



Tanggung Jawab Pemilik Tanah Terhadap Penyewa Atas Sengketa Hak Sewa Tanah yang Tidak Terdaftar di BPN

Aulia Ananta Syahidah¹, Sri Wahyu Handayani²

Fakultas Hukum, Universitas Jenderal Soedirman

Email Korespondensi: ananta.syahidah@mhs.unsoed.ac.id¹, sri.handayani@unsoed.ac.id²

Article received: 15 September 2025, Review process: 25 September 2025

Article Accepted: 10 Oktober 2025, Article published: 26 November 2025

ABSTRACT

This study examines the obligations of landowners to tenants in the case of unregistered land leases with the National Land Agency (BPN). The background to this research stems from the fact that many land lease agreements in Indonesia are conducted informally without official registration, resulting in legal uncertainty and a lack of protection for tenants. This study aims to analyze the forms of landowner liability, the legal position of land tenants from agrarian law perspective, and the dispute resolution procedures that can be taken in the event of a conflict. The method used in this study is normative legal research with a statutory, conceptual, and case study approach. Primary legal sources consist of the Basic Agrarian Law (UUPA), the Civil Code (KUH Perdata), and regulations regarding land registration, while secondary legal sources include literature, journals, and expert opinions. The analysis was conducted qualitatively by connecting legal norms with field practice.

The results show that landowners remain fully responsible to tenants based on the principle of pacta sunt servanda even though the agreement is unregistered. However, the tenant's legal position is significantly weakened because their lease rights lack protection from third parties due to the lack of the principle of publicity. Conflict resolution can be achieved either through non-judicial means such as mediation or through legal proceedings by filing a lawsuit for breach of contract in court. This study emphasizes the need for regulatory changes to make land lease registration a legal obligation, not merely an option, and the importance of legal education for the public. Therefore, this study contributes to providing recommendations for strengthening legal protection for tenants in Indonesia's agrarian system.

Keywords: Land Lease Rights, Landlord's Responsibility, Tenant, BPN, Dispute

ABSTRAK

Penelitian ini membahas kewajiban pemilik lahan terhadap penyewa dalam masalah hak sewa tanah yang tidak tercatat di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Latar belakang penelitian ini berangkat dari fakta bahwa banyak perjanjian sewa tanah di Indonesia dilakukan secara informal tanpa pendaftaran resmi, yang berdampak pada ketidakpastian hukum dan kurangnya perlindungan bagi penyewa. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk tanggung jawab pemilik lahan, posisi hukum penyewa tanah dalam sudut pandang hukum agraria, serta prosedur penyelesaian sengketa yang dapat diambil jika terjadi konflik. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan

perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus. Sumber hukum primer terdiri dari UUPA, KUH Perdata, dan peraturan mengenai pendaftaran tanah, sedangkan sumber hukum sekunder meliputi literatur, jurnal, serta pendapat para ahli. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan menghubungkan norma hukum dan praktik di lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemilik tanah tetap bertanggung jawab penuh terhadap penyewa berdasarkan asas pacta sunt servanda meskipun perjanjian tidak terdaftar. Namun, kedudukan hukum penyewa menjadi sangat lemah karena hak sewanya tidak memperoleh perlindungan terhadap pihak ketiga akibat tidak adanya asas publisitas. Penyelesaian konflik dapat dilakukan baik melalui cara non-yudisial seperti mediasi ataupun melalui proses hukum dengan mengajukan gugatan wanprestasi di pengadilan. Dalam penelitian ini ditekankan bahwa perlu adanya perubahan aturan agar pendaftaran perjanjian sewa tanah menjadi suatu kewajiban hukum, bukan sekadar opsi, serta betapa pentingnya penyuluhan hukum kepada masyarakat. Dengan demikian, penelitian ini berkontribusi dalam memberikan rekomendasi untuk memperkuat perlindungan hukum penyewa dalam sistem agraria Indonesia.

Kata Kunci: Hak Sewa Tanah, Tanggung Jawab Pemilik Tanah, Penyewa, BPN, Sengketa

PENDAHULUAN

Tanah adalah salah satu sumber daya yang memiliki nilai sosial, ekonomi, politik, dan hukum yang sangat berharga dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Sejak dahulu, tanah tidak hanya dipandang sebagai sumber daya alam yang menunjang kehidupan, melainkan juga sebagai simbol status sosial serta sarana untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Ini sesuai dengan prinsip yang tertulis dalam Pasal 33 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan demi kesejahteraan rakyat sebesar-besarnya.

