketa berdasarkan hukum pertanahan Indonesia.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat penelitian dengan judul **"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA RUMAH ATAS TANAH SENGKETA DI KABUPATEN BIAK NUMFOR MENURUT PERATURAN PERUNDANG - UNDANGAN INDONESIA".** Persoalan inilah yang menjadi pokok utama dalam pembahasan penulis.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana peraturan sewa-menyewa rumah berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Indonesia?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa rumah atas tanah sengketa di Kabupaten Biak Numfor?

C. Metode Penilitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode Penelitian Yuridis Normatif.

PEMBAHASAN

A. Peraturan Sewa-Menyewa Rumah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Indonesia

1. Pengaturan dalam KUHPerdata

Sewa-menyewa rumah merupakan salah satu bentuk perikatan yang lahir dari suatu perjanjian yang diatur dalam sistem hukum perdata Indonesia. Ketentuan mengenai sewa-menyewa diatur dalam Bab VII Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak penyewa selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa yang telah disepakati. Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa unsur utama dalam perjanjian sewa-menyewa meliputi adanya barang yang disewakan, adanya pembayaran harga sewa, serta adanya jangka waktu tertentu.[21]

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa, pihak yang menyewakan memiliki beberapa kewajiban utama sebagaimana diatur dalam Pasal 1550 sampai dengan Pasal 1552 KUHPerdata. Pihak yang menyewakan wajib menyerahkan rumah kepada penyewa dalam keadaan yang baik dan layak digunakan sesuai tujuan penyewaan. Selain itu, pihak yang menyewakan juga berkewajiban memelihara rumah selama masa sewa berlangsung, termasuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi tanggung jawab penyewa. Kewajiban yang paling penting berkaitan dengan penelitian ini adalah kewajiban pihak yang menyewakan untuk menjamin penyewa dapat menikmati objek sewa secara tentram selama masa sewa berlangsung. Artinya, pihak yang menyewakan harus memberikan perlindungan terhadap gangguan dari pihak ketiga yang mengklaim hak atas rumah atau tanah tempat rumah tersebut berdiri.

Penyewa juga memiliki kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 1560 sampai dengan Pasal 1564 KUHPerdata. Penyewa wajib menggunakan rumah sesuai dengan tujuan yang diperjanjikan, misalnya sebagai tempat tinggal atau tempat usaha. Selain itu, penyewa berkewajiban membayar harga sewa tepat pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Penyewa juga bertanggung jawab atas kerusakan yang terjadi pada rumah apabila kerusakan tersebut disebabkan oleh kesalahan penyewa sendiri atau orang-orang yang tinggal bersamanya.

Pengaturan mengenai gangguan pihak ketiga terhadap objek sewa diatur dalam Pasal 1556 dan Pasal 1557 KUHPerdata. Pasal 1556 KUHPerdata menyatakan bahwa apabila penyewa mengalami gangguan dalam menikmati objek sewa

[21] William H. Sianipar, "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Rectum* Vol.3, No. 2, (Juli 2021) : (407)

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

akibat adanya tuntutan hukum mengenai hak milik atas tanah atau rumah yang disewa, maka penyewa berhak meminta pengurangan harga sewa menurut pertimbangan, dengan syarat gangguan tersebut telah diberitahukan kepada pihak yang menyewakan. Sementara itu, Pasal 1557 KUHPerdata mengatur bahwa apabila gangguan dilakukan oleh pihak ketiga tanpa dasar hak tertentu, misalnya berupa tindakan pengerusakan atau gangguan fisik, maka penyewa dapat langsung menuntut pihak ketiga tersebut tanpa melibatkan pihak yang menyewakan.

KUHPerdata juga mengenal asas bahwa jual beli tidak memutuskan hubungan sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1576 KUHPerdata. Ketentuan ini menegaskan bahwa apabila barang yang disewakan dijual kepada pihak lain, maka perjanjian sewa yang telah dibuat sebelumnya tetap berlaku kecuali diperjanjikan lain. Dalam konteks tanah sengketa, apabila terjadi peralihan hak atas tanah atau rumah kepada pihak yang memenangkan sengketa, maka secara normatif penyewa yang beritikad baik tetap memperoleh perlindungan hukum untuk menempati rumah tersebut sampai masa sewanya berakhir.

Mengenai berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, ketentuannya diatur dalam Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUHPerdata. Apabila perjanjian sewa dibuat secara tertulis, maka perjanjian berakhir demi hukum setelah jangka waktu yang diperjanjikan habis tanpa memerlukan pemberitahuan penghentian. Sebaliknya, apabila perjanjian dibuat secara lisan, maka penghentian sewa harus didahului dengan pemberitahuan sesuai dengan kebiasaan yang berlaku di masyarakat setempat.

2. Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik merupakan ketentuan khusus lex specialis yang mengatur hubungan hukum antara pemilik rumah dan pihak yang menghuni rumah bukan miliknya, termasuk penyewa. Peraturan ini memberikan pengaturan yang lebih teknis dibandingkan ketentuan umum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Keberadaan Peraturan Pemerintah ini bertujuan untuk menciptakan perlindungan hukum yang seimbang antara kepentingan pemilik rumah dan penghuni rumah.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila didasarkan pada persetujuan atau perjanjian tertulis antara pemilik dan penghuni. Ketentuan ini menegaskan bahwa keberadaan perjanjian tertulis memiliki kedudukan penting sebagai alat bukti hubungan hukum antara para pihak. Dalam kasus sengketa tanah di Kabupaten Biak Numfor, keberadaan perjanjian tertulis menjadi sangat penting untuk membuktikan hak penyewa dalam menempati rumah yang disewa. Tanpa adanya perjanjian tertulis, posisi hukum penyewa menjadi lemah karena sulit membuktikan hak dan kewajiban para pihak apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 juga mengatur kewajiban pemilik rumah sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 dan Pasal 7. Pemilik rumah wajib menyerahkan rumah dalam keadaan layak huni dan menjamin bahwa rumah tersebut dapat digunakan secara aman dan tenteram oleh penyewa selama masa sewa berlangsung. Kewajiban ini tidak hanya berkaitan dengan kondisi fisik rumah, tetapi juga mencakup jaminan keamanan yuridis atas objek yang disewakan. Dengan demikian, pemilik rumah pada dasarnya wajib memastikan bahwa rumah yang disewakan tidak sedang berada dalam permasalahan hukum yang dapat mengganggu hak penyewa untuk menikmati rumah tersebut. Selain itu, pemilik rumah juga berkewajiban melakukan perbaikan-perbaikan besar yang diperlukan agar rumah tetap layak dihuni.

Ketentuan mengenai berakhirnya hubungan penghunian diatur dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994. Pasal tersebut menyatakan bahwa hubungan sewa-menyewa berakhir sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Ketentuan ini menunjukkan bahwa pemilik rumah tidak dapat secara sepihak mengakhiri hubungan sewa sebelum masa perjanjian berakhir, kecuali apabila penyewa melakukan pelanggaran terhadap kewajibannya. Dalam kaitannya dengan tanah sengketa di Kabupaten Biak Numfor, aturan ini memberikan perlindungan bagi penyewa agar tetap dapat menempati rumah selama masa sewa masih berlaku meskipun tanah tempat rumah tersebut berdiri sedang disengketakan oleh pihak lain.

Penyelesaian sengketa untuk penghunian rumah diatur dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994. Apabila terjadi sengketa dalam hubungan penghunian rumah, penyelesaiannya terlebih dahulu dilakukan melalui

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

musyawarah untuk mencapai mufakat. Namun apabila musyawarah tidak mencapai penyelesaian, maka sengketa dapat diselesaikan melalui Pengadilan Negeri. Ketentuan ini memberikan dasar hukum bagi penyewa untuk mempertahankan haknya melalui jalur hukum apabila mengalami pengusiran atau kehilangan hak huninya akibat sengketa tanah yang melibatkan pihak lain. Dengan demikian, penyewa rumah memiliki legitimasi hukum untuk mengajukan gugatan atau perlawanan apabila hak penguasaannya atas rumah dirugikan sebelum masa sewa berakhir.

Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 melarang pemilik rumah melakukan tindakan sepihak yang bertujuan memaksa penyewa keluar dari rumah selama masa perjanjian masih berlaku. Larangan tersebut mencakup tindakan pengusiran paksa maupun pemutusan fasilitas penting seperti listrik dan air. Ketentuan ini sangat relevan dalam praktik sengketa tanah, karena sering kali pihak yang merasa memiliki hak atas tanah melakukan tindakan intimidasi terhadap penghuni rumah. Oleh sebab itu, ketentuan ini dapat menjadi bentuk perlindungan hukum bagi penyewa agar tetap memperoleh rasa aman selama menjalankan haknya berdasarkan perjanjian sewa-menyewa.

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 pada dasarnya berfungsi melengkapi ketentuan yang telah diatur dalam KUHPerdata dan Undang-Undang Pokok Agraria dalam bidang hukum pertanahan. Peraturan ini secara tidak langsung mencerminkan asas pemisahan horizontal dalam hukum agraria Indonesia, yaitu pemisahan antara hak atas tanah dan hak atas bangunan yang berdiri di atasnya.

Pemenuhan hak penyewa untuk menikmati rumah secara tenteram tetap dipengaruhi oleh legalitas tanah tempat bangunan tersebut berdiri, sekalipun objek perjanjian sewa berupa rumah. Oleh karena itu, status hukum tanah menjadi unsur penting yang harus diperhatikan dalam hubungan sewa-menyewa rumah.

Penyewa rumah juga dapat dipandang sebagai pihak yang berhak memperoleh informasi yang jujur dan terbuka mengenai status hukum objek sewa. Apabila pihak yang menyewakan mengetahui bahwa tanah yang menjadi lokasi rumah sedang dalam sengketa tetapi menyembunyikan fakta tersebut dari penyewa, maka tindakan tersebut dapat dianggap bertentangan dengan asas itikad baik dalam hukum perjanjian. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap penyewa rumah atas tanah sengketa tidak hanya berkaitan dengan hubungan kontraktual semata, tetapi juga berkaitan dengan pemenuhan prinsip kejujuran, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik.

3. Asas Hukum Pertanahan

Asas Pemisahan Horizontal *Horizontale Scheidingsbeginsel* dikenal dalam hukum pertanahan Indonesia, yaitu asas yang memisahkan status hukum antara tanah dan benda-benda yang berada di atasnya seperti bangunan maupun tanaman. Asas ini berasal dari hukum adat yang kemudian menjadi dasar pembentukan hukum agraria nasional melalui Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Asas pemisahan horizontal berbeda dengan asas perlekatan accessie dalam hukum Barat yang menganggap segala sesuatu yang melekat pada tanah secara otomatis menjadi milik pemilik tanah. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, bangunan yang berdiri di atas tanah tidak selalu menjadi satu kesatuan hukum dengan tanah tersebut. Dengan demikian, kepemilikan atas tanah dapat terpisah dari kepemilikan atas bangunan yang berdiri di atasnya.

