

**ANALISIS YURIDIS MANFAAT  
PENDAFTARAN TANAH DALAM  
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH  
BERDASARKAN PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021  
(Studi Kasus: Desa Silian Barat Kecamatan  
Silian Raya Kab. Minahasa Tenggara)<sup>1</sup>**

Oleh :

Frinsi Averina Bahihi <sup>2</sup>  
Wulanmas A.P.G. Frederik <sup>3</sup>  
Deasy Soeikromo <sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui mengetahui akibat hukum yang dapat ditimbulkan bagi pemilik tanah yang tidak melakukan pendaftaran tanah dan untuk mengetahui penerapan pendaftaran tanah dalam penyelesaian sengketa tanah di desa Silian Barat Kec. Silian Raya, Kab. Minahasa Tenggara. Dengan metode penelitian yuridis-empiris, kesimpulan yang didapat: 1. Pemilik tanah yang tidak melakukan pendaftaran tanah sesuai PP Nomor 18 Tahun 2021 kehilangan kepastian hukum atas haknya. Tanah yang tidak terdaftar mudah disengketakan dan tidak memiliki kekuatan pembuktian hukum yang sah. 2. Pendaftaran tanah di Desa Silian Barat berperan penting dalam penyelesaian sengketa karena sertifikat tanah menjadi alat bukti hukum yang kuat. Melalui program PTSL, masyarakat memperoleh perlindungan hukum serta kejelasan batas dan status kepemilikan tanah.

Kata Kunci : *Pendaftaran Tanah, Sengketa Tanah, Desa Silian, Minahasa Tenggara*

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang harus kita lindungi agar memberikan manfaat yang optimal bagi kehidupan umat manusia. Oleh karena itu, masalah yang berkaitan dengan tanah harus dikelola dengan baik, disertai perencanaan yang matang, bijaksana, dan penuh pertimbangan.<sup>5</sup>

Di Indonesia, dengan semakin meningkatnya kebutuhan manusia untuk memenuhi kebutuhan

ekonomi dan properti, hal ini menyebabkan semakin banyaknya konflik antar individu terkait masalah pertanahan. Peningkatan sengketa tanah ini mencerminkan bahwa masyarakat secara tidak langsung telah terikat oleh hukum