Kebutuhan terhadap tanah semakin meningkat seiring pertumbuhan penduduk, urbanisasi, industrilisasi, serta meningkatnya aktivitas perekonomian masyarakat. Tanah berfungsi tidak hanya sebagai Lokasi hunian, tetapi juga sebagai alat untuk berbagai aktivitas bisnis, pembangunan infrastruktur, serta untuk investasi. Dalam perkembangan modern, tanah bahkan sering dijadikan objek spekulasi dan komoditas ekonomi, sehingga penguasaan serta pemanfaatannya sering menimbulkan konflik dan sengketa apabila tidak diatur secara jelas, tertib, dan transparan. Salah satu bentuk pemanfaatan tanah yang lazim terjadi dalam praktik adalah melalui perjanjian sewa-menyewa tanah. Perjanjian ini memberi izin kepada orang yang menyewa untuk menggunakan tanah selama jangka waktu tertentu, dengan tugas untuk membayar uang kepada pemilik tanah tersebut. Secara resmi, perjanjian sewa menyewa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya Pasal 1548 yang menjelaskan bahwa sewa adalah perjanjian antara dua pihak, di mana satu pihak berjanji memberikan hak menggunakan barang milik pihak lain selama waktu tertentu, dengan imbalan berupa pembayaran sesuai kesepakatan.

Namun, di lapangan, banyak perjanjian sewa tanah dibuat secara tidak formal atau tidak resmi, tanpa didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta tidak

dibuat dalam dokumen resmi oleh pejabat yang berwenang seperti notaris atau PPAT. Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum ketika terjadi sengketa antara pemilik tanah dan penyewa, khususnya terkait aspek pembuktian, keabsahan, dan perlindungan hukum terhadap hak sewa yang diperjanjikan. Sering kali penyewa berada pada posisi yang lemah karena tidak memiliki bukti yang kuat untuk mempertahankan hak sewanya di hadapan pihak ketiga maupun di pengadilan.

Saat kesepakatan hanya dituliskan dalam bentuk akta yang tidak resmi, maka hanya pihak-pihak yang menyusunnya yang terikat, dan tidak berdampak hukum bagi pihak ketiga. Apabila pemilik tanah kemudian mengalihkan haknya kepada pihak lain, penyewa sering kali kehilangan haknya untuk menikmati tanah yang telah disewa, meskipun ia telah membayar kewajiban sewanya secara penuh. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan membuka peluang terjadinya sengketa perdata yang berlarut-larut. Sementara itu, sistem pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan pentingnya asas publisitas. Setiap perjanjian yang berhubungan dengan hak atas tanah, seperti hak sewa tanah dalam waktu yang lama, harus dicatat di BPN agar memiliki kekuatan hukum yang berlaku umum, mengikat pihak lain yang tidak terlibat, serta memberikan perlindungan hukum yang jelas bagi semua pihak terkait.

Namun, fakta di lapangan menunjukkan bahwa banyak dari kontrak sewalah tidak pernah tercatat. Faktor penyebabnya antara lain kurangnya kesadaran hukum masyarakat, anggapan bahwa pendaftaran hanya diperlukan untuk jual beli atau hibah, serta biaya dan prosedur administratif yang dianggap rumit. Akibatnya, hubungan hukum antara pemilik tanah dan penyewa hanya bersifat perdata, sehingga ketika terjadi sengketa, misalnya pemilik menjual tanah kepada pihak ketiga, penyewa sering kali dirugikan karena hak sewanya tidak diakui secara resmi. Permasalahan utama yang muncul dari praktik perjanjian sewa tanah yang tidak terdaftar adalah mengenai tanggung jawab pemilik tanah terhadap penyewa. Berdasarkan Pasal 1338 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan prinsip *pacta sunt servanda*, yang berarti setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum dan harus dipatuhi oleh kedua pihak yang terlibat. Dengan demikian, pemilik tanah berkewajiban menghormati perjanjian yang dibuat dengan penyewa. Akan tetapi, dalam kenyataan, ketika muncul pihak ketiga seperti pembeli baru, penyewa sering kali tidak diakui haknya karena tidak adanya pencatatan resmi yang memberikan perlindungan hukum.

METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan mengkaji aturan hukum tentang perjanjian sewa-menyewa tanah, terutama yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UUPA, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami prinsip-prinsip hukum agraria, asas kepastian hukum, asas keadilan, serta asas perlindungan hukum dalam konteks hubungan sewa-menyewa tanah. Di sisi lain, pendekatan melalui kasus digunakan dengan mengkaji keputusan-keputusan pengadilan yang berkaitan untuk memahami bagaimana hukum diterapkan dalam praktik saat terjadi perselisihan mengenai sewa tanah yang tidak terdaftar.