Sengketa tanah sering terjadi antara dua pihak yang saling mengklaim hak atas tanah tertentu. Sengketa tersebut pada dasarnya berkaitan dengan status hak atas tanah sebagai alas hak, sedangkan bangunan rumah yang berdiri di atas tanah tersebut dapat menjadi objek hukum yang berbeda. Oleh karena itu, keberadaan sengketa atas tanah tidak secara otomatis menghapus atau membatalkan keberadaan bangunan maupun hubungan hukum yang berkaitan dengan bangunan tersebut. Dalam konteks sewa-menyewa rumah, penyewa pada dasarnya melakukan hubungan hukum dengan pemilik bangunan rumah, bukan selalu dengan pemilik tanah tempat bangunan itu berdiri.

Berdasarkan asas pemisahan horizontal, kedudukan hukum penyewa rumah dapat dipahami sebagai pihak yang memperoleh hak untuk menikmati bangunan berdasarkan suatu perjanjian yang sah. Penyewa menyewa rumah sebagai objek bangunan atau ruang hunian, sehingga sepanjang bangunan tersebut secara fisik berada dalam penguasaan pihak yang menyewakan, maka perjanjian sewa-menyewa tetap sah secara hukum perdata berdasarkan asas konsensualisme. Dengan demikian, walaupun tanah tempat rumah berdiri sedang berada dalam sengketa, hak penyewa atas penggunaan bangunan selama masa sewa pada prinsipnya tetap harus dihormati dan dilindungi.

Asas pemisahan horizontal juga menunjukkan adanya pemisahan tanggung jawab

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

hukum antara persoalan tanah dan hubungan hukum sewa-menyewa bangunan. Apabila di kemudian hari terjadi putusan pengadilan yang menyatakan hak atas tanah dimenangkan oleh pihak lain, maka secara teoritis hal tersebut tidak secara otomatis menghilangkan hak penyewa terhadap bangunan yang sedang ditempatinya selama masa perjanjian belum berakhir. Penyewa sebagai pihak yang beritikad baik seharusnya memperoleh perlindungan hukum karena menguasai bangunan berdasarkan hubungan kontraktual yang sah dengan pihak yang menyewakan.

Penerapan asas pemisahan horizontal pada praktiknya sering menghadapi berbagai kendala. Pada saat pelaksanaan eksekusi putusan sengketa tanah, pengosongan biasanya dilakukan terhadap tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya, termasuk bangunan rumah. Akibatnya, bangunan sering dianggap mengikuti status hukum tanah sehingga penyewa tetap berisiko mengalami pengusiran meskipun secara normatif hukum agraria Indonesia mengakui pemisahan antara tanah dan bangunan. Kondisi inilah yang menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara teori hukum pertanahan dan praktik pelaksanaannya di lapangan.

Asas pemisahan horizontal menjadi sangat penting dalam menganalisis perlindungan hukum terhadap penyewa rumah atas tanah sengketa. Asas ini menunjukkan bahwa hukum pertanahan Indonesia sebenarnya memberikan dasar perlindungan bagi penyewa sebagai pihak yang beritikad baik. Dalam hubungan sewa-menyewa rumah di Kabupaten Biak Numfor, objek utama yang diperjanjikan adalah bangunan rumah, sehingga cacat hukum atau sengketa terhadap tanah tidak serta-merta menghapus hak perdata penyewa terhadap bangunan tersebut selama masa perjanjian masih berlangsung. Dengan demikian, penyewa pada dasarnya memiliki dasar hukum untuk mempertahankan hak penguasaannya atas rumah atau setidaknya menuntut ganti rugi apabila haknya dirugikan akibat sengketa tanah yang melibatkan pihak lain.

B. Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Rumah Atas Tanah Sengketa Di Kabupaten Biak Numfor

1. Konteks Wilayah Biak Numfor

Sengketa tanah dalam konteks pertanahan di Kabupaten Biak Numfor tidak hanya berkaitan dengan persoalan administrasi pertanahan semata, tetapi juga melibatkan benturan antara hukum positif dan hukum adat yang hidup dalam masyarakat.[22] Keadaan ini menimbulkan kompleksitas tersendiri dalam memberikan perlindungan hukum terhadap penyewa rumah yang berada di atas tanah sengketa.

Masyarakat adat di wilayah Biak Numfor masih memiliki hubungan yang sangat kuat dengan tanah ulayat sebagai warisan leluhur yang diwariskan secara turun-temurun dalam suatu kelompok kekerabatan atau marga. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah di wilayah ini tidak dapat dilepaskan dari pengaruh hukum adat yang masih dijunjung tinggi oleh masyarakat setempat.

Tanah dipandang sebagai milik komunal marga dalam perspektif hukum adat Biak, yang keberadaannya tidak dapat dipisahkan dari identitas dan keberlangsungan hidup masyarakat adat.[23] Kepemilikan tanah biasanya dibuktikan melalui silsilah keluarga, ingatan kolektif masyarakat, serta tanda-tanda alam tertentu seperti pohon atau batas alam lainnya. Tanah dianggap tetap memiliki keterikatan dengan marga meskipun di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan atau telah digunakan oleh pihak lain.

Kepemilikan tanah menurut hukum positif Indonesia dibuktikan dengan adanya sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.[24] Sertifikat Hak Milik dipandang sebagai alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah. Akan tetapi, dalam praktik di Biak Numfor sering terjadi keadaan di mana tanah yang telah bersertifikat tetap digugat oleh pihak marga karena dianggap proses pelepasan tanah adat sebelumnya tidak sah atau tidak melibatkan seluruh anggota keluarga adat yang berkepentingan.[25]

Keadaan tersebut menimbulkan berbagai bentuk sengketa tanah yang memiliki karakteristik khas dibandingkan dengan daerah lain di Indonesia. Sengketa dapat terjadi antar marga yang

[22] Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya* (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 169.

[23] Pengantar Hukum Adat Indonesia, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), hlm. 111

[24] Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

[25] Putusan Mahkamah Agung Nomor 2556 K/Pdt/2010; Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2009)

saling memperebutkan batas wilayah tanah ulayat, sehingga berdampak terhadap rumah-rumah yang berada di wilayah sengketa tersebut.[26] Selain itu, gugatan juga sering diarahkan kepada pemilik bangunan rumah yang dianggap belum menyelesaikan kewajiban adat seperti pembayaran uang adat atau uang permisi meskipun pemilik rumah telah memiliki sertifikat hak atas tanah dari negara.

Sengketa juga dapat muncul dari pihak ahli waris dalam suatu marga yang merasa tidak dilibatkan dalam proses penjualan, pengalihan, atau penyewaan tanah di masa lalu. Dengan demikian, konflik pertanahan di Biak Numfor tidak hanya bersifat yuridis, tetapi juga memiliki dimensi sosial dan budaya yang sangat kuat.

Keberadaan penyewa rumah pada situasi tersebut menempatkannya sebagai pihak yang rentan karena berada di tengah perselisihan antara pemilik bangunan dan pihak yang mengaku memiliki hak atas tanah.Penyewa yang telah melakukan perjanjian sewa secara sah dan membayar uang sewa sesuai kesepakatan dapat sewaktu-waktu menghadapi gangguan dari pihak lain yang mengklaim tanah tempat rumah tersebut berdiri.

Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap hak huni penyewa serta mengganggu rasa aman dan kenyamanan dalam menggunakan rumah yang disewa. Salah satu bentuk gangguan yang sering terjadi dalam sengketa tanah di Biak Numfor adalah tindakan pemalangan adat. Pemalangan dilakukan dengan memasang tanda larangan, pagar, atau penghalang di lokasi tanah yang disengketakan sebagai bentuk klaim adat terhadap tanah tersebut.[27]

Tindakan ini sering menghambat akses keluar masuk rumah dan secara langsung mempengaruhi penyewa yang menempati rumah tersebut. Akibat adanya pemalangan, penyewa tidak dapat menikmati rumah secara bebas meskipun ia memperoleh hak penguasaan berdasarkan perjanjian sewa yang sah menurut hukum perdata. Keadaan ini menunjukkan bahwa sengketa tanah tidak hanya berdampak terhadap pemilik tanah atau bangunan, tetapi juga berdampak langsung terhadap pihak ketiga yang beritikad baik, yaitu penyewa rumah.

Penyewa juga sering menghadapi dilema mengenai kepada siapa kewajiban pembayaran sewa harus diberikan ketika sengketa tanah terjadi. Di satu sisi, penyewa terikat secara kontraktual dengan pemilik bangunan berdasarkan perjanjian sewa-menyewa. Namun di sisi lain, adanya tekanan sosial maupun adat dari pihak yang mengklaim tanah menyebabkan penyewa berada dalam posisi yang sulit.

Keadaan sengketa tersebut dapat menyebabkan penyewa menerima intimidasi atau desakan untuk meninggalkan rumah meskipun hak sewanya masih berlangsung. Bahkan dalam beberapa kasus, ketika terjadi eksekusi tanah berdasarkan putusan pengadilan atau kesepakatan adat, penyewa dipaksa keluar dari rumah tanpa adanya kompensasi maupun kesempatan yang cukup untuk mencari tempat tinggal baru.

Berdasarkan kondisi tersebut, dapat dipahami bahwa perlindungan hukum terhadap penyewa rumah di Kabupaten Biak Numfor tidak hanya bergantung pada keberadaan perjanjian sewa-menyewa atau sertifikat hak atas tanah semata. Perlindungan hukum bagi penyewa juga sangat dipengaruhi oleh stabilitas hubungan adat atas tanah yang menjadi lokasi rumah tersebut. Dengan demikian, kompleksitas hukum pertanahan di Kabupaten Biak Numfor menunjukkan bahwa keberadaan sertifikat negara belum tentu mampu sepenuhnya menjamin ketenangan dan kepastian hukum bagi penyewa rumah apabila masih terdapat sengketa atau klaim adat atas tanah tersebut.

2. Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum terhadap penyewa rumah atas tanah sengketa pada dasarnya berkaitan erat dengan kedudukan penyewa sebagai pihak ketiga yang beritikad baik dalam suatu hubungan hukum perdata. Dalam hukum perdata, prinsip perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik merupakan prinsip fundamental yang bertujuan memberikan keadilan bagi pihak yang melakukan hubungan hukum tanpa mengetahui adanya cacat atau permasalahan hukum pada objek perjanjian.[28]

Penyewa dapat dikategorikan sebagai pihak yang beritikad baik apabila pada saat perjanjian sewa-menyewa dibuat, penyewa tidak mengetahui dan tidak patut menduga bahwa tanah tempat rumah tersebut berdiri sedang berada dalam

[26] Putusan Pengadilan Negeri Biak Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Bik.