Metode yang digunakan untuk analisis adalah kualitatif, yang melibatkan pemahaman dan penjelasan aturan dan prinsip hukum, kemudian melihat situasi kehidupan nyata untuk menghasilkan audiens yang jelas dan terorganisir. Selain itu, pendekatan penelitian ini menekankan pentingnya penyelarasan antara norma hukum yang tertulis dan praktik yang berlangsung di masyarakat. Ini dilakukan supaya temuan penelitian memiliki nilai praktis dan memberikan Solusi yang konkret terhadap permasalahan hukum yang ada. Pendekatan interdisipliner menjadi relevan, mengingat hubungan antara penyewa tanah seringkali berkaitan dengan elemen sosial, ekonomi, dan budaya yang memengaruhi penerapan hukum dalam masyarakat, metode ini mempertimbangkan bahwa masalah sewa tanah tidak hanya bisa dipahami lewat teks regulasi saja, tetapi juga memerlukan interpretasi konseptual serta keputusan dari pengadilan. Dengan cara ini, penelitian diharapkan dapat memaparkan secara lebih menyeluruh mengenai perlindungan hukum untuk semua pihak dalam kontrak sewa tanah, terutama dalam kerangka hukum agrarian di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Masalah utama yang diangkat dalam penelitian ini berkaitan dengan kewajiban pemilik lahan terhadap penyewa dalam konflik hak sewa tanah yang tidak terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Rumusan masalah yang telah diajukan sebelumnya akan menjadi dasar dalam menguraikan pembahasan ini. Dalam konteks hukum agraria di Indonesia, pendaftaran hak atas tanah pada dasarnya memiliki peranan penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum. Namun, dalam praktiknya, masih banyak perjanjian sewa tanah yang hanya dibuat secara di bawah tangan tanpa pencatatan pada instansi pertanahan. Hal ini menimbulkan problematika tersendiri ketika terjadi sengketa, khususnya mengenai kedudukan hukum penyewa dan tanggung jawab pemilik tanah. Untuk menjawab permasalahan tersebut, pembahasan ini akan dibagi ke dalam tiga bagian utama, yaitu:

Tanggung Jawab Pemilik Tanah terhadap Penyewa dalam Sengketa Hak Sewa Tanah yang Tidak Terdaftar di BPN

Pemilik tanah dalam suatu perjanjian sewa-menyewa memiliki kewajiban hukum yang fundamental. Menurut Pasal 1548 KUH Perdata, sewa merupakan suatu perjanjian antara satu pihak dengan pihak lain, yang mana pihak yang satu mengizinkan pihak lain untuk menggunakan suatu barang dalam jangka waktu tertentu, dan sebagai imbalannya pihak yang lain membayar sejumlah uang tertentu.

Definisi ini menunjukkan bahwa pemilik tanah tidak hanya berkewajiban menyerahkan tanah untuk digunakan, melainkan juga menjamin bahwa penyewa dapat menikmati tanah tersebut secara penuh dan tanpa gangguan pihak ketiga selama masa sewa berlangsung. Dalam praktiknya, ketika perjanjian sewa tanah tidak dicatatkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka konsekuensi hukumnya hanya sebatas hubungan perdata antarpara pihak yang terlibat. Perjanjian tersebut tetap sah dan mengikat berdasarkan asas kebebasan berkontrak serta asas *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa segala sesuatu yang dilakukan secara hukum berlaku sebagai hukum hukum bagi para pihak. Namun, tidak adanya pencatatan menyebabkan hak sewa tidak memiliki kekuatan hukum yang diakui secara umum, sehingga tidak mengikat bagi pihak-pihak ketiga.

Sebagai hasilnya, apabila pemilik lahan menyerahkan hak atas lahan itu kepada orang lain, hak penyewa mungkin akan diabaikan. Kondisi ini jelas merugikan penyewa, sebab meskipun ia memiliki hubungan hukum dengan pemilik tanah, pihak ketiga yang membeli tanah secara sah dan terdaftar tetap memiliki kedudukan hukum yang lebih kuat. Dengan demikian, tanggung jawab pemilik tanah semakin berat karena ia tidak hanya dituntut menepati perjanjian, tetapi juga wajib melindungi kepentingan penyewa dari pihak ketiga yang berpotensi menimbulkan gangguan.