[27] Hukum Adat, Dominikus Rato, *Hukum Adat Kontemporer* (Yogyakarta: LaksBang Justitia, 2015), hlm. 201.

[28] Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 41.

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

sengketa. Dalam praktiknya, penyewa biasanya hanya melihat penguasaan fisik rumah oleh pihak yang menyewakan atau adanya bukti kepemilikan seperti sertifikat hak milik sebagai dasar keyakinan bahwa rumah tersebut dapat disewakan secara sah.

Penyewa yang bertindak dengan itikad baik pada dasarnya berhak memperoleh perlindungan hukum atas kerugian yang timbul akibat adanya cacat hukum pada objek sewa yang tidak diketahuinya. Apabila kemudian hari muncul sengketa tanah yang menyebabkan penyewa kehilangan hak untuk menempati rumah tersebut, maka penyewa pada dasarnya bukan pihak yang bersalah dalam sengketa tersebut. Oleh karena itu, secara yuridis maupun moral, hak penyewa untuk menikmati rumah selama masa sewa berlangsung patut memperoleh perlindungan hukum setidaknya sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Perlindungan hukum terhadap penyewa juga dapat dianalisis melalui ketentuan Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memuat asas jual beli tidak memutuskan hubungan sewa-menyewa. Ketentuan ini menegaskan bahwa apabila terjadi peralihan hak atas objek yang disewakan, maka hubungan sewa-menyewa yang telah ada sebelumnya tetap harus dihormati. [29]

Makna ketentuan dalam pasal tersebut tidak hanya berlaku terhadap jual beli sebagaimana disebutkan dalam rumusannya, melainkan juga mencakup setiap bentuk peralihan hak atas objek sewa, termasuk peralihan hak yang bersumber dari putusan sengketa tanah menurut perkembangan doktrin hukum. Dengan demikian, apabila tanah yang menjadi lokasi rumah berpindah penguasaan kepada pihak lain karena putusan pengadilan, maka pihak yang memperoleh hak atas tanah tersebut pada prinsipnya juga harus menghormati perjanjian sewa yang telah dibuat sebelumnya.

Penerapan asas tersebut dalam sengketa tanah di Kabupaten Biak Numfor sering kali menghadapi berbagai tantangan dalam praktik. Pihak yang memenangkan sengketa tanah, terutama apabila melibatkan marga atau masyarakat adat, sering kali menolak mengakui hubungan sewa-menyewa yang dibuat oleh pihak sebelumnya. Akibatnya, penyewa berada dalam posisi rentan karena hak huni mereka tidak dihormati meskipun mereka memiliki perjanjian yang sah. Namun secara normatif, Pasal 1576 KUHPerdata dapat dijadikan dasar hukum bahwa penyewa tetap memiliki hak untuk menempati rumah tersebut sampai masa sewanya berakhir meskipun telah terjadi peralihan hak atas tanah.

Kegagalan pelaksanaan perlindungan hukum preventif yang mengakibatkan penyewa harus mengosongkan rumah karena sengketa tanah memberikan dasar bagi penyewa untuk menuntut ganti rugi sebagai bentuk perlindungan hukum represif. Berdasarkan Pasal 1552 KUHPerdata, pihak yang menyewakan wajib menjamin penyewa terhadap cacat pada objek sewa, termasuk cacat yuridis yang menyebabkan rumah tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, apabila rumah tidak lagi dapat ditempati karena adanya sengketa tanah, maka pihak yang menyewakan dapat dianggap melakukan wanprestasi dan wajib mengembalikan sisa uang sewa yang telah dibayarkan secara proporsional sesuai sisa waktu sewa yang belum dijalani.

Penyewa berhak memperoleh pengembalian sisa uang sewa serta menuntut ganti rugi atas kerugian lain yang ditimbulkan oleh hilangnya tempat tinggal secara mendadak. Kerugian tersebut dapat berupa biaya pemindahan barang, biaya mencari tempat tinggal baru, maupun kerugian ekonomi apabila rumah tersebut digunakan sebagai tempat usaha.

Tindakan pengusiran yang dilakukan secara paksa, sewenang-wenang, atau tanpa prosedur hukum yang sah dapat menjadi dasar bagi penyewa untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Hal ini dapat terjadi misalnya dalam tindakan pemalangan adat atau pengusiran sepihak oleh pihak yang mengklaim tanah tanpa adanya putusan pengadilan.[30]

Hukum perdata Indonesia pada dasarnya telah mengatur secara normatif perlindungan hukum bagi penyewa rumah yang menempati bangunan di atas tanah sengketa di Kabupaten Biak Numfor. Kedudukan penyewa sebagai pihak ketiga yang beritikad baik seharusnya memberikan jaminan perlindungan terhadap hak huninya.

Asas *Koop Breek Geen Huur* sebagaimana diatur dalam Pasal 1576 KUHPerdata memberikan perlindungan terhadap keberlangsungan hubungan sewa-menyewa meskipun terjadi peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. Apabila hak penyewa tetap dirugikan akibat sengketa tersebut,

[29] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, edisi terbaru), penjelasan Pasal 1576 KUHPerdata.

[30] Penjelasan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

maka penyewa memiliki hak untuk menuntut pemulihan hak melalui pengembalian sisa uang sewa maupun ganti rugi atas kerugian materiil yang dialaminya.