Selain itu, pemilik tanah juga berkewajiban memberikan jaminan hukum atas objek sewa. Kewajiban ini tercermin dalam prinsip bahwa pemilik tanah harus menjamin penyewa terhadap gangguan hukum, baik dari dirinya sendiri maupun dari pihak lain yang memiliki klaim atas tanah tersebut. Jika terjadi sengketa dengan pihak ketiga yang menyebabkan penyewa kehilangan hak untuk menggunakan tanah, maka pemilik tanah dapat dimintai pertanggungjawaban hukum. Dalam konteks ini, wanprestasi dapat dikenakan terhadap pemilik tanah apabila ia tidak memenuhi kewajiban untuk melindungi penyewa.

Dari perspektif hukum agrarian, kewajiban pemilik tanah tidak hanya bersifat privat, melainkan juga administratif. Hal ini berkaitan dengan mekanisme registrasi tanah di Indonesia yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yang menggaris bawahi betapa pentingnya mendokumentasikan setiap hak atau kesepakatan yang berhubungan dengan tanah. Dengan melakukan registrasi, hak sewa tanah mendapatkan pengakuan di mata publik melalui prinsip transparansi, yang membuat hak tersebut diketahui oleh pihak lain dan memiliki kekuatan hukum. Jika pemilik lahan tidak melakukan pencatatan, maka ia dianggap melanggar prinsip kepastian hukum, yang pada gilirannya dapat mengakibatkan kerugian bagi penyewa.

Secara praktis, tidak jarang terjadi kasus di mana pemilik tanah mengingkari kewajiban hukum dengan menjual tanah yang sedang disewakan tanpa sepengetahuan penyewa. Penyewa sering kali berada pada posisi yang lemah karena tidak memiliki bukti kuat berupa akta otentik atau sertifikat sewa. Di sinilah letak

pentingnya tanggung jawab pemilik tanah untuk memastikan perjanjian sewa dicatatkan, agar hak penyewa mendapatkan perlindungan yang optimal.

Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa tanggung jawab pemilik tanah dalam sengketa hak sewa tanah yang tidak terdaftar mencakup:

- 1) Tanggung jawab perdata, yaitu memenuhi isi perjanjian sesuai asas *pacta sunt servanda*, seperti yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Ini menandakan bahwa pemilik lahan tidak bisa dengan sendirinya menolak tanggung jawab yang telah ditetapkan dalam kontrak, meskipun kontrak itu dibuat tanpa pendaftaran resmi.
- 2) Tanggung jawab moral, yakni melindungi penyewa dari kerugian meskipun perjanjian dibuat secara bawah tangan. Walaupun kontrak disusun secara informal, pemilik lahan tetap punya kewajiban untuk mempertahankan kepercayaan dan tidak menganiaya penyewa. Aspek moral ini mencakup dimensi etika dan sosial, sehingga melampaui ketentuan hukum yang berlaku, tetapi sangat vital dalam membangun keadilan yang substansinya bagi semua pihak.
- 3) Tanggung jawab administratif, yaitu memastikan perjanjian sewa didaftarkan di BPN guna menjamin asas publisitas dan kepastian hukum. Pencatatan yang dilakukan adalah wujud dari prinsip keterbukaan dan prinsip kepastian hukum yang diatur dalam Pasal 19 UUPA serta PP Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Dengan adanya pencatatan resmi ini, hak dari penyewa mendapat pengakuan hukum yang lebih kokoh dan dapat mengikat pihak ketiga, sehingga potensi sengketa bisa dikurangi.

Apabila pemilik tanah lalai melaksanakan kewajiban tersebut, maka hal itu dapat dianggap sebagai bentuk kelalaian hukum (*negligence*) yang menimbulkan hak bagi penyewa untuk menuntut ganti kerugian atau menempuh jalur hukum guna mempertahankan kepentingannya. Sehingga, kewajiban pemilik lahan perlu dipahami secara menyeluruh, tidak hanya sebatas pada penyerahan tanah secara fisik, tetapi juga mencakup perlindungan hukum yang terkait dengan hak sewa.

Kelalaian dari pihak pemilik tanah dalam menjalankan tanggung jawab hukumnya dapat berakibat pada konsekuensi hukum yang serius. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, setiap Tindakan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian bagi pihak lain mengharuskan pelaku untuk memberikan ganti rugi. Oleh karena itu, jika pemilik tanah dengan sengaja atau karena kelalaiannya tidak menjamin kepastian hak sewa kepada penyewa, maka penyewa berhak untuk menuntut pemulihan hak serta memperoleh kompensasi akibat kerugian yang dideritanya. Proses ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi penyewa tidak hanya bergantung pada kontrak, tetapi juga pada prinsip umum terkait tanggung jawab perdata.