3. Upaya Penyelesaian Sengketa

Sengketa yang timbul dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah di atas tanah sengketa memerlukan penyelesaian yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi seluruh pihak yang terlibat, khususnya penyewa yang beritikad baik. Penyelesaian sengketa tersebut pada dasarnya dapat ditempuh melalui jalur non-litigasi maupun litigasi. Kedua mekanisme tersebut memiliki tujuan yang sama, yaitu menyelesaikan konflik secara adil serta memberikan kepastian mengenai hak dan kewajiban para pihak.

a. Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi (Non-Litigasi)

Mediasi merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar proses pemeriksaan pokok perkara oleh hakim dengan mengedepankan musyawarah untuk mencapai kesepakatan bersama. Dalam sengketa pertanahan, mediasi sering dipilih karena prosesnya lebih cepat, biaya yang relatif lebih rendah, serta mampu menjaga hubungan baik di antara para pihak yang bersengketa.[31]

Penyelesaian sengketa tanah di Kabupaten Biak Numfor melalui mediasi memiliki peran yang penting karena sebagian sengketa tanah berkaitan dengan hak ulayat, hubungan kekerabatan, maupun kepentingan masyarakat adat. Dalam proses mediasi, tokoh adat, kepala kampung, pemerintah distrik, pemerintah daerah, serta Kantor Pertanahan dapat berperan sebagai mediator atau fasilitator untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan.

Melalui mediasi, para pihak dapat menyepakati berbagai bentuk penyelesaian, seperti penentuan pihak yang berhak menguasai tanah selama proses sengketa berlangsung, pengembalian sebagian atau seluruh uang sewa kepada penyewa, pemberian kompensasi kepada pihak yang dirugikan, maupun kesepakatan mengenai penghentian atau kelanjutan hubungan sewa-menyewa. Penyelesaian melalui mediasi menjadi penting karena mampu memberikan solusi yang lebih cepat dibandingkan proses pengadilan yang umumnya membutuhkan waktu yang lebih lama.

Pentingnya mediasi dalam penyelesaian sengketa perdata juga ditegaskan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang mewajibkan setiap perkara perdata terlebih dahulu diupayakan penyelesaiannya melalui mediasi sebelum diperiksa lebih lanjut oleh majelis hakim.[32]

b. Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi

Apabila upaya mediasi tidak menghasilkan kesepakatan, maka para pihak dapat menempuh jalur litigasi melalui pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui litigasi dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara tersebut. Dalam konteks Kabupaten Biak Numfor, sengketa perdata mengenai tanah dan akibat hukumnya terhadap hubungan sewa-menyewa dapat diajukan ke Pengadilan Negeri Biak.

Dalam proses persidangan, hakim akan memeriksa alat bukti yang diajukan oleh para pihak, baik berupa sertifikat hak atas tanah, surat pelepasan hak, perjanjian sewa-menyewa, bukti pembayaran sewa, maupun keterangan saksi yang relevan. Berdasarkan hasil pemeriksaan tersebut, hakim akan menentukan pihak yang memiliki hak atas tanah yang disengketakan serta akibat hukum yang timbul terhadap pihak lainnya.[33]

Bagi penyewa rumah, kedudukan hukum sebagai pihak ketiga yang beritikad baik perlu mendapatkan perlindungan. Penyewa yang melakukan perjanjian sewa-menyewa secara sah dan tidak mengetahui adanya sengketa atas tanah yang menjadi objek sewa pada prinsipnya tidak dapat dipersalahkan atas timbulnya sengketa tersebut. Oleh karena itu, apabila sengketa menyebabkan penyewa kehilangan hak untuk menikmati rumah yang disewanya sebelum berakhirnya masa sewa, maka penyewa berhak menuntut pengembalian sisa uang sewa maupun ganti rugi atas kerugian yang dideritanya sesuai ketentuan hukum perdata.

Proses litigasi pada umumnya meliputi tahap pendaftaran gugatan, pemeriksaan administrasi perkara, pelaksanaan mediasi, pemeriksaan alat bukti dan saksi, pembacaan putusan, serta upaya hukum lanjutan apabila terdapat pihak yang tidak menerima putusan

[31] Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Jakarta: ATR/BPN, 2023).

[32] Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

[33] Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 5 ayat (1).

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

pengadilan. Melalui mekanisme tersebut diharapkan tercapai kepastian hukum terhadap status tanah yang disengketakan sekaligus perlindungan terhadap hak-hak para pihak yang terlibat.

c. Peran Mediasi dan Litigasi dalam Perlindungan Penyewa

Keberadaan mekanisme mediasi dan litigasi memiliki arti penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi penyewa rumah di atas tanah sengketa. Penyewa sering kali berada pada posisi yang rentan karena bukan pemilik tanah dan bukan pula pihak utama yang bersengketa. Namun demikian, penyewa tetap memiliki hak hukum yang harus dilindungi selama ia bertindak dengan itikad baik dan melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian sewa-menyewa.

Apabila sengketa tanah menyebabkan objek sewa tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya, penyewa dapat meminta pengembalian uang sewa yang belum dinikmati, menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul, atau memperoleh bentuk kompensasi lain berdasarkan kesepakatan para pihak maupun putusan pengadilan. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa yang dilakukan secara efektif dan adil menjadi instrumen penting dalam mewujudkan perlindungan hukum bagi penyewa rumah di atas tanah sengketa di Kabupaten Biak Numfor.

4. Peran Instansi Terkait

a. Keterlibatan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Biak Numfor

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai peran penting dalam penanganan dan penyelesaian sengketa pertanahan, termasuk sengketa yang berdampak terhadap pihak ketiga seperti penyewa rumah. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, BPN merupakan instansi yang memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan, pendaftaran tanah, pemeliharaan data pertanahan, serta penanganan sengketa dan konflik pertanahan.[34]

Kasus sewa-menyewa rumah yang berdiri di atas tanah sengketa, Kantor Pertanahan Kabupaten Biak Numfor berperan melakukan verifikasi terhadap status hukum tanah yang disengketakan. Verifikasi tersebut meliputi pemeriksaan data yuridis dan data fisik tanah, penelitian terhadap riwayat kepemilikan tanah, serta pencocokan dokumen pertanahan yang dimiliki para pihak yang bersengketa. Hasil pemeriksaan tersebut menjadi dasar dalam menentukan apakah terdapat cacat administrasi pertanahan atau tumpang tindih hak atas tanah yang menjadi penyebab timbulnya sengketa.[35]

Selain fungsi administratif, BPN juga berperan sebagai fasilitator penyelesaian sengketa melalui mekanisme mediasi. Penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan dengan mempertemukan para pihak yang bersengketa untuk mencari solusi yang dapat diterima bersama tanpa harus melalui proses peradilan. Kehadiran BPN sebagai pihak yang netral diharapkan mampu memberikan kepastian mengenai status hukum tanah sehingga dapat meminimalisasi kerugian yang dialami penyewa yang beritikad baik.

Dalam konteks perlindungan hukum bagi penyewa rumah, informasi mengenai status tanah yang diberikan oleh BPN menjadi sangat penting. Penyewa dapat memperoleh gambaran mengenai legalitas tanah yang akan disewa sehingga risiko hukum yang mungkin timbul akibat adanya sengketa tanah dapat diminimalkan. Oleh karena itu, peran BPN tidak hanya bersifat represif dalam menyelesaikan sengketa, tetapi juga bersifat preventif melalui penyediaan informasi dan pelayanan administrasi pertanahan yang akurat.[36]

b. Keterlibatan Pemerintah Daerah (Pemda) Kabupaten Biak Numfor

Pemerintah Daerah Kabupaten Biak Numfor memiliki peran strategis dalam menjaga ketertiban administrasi pertanahan dan menciptakan kondisi yang kondusif dalam penyelesaian sengketa tanah yang berdampak pada masyarakat. Meskipun kewenangan utama pengelolaan pertanahan berada pada pemerintah pusat melalui BPN, pemerintah daerah tetap memiliki fungsi koordinasi, fasilitasi, dan mediasi terhadap permasalahan yang terjadi di wilayahnya.

Dalam praktiknya, Pemerintah Daerah melalui pemerintah distrik, kelurahan, maupun

[34] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19.

[35] Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

[36] Sefni Sefti Mangare, "Proses Penyelesaian Konflik Pertanahan dan Peran BPN Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan", *Lex Administratum*, Vol. XII, No. 2, 2024.

FAKULTAS HUKUM UNSRAT

kampung sering menjadi pihak pertama yang menerima pengaduan masyarakat terkait sengketa tanah. Aparatur pemerintah daerah dapat membantu proses klarifikasi sejarah penguasaan tanah, keberadaan tanah adat atau ulayat, serta data administrasi yang berkaitan dengan objek sengketa. Informasi tersebut sering kali menjadi bahan pertimbangan penting dalam proses penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh BPN maupun pengadilan.

Pada masyarakat Kabupaten Biak Numfor yang masih memiliki keterikatan kuat dengan hak ulayat dan hukum adat, pemerintah daerah juga berperan menjembatani komunikasi antara pemilik hak adat, masyarakat, dan instansi pemerintah. Keterlibatan tokoh adat yang difasilitasi oleh pemerintah daerah sering menjadi langkah awal penyelesaian sengketa secara musyawarah sebelum menempuh jalur litigasi. Dengan demikian, penyelesaian sengketa tidak hanya berorientasi pada aspek hukum formal, tetapi juga mempertimbangkan nilai-nilai sosial dan adat yang hidup dalam masyarakat setempat.

Peran lain yang tidak kalah penting adalah melakukan sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah, tertib administrasi pertanahan, serta peningkatan kesadaran hukum masyarakat. Upaya tersebut dapat mengurangi potensi terjadinya sengketa tanah yang pada akhirnya berdampak pada hubungan hukum sewa-menyewa rumah. Dengan adanya koordinasi yang baik antara Pemerintah Daerah dan BPN, perlindungan hukum terhadap penyewa rumah yang beritikad baik dapat lebih terjamin karena terdapat kepastian mengenai status hukum objek yang disewakan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan sewa-menyewa rumah dalam hukum Indonesia telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik, serta didukung oleh asas pemisahan horizontal dalam hukum pertanahan. Ketentuan tersebut memberikan dasar hukum mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan sewa-menyewa, termasuk kewajiban pihak yang menyewakan untuk menjamin penyewa dapat menikmati rumah secara aman dan tenteram selama masa sewa berlangsung.
2. Perlindungan hukum terhadap penyewa rumah di atas tanah sengketa di Kabupaten Biak Numfor pada prinsipnya diberikan kepada penyewa yang beritikad baik melalui ketentuan hukum perdata, khususnya Pasal 1576 KUHPerdata yang mengatur bahwa peralihan hak atas objek sewa tidak menghapus hubungan sewa-menyewa yang telah ada. Namun dalam praktiknya, perlindungan tersebut sering menghadapi hambatan akibat adanya sengketa tanah adat, klaim hak ulayat, dan tindakan pemalangan adat. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa melalui mediasi maupun litigasi menjadi sarana penting untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak penyewa.