Di sisi lain, tanggung jawab pemilik tanah harus dilihat dalam konteks hukum agrarian nasional yang mengedepankan prinsip keadilan sosial. Tanggung jawab ini bukan sekadar formalitas administratif, melainkan merupakan alat untuk

menjaga keseimbangan antara kepentingan pemilik dan penyewa. Melalui pendaftaran hak sewa di BPN, posisi hukum penyewa akan lebih kokoh, sedangkan pemilik tanah dapat memastikan status haknya. Ini sejalan dengan tujuan dari pendaftaran tanah yang tercantum dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan bagi pemegang hak atas tanah, termasuk penyewa.

Riset hukum menegaskan bahwa akta otentik atau pendaftaran perjanjian sewa tanah di BPN berfungsi sebagai alat vital dalam mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa. Tanpa adanya pencatatan, status hukum penyewa biasanya lemah dan sangat tergantung pada itikad baik dari pemilik tanah. Keadaan ini menjadi lebih rumit Ketika pemilik tanah berusaha untuk mengalihkan haknya kepada pihak ketiga yang beritikad baik, sehingga hak penyewa sering kali diabaikan. Maka dari itu pendaftaran perjanjian sewa tidak lagi bisa dianggap hanya sebagai formalitas administrasi, tetapi menjadi kebutuhan praktis untuk memastikan keberlanjutan hak penyewa.

Pentingnya pendaftaran juga berkaitan dengan fungsi hukum sebagai alat perlindungan bagi pihak yang rentan. Beberapa penelitian empiris menunjukkan bahwa mayoritas kasus sengketa sewa tanah yang tidak terdaftar berakhir dengan kerugian bagi penyewa karena posisi hukum mereka yang lemah di hadapan pihak ketiga. Hal ini menunjukkan perlunya penguatan regulasi, baik melalui kewajiban administrative yang lebih tegas maupun kebijakan negara yang mendorong pemahaman hukum Masyarakat tentang pentingnya pencatatan perjanjian sewa tanah.

Kedudukan Hukum Penyewa Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia

Posisi hukum penyewa lahan dalam konteks hukum agraria di Indonesia sangat berkaitan dengan penerapan pendaftaran hak sewa di Badan Pertanahan Nasional. Secara teoritis, Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA) 1960 menegaskan bahwa seluruh wilayah bumi, sumber air, dan ruang udara beserta potensi alam yang terdapat di dalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk kesejahteraan masyarakat (Pasal 2 ayat (1) UUPA). Prinsip penguasaan oleh negara ini menjadi landasan bahwa hak-hak individu terkait tanah, termasuk hak sewa, merupakan bagian yang berasal dari wewenang negara dan wajib mengikuti ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam hal ini, hak sewa tanah merupakan jenis hak penggunaan tanah yang diakui oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Pada dasarnya, hak ini memberikan kepada penyewa izin untuk memanfaatkan tanah milik orang lain, dengan kewajiban membayar sejumlah uang dalam jangka waktu tertentu. Namun, hak sewa ini akan semakin diperkuat jika terdaftar secara resmi. Pendaftaran hak sewa tidak hanya memberikan perlindungan terhadap pihak penyewa, melainkan juga menciptakan kepastian hukum bagi pihak ketiga. Jika perjanjian sewa hanya dibuat secara pribadi dan tidak terdaftar di Badan Pertanahan Nasional, akibat hukum yang timbul terbatas pada hubungan sipil antara penyewa dan pemilik tanah. Dalam hal

ini, kedudukan penyewa hanya mengikat terhadap pemilik tanah sebagai mitra kontraktualnya. Artinya, penyewa tetap memiliki hak untuk menikmati tanah sesuai dengan kesepakatan, tetapi hak tersebut tidak mengikat pihak ketiga.

Kelemahan ini menimbulkan posisi yang rentan bagi penyewa. Misalnya, ketika pemilik tanah menjual atau mengagunkan tanah kepada pihak lain, penyewa sering kali tidak memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah tersebut melalui mekanisme pendaftaran akan memiliki kedudukan hukum yang lebih kuat dibandingkan penyewa. Dalam situasi ini, penyewa bisa kehilangan hak sewanya meskipun telah memenuhi seluruh kewajiban pembayaran sewa. Lemahnya posisi hukum penyewa lahan tidak hanya berasal dari sisi normative, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi masyarakat. Banyak penyewa lahan berasal dari kelompok ekonomi menengah ke bawah yang tidak memiliki kekuatan finansial dan akses ke layanan notaris atau PPAT. Situasi ini memperburuk situasi rentan mereka, karena Ketika konflik terjadi, penyewa kekurangan alat hukum yang kuat untuk mempertahankan hak mereka. Oleh karena itu, negara seharusnya hadir melalui kebijakan afirmatif yang memastikan proses pendaftaran hak sewa menjadi lebih mudah, terjangkau, dan dapat diakses oleh semua lapisan masyarakat.