B. Saran

1. Bagi masyarakat, khususnya penyewa rumah, disarankan agar lebih berhati-hati sebelum melakukan perjanjian sewa-menyewa dengan memastikan terlebih dahulu status hukum tanah dan rumah yang akan disewa. Penyewa sebaiknya meminta informasi mengenai legalitas kepemilikan, memeriksa dokumen yang berkaitan dengan objek sewa, serta memastikan bahwa objek tersebut tidak sedang menjadi sengketa. Selain itu, perjanjian sewa-menyewa hendaknya dibuat secara tertulis dan memuat secara jelas hak serta kewajiban para pihak untuk memberikan kepastian hukum apabila di kemudian hari timbul permasalahan
2. Bagi Pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Pemerintah Daerah Kabupaten Biak Numfor, serta lembaga adat yang berwenang, disarankan untuk melakukan pemetaan, pendataan, dan penetapan batas-batas wilayah hak ulayat masyarakat hukum adat secara partisipatif dengan melibatkan masyarakat adat, kepala adat, dan pemangku kepentingan terkait. Pemetaan tersebut penting untuk memberikan kepastian mengenai keberadaan dan batas wilayah hak ulayat sehingga dapat meminimalkan tumpang tindih penguasaan maupun penerbitan hak atas tanah yang berpotensi menimbulkan sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004.

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Efendi Jonaedi dan Ibrahim Johnny, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris,* Jakarta: Kencana, 2020.

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.

Kansil, C. S. *Pengantar Ilmu Hukum di Indonesia*. Rineka Cipta. 2018.

Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018.

Marzuki, P. M. *Penelitian Hukum, Edisi Revisi, Cetakan Ke-12*. *Jakarta: Kencana*. 2016.

Muhammad, A. *Hukum Perdata Indonesia,* Bandung: PT. *Citra Aditya Bakti*. 2000.

Santoso, U., & SH, M. *Hukum Agraria: Kajian Komprehenshif*. Prenada Media. 2017.

Satijipto Rahardjo (1), *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2007.

Supriadi, *Hukum Agraria* , Jakarta: Sinar Grafika, 2020.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perjanjian dan Perikatan*, Jakarta: Pradya Paramita, 2008.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

Jurnal

Cristina, M. (2019). PERSENGKETAAN-PERSENGKETAAN TANAH DI INDONESIA Hartana. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, *7*(3), 72-79.

Gumanti, R. (2012). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata). *Jurnal Pelangi Ilmu*, *5*(01).

Hartana and Marta Cristina, "Persengketaan-Persengketaan Tanah Di Indonesia," Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha 7, no. 3 (2019): 72–79,

Hifni, M. (2026). Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah:(Studi Kasus PN Serang Nomor 124/PDT. G/2024/PN SRG). *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, *4*(2), 5085-5099.

I Gede Surata, "Penyebab Terjadinya Konflik Pertanahan," Jurnal Hukum 10, no. 2 (2022): 138.

Irfan, M., & Kurniati, N. (2018). Kepastian Hukum Hak atas Tanah dan Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, *1*(2), 163-174.

Karim, A., Wutwensa, B. M., & Mual, R. (2025). Peran Mahasiswa dalam Meningkatkan Pemahaman Hak Hukum atas Tanah Ulayat Masyarakat Adat di Kampung Yendidori, Kabupaten Biak Numfor. *Legal Empowerment: Jurnal Pengabdian Hukum*, *3*(1), 35-41.

Mardhiya, R. (2024). Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Dalam Implementasi Pembangunan Hukum Nasional di Indonesia. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, *5*(9).

Maynanda, N. E. (2019). *Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur* (Doctoral dissertation, IAIN Metro).

Prasetio, D. E. (2024). Perlindungan Dan Pengakuan Hak Ulayat Masyarakat Adat Biak Papua. *Realism: Law Review*, *2*(1), 54-82.

Putri, A., & Chairi, Z. (2025). Analisis Yuridis Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024. *Ekasakti Jurnal Penelitian dan Pengabdian*, *6*(1), 78-90.

Salim, A. N., Budi, H. S., & Deswita, S. A. (2024). Kesepakatan dalam perjanjian untuk mencegah terjadinya wanprestasi menurut Kitab Undang-Undang Hukum

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

Perdata. *Jurnal Kewarganegaraan*, *8*(1), 893-898.

Sianipar, W. H. (2021). Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, *3*(2), 405-414.

Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, *2*(2), 89-102.

Surata, I. G. (2023). Penyebab Terjadinya Konflik Pertanahan. *Kertha Widya*, *10*(2), 137-144.

Internet

Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan, "A. Pengertian Sengketa," Elearning.Menlhk.Go.Id, last modified 2024, accessed February 28, 2026,

Kamila, Alifia . "Hukum Agraria Indonesia: Pengertian, Prinsip & Sumber Hukum." Cakrawala.ac.id, 2025, www.cakrawala.ac.id/blog/hukum-agraria.

Kontributor proyek Wikimedia. (2004, April 14). kabupaten di Provinsi Papua. Retrieved June 6, 2026, from Wikipedia.org website: https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Biak_Numfor

Prakoso, Adji. "Yurisprudensi MA RI: Penghentian Perjanjian Sewa Menyewa Untuk Digunakan Pemilik Benda." *Marinews.mahkamahagung*, 25 June 2025,marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/yurisprudensi-ma-ri penghentian-perjanjian-sewa-menyewa

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026