Beberapa penelitian akademik juga menunjukkan bahwa perluasan perlindungan hukum bagi penyewa merupakan bagian dari prinsip keadilan distributif dalam hukum agraria. Dengan memberikan tatanan yang lebih setara antara pemilik tanah dan penyewa, hukum tidak hanya berfungsi sebagai alat kepastian, tetapi juga sebagai cara untuk mencapai keadilan sosial. Perspektif ini menegaskan pentingnya reformulasi kebijakan hukum agraria agar hak sewa atas tanah mendapatkan pengakuan yang lebih kuat dalam sistem pertanahan nasional.

Secara konseptual, hal ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara hukum perdata dan hukum agraria. Dalam hukum perdata, sebuah kesepakatan tetap sah dan mengikat pihak-pihak yang terlibat meskipun tidak dicatatkan, berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak. Namun, dalam hukum agraria, prinsip publisitas mengharuskan adanya pendaftaran agar hak-hak yang timbul dari suatu perjanjian dapat diketahui oleh masyarakat umum dan mengikat pihak ketiga. Oleh sebab itu, pendaftaran menjadi syarat penting agar hak sewa tanah mendapatkan pengakuan dan perlindungan penuh dalam sistem pertanahan nasional.

Selain itu, posisi penyewa juga dapat dikaji dari sudut pandang asas perlindungan hukum. Menurut teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, hukum harus memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berada dalam posisi lemah. Dalam konteks sewa tanah yang tidak terdaftar, penyewa jelas berada pada posisi yang rentan karena tidak memiliki bukti administratif yang kuat. Oleh sebab itu, seharusnya ada kewajiban moral sekaligus hukum dari pemilik tanah maupun negara untuk memberikan jaminan perlindungan yang lebih memadai kepada penyewa. Kelemahan posisi penyewa ini juga membuka ruang bagi perlunya reformulasi kebijakan hukum. Hukum agraria

seharusnya tidak hanya berpihak pada pemilik tanah, tetapi juga memperhatikan kepentingan penyewa yang telah memenuhi kewajibannya. Hal ini penting mengingat praktik sewa tanah sering kali dilakukan secara informal, terutama di kalangan masyarakat kecil yang tidak memiliki akses terhadap jasa notaris atau PPAT. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi penyewa harus diperkuat melalui regulasi yang lebih tegas, misalnya dengan mewajibkan pencatatan perjanjian sewa tanah jangka panjang sebagai bagian dari administrasi pertanahan.

Dengan uraian ini dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum penyewa tanah dalam perspektif hukum agraria Indonesia sangat bergantung pada pencatatan hak sewa di BPN. Tanpa pencatatan, kedudukan penyewa hanya sebatas mengikat privat dan sangat lemah terhadap pihak ketiga. Sebaliknya, apabila kontrak sewa didaftarkan, maka hak penyewa akan memperoleh perlindungan publik yang lebih kokoh, sesuai dengan prinsip kepastian hukum, prinsip keadilan, dan prinsip perlindungan hukum dalam hukum pertanahan.

Mekanisme Penyelesaian Sengketa Sewa Tanah yang Tidak Terdaftar

Sengketa sewa tanah yang tidak didaftarkan di BPN pada umumnya muncul karena status hukum hak sewa tersebut tidak jelas. Ketika hak sewa tidak memiliki akibat hukum terhadap pihak ketiga, posisi penyewa menjadi sangat lemah apabila pemilik tanah melakukan tindakan hukum lain, seperti menjual, mengagunkan, atau menghibahkan tanah. Oleh sebab itu, mekanisme penyelesaian sengketa menjadi penting agar hak-hak para pihak dapat terlindungi. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur non-litigasi maupun litigasi. Jalur non-litigasi biasanya menjadi pilihan pertama karena dianggap lebih cepat, murah, dan sesuai dengan nilai-nilai kekeluargaan. Bentuk non-litigasi yang paling umum adalah musyawarah, di mana pemilik tanah dan penyewa berunding secara langsung untuk mencari kesepakatan baru, misalnya terkait perpanjangan masa sewa atau pemberian ganti rugi yang adil. Selain itu, mediasi juga dapat digunakan dengan melibatkan pihak ketiga yang netral, seperti tokoh masyarakat atau mediator bersertifikat. Melalui mediasi, para pihak didorong untuk menemukan solusi yang bersifat win-win solution. Jika kontrak sewa tanah mencakup pasal tentang arbitrase, maka penyelesaian konflik bisa dilakukan lewat arbitrase. Keputusan dari arbitrase adalah terakhir dan wajib dilaksanakan sesuai dengan yang dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 mengenai Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa secara Alternatif. Dalam konteks ini, mediasi sering dianggap lebih mampu mewadahi kepentingan kedua belah pihak secara adil dibandingkan dengan litigasi yang biasanya terasa kaku. Hak ini terjadi karena mediasi memberikan ruangan bagi komunikasi, sehingga pemilik tanah dan penyewa bisa mencapai kesepakatan yang tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga sesuai dengan nilai-nilai keadilan sosial.

Apabila jalur non-litigasi tidak berhasil, maka sengketa biasanya dibawa ke jalur litigasi di pengadilan. Penyewa dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan dasar wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH

Perdata, yaitu pemilik tanah dianggap tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan. Gugatan yang diajukan dapat berupa pemenuhan perjanjian, pemberian ganti rugi, atau pembatalan perjanjian. Namun demikian, keberhasilan gugatan sangat dipengaruhi oleh alat bukti tertulis. Pada umumnya, perjanjian sewa tanah yang tidak didaftarkan hanya dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan, yang kekuatan pembuktiannya lebih lemah dibanding akta otentik.

Selain itu, sengketa juga bisa dibawa ke PTUN jika ada Keputusan pejabat pertanahan yang merugikan salah satu pihak, seperti penerbitan sertifikat hak atas tanah bagi pihak ketiga meskipun tanah tersebut sedang disewa oleh orang lain. Namun, jalur ini jarang digunakan karena perjanjian sewa yang tidak terdaftar tidak memiliki dampak hukum administratif, sehingga sulit digunakan sebagai dasar untuk menggugat Keputusan pejabat pertanahan.

Dalam praktik peradilan, sejumlah studi menunjukkan bahwa para hakim sering kali terjebak dalam dilema antara prinsip kepastian hukum dan prinsip keadilan substantif. Di satu sisi, hukum yang berlaku meminta adanya pengakuan hak agar dapat bersifat mengikat bagi pihak ketiga. Namun di sisi lain, banyak penyewa yang telah memenuhi kewajibannya justru mengalami kerugian akibat kelemahan dalam prosedur. Keadaan ini membuat sejumlah hakim berpegang pada asas keadilan dan kelayakan saat mengambil Keputusan dalam kasus, walaupun terdapat keterbatasan dalam aturan yang berlaku.

Dalam praktiknya, hakim lebih menekankan pada aspek formalitas hukum pertanahan. Karena asas publisitas tidak terpenuhi akibat tidak adanya pencatatan di BPN, penyewa sering kali berada dalam posisi yang lemah. Hakim lebih cenderung melindungi pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah secara sah dan beritikad baik dibandingkan penyewa yang tidak mendaftarkan perjanjian sewanya. Kondisi ini mencerminkan ketidaksesuaian antara hukum sipil dan hukum pertanahan. Dalam hukum Perdata, sebuah kontrak akan dianggap sah selama memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, meskipun belum didaftarkan. Sementara itu, dalam hukum pertanahan, prinsip publikasi mengharuskan agar hak atas tanah dicatat agar memiliki kekuatan hukum terhadap pihak-pihak ketiga.

Ketidakselarasan tersebut menjadikan penyewa berada dalam posisi subordinat, sementara pemilik tanah memiliki kedudukan dominan. Situasi ini jelas menimbulkan ketidakadilan, terutama bagi penyewa dari kalangan masyarakat kecil yang sering kali tidak memahami prosedur hukum pertanahan. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa sewa tanah yang tidak terdaftar seharusnya tidak hanya dipandang sebagai masalah hubungan privat, tetapi juga sebagai persoalan publik yang membutuhkan peran negara.

Langkah preventif lebih penting dibandingkan sekadar langkah remedial. Negara perlu menghadirkan regulasi yang lebih tegas, misalnya dengan mewajibkan pendaftaran perjanjian sewa tanah untuk jangka waktu tertentu, memberikan sanksi administratif bagi pemilik tanah yang lalai mendaftarkan, serta menyediakan mekanisme pendaftaran yang sederhana dan murah agar mudah diakses

masyarakat kecil. Selain itu, pemerintah juga perlu melakukan sosialisasi hukum yang lebih intensif agar masyarakat memahami pentingnya pencatatan perjanjian sewa tanah.

Dengan demikian, penyelesaian sengketa sewa tanah yang tidak didaftarkan bukan hanya masalah teknis prosedural, tetapi juga berkaitan erat dengan perlindungan hukum dan keadilan sosial. Negara seharusnya hadir untuk memastikan bahwa penyewa, terutama yang berasal dari kalangan masyarakat kecil, tidak selalu berada pada posisi yang dirugikan. Ini sejalan dengan instruksi yang terdapat pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan tanah harus digunakan semaksimal mungkin demi kesejahteraan rakyat, sehingga perlindungan hukum untuk penyewa menjadi aspek yang sangat penting dalam mencapai tujuan itu.

SIMPULAN

Berdasarkan analisis yang dilakukan, bisa disimpulkan bahwa sengketa terkait sewa tanah yang belum terdaftar di BPN merupakan persoalan hukum yang kompleks, karena menyangkut interaksi antara hukum sipil dan hukum agraria. Dari perspektif hukum sipil, kontrak sewa diakui valid selama memenuhi ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. dalam hal hukum tanah, kurangnya pendaftaran membuat kontrak itu tidak memenuhi prinsip publikasi, sehingga tidak berdampak secara hukum kepada pihak ketiga. Akibatnya, posisi hukum penyewa menjadi rentan dan berpotensi kehilangan hak sewanya bila tanah tersebut dialihkan atau digunakan sebagai jaminan oleh pemiliknya.

Selain itu, tanggung jawab pemilik tanah dalam perjanjian sewa tidak hanya sebatas menyerahkan tanah kepada penyewa, melainkan juga meliputi kewajiban moral dan hukum untuk memberikan perlindungan terhadap hak penyewa. Kewajiban tersebut seharusnya diwujudkan melalui pendaftaran perjanjian sewa ke BPN. Dengan demikian, permasalahan yang timbul bukan hanya sekadar sengketa antarpribadi, melainkan juga mencerminkan kelemahan sistem hukum agraria yang masih menempatkan penyewa pada posisi subordinat. Secara lebih luas, sengketa ini memperlihatkan adanya kebutuhan untuk memperkuat regulasi agar hak-hak penyewa lebih terlindungi. Ketidakpastian hukum yang timbul akibat tidak adanya pendaftaran sewa tanah berpotensi menciptakan ketidakadilan, terutama bagi masyarakat kecil yang sering kali tidak memiliki pengetahuan memadai tentang prosedur hukum pertanahan. Oleh sebab itu, penyelesaian persoalan ini memerlukan pendekatan struktural yang melibatkan pembuat kebijakan, aparat pelaksana, dan masyarakat pengguna tanah

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman atas dukungan akademik selama penyusunan artikel berjudul *"Tanggung Jawab Pemilik Tanah Terhadap Penyewa Atas Sengketa Hak Sewa Tanah yang*

Tidak Terdaftar di BPN." Terima kasih juga disampaikan kepada para informan dan pihak yang telah membantu dalam proses pengumpulan data. Apresiasi turut diberikan kepada keluarga atas dukungan moral yang diberikan. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum atas kesempatan publikasi artikel ini.

DAFTAR RUJUKAN

- Asshiddiqie, Jimly. 2005. *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Fauzan, Ahmad. "Keadilan Distributif dalam Hukum Agraria Indonesia." *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 9, No. 3 (2020).
- Handoyo, Hestu Cipto. "Pendaftaran Tanah dalam Perspektif Kepastian Hukum." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 19, No. 4 (2012).
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Ibrahim, Johnny. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia.
- Indrastuti, Lusia. "Perlindungan Hukum bagi Penyewa dalam Perspektif Hukum Agraria." *Jurnal Hukum Ius Civile*, Vol. 5, No. 2 (2017).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Mertokusumo, Sudikno. 1981. *Hukum Perikatan*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno. 1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno. 2010. *Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Usman, Rachmadi. "Asas Keadilan dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 7, No. 1 (2018).
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 138
- Santoso, Urip. 2012. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Subekti, R. 2002. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Subekti, R. 2008. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Sumardjono, Maria S.W. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Yanto, Edi. "Perlindungan Hukum bagi Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah yang Tidak Terdaftar." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 7, No. 2 (2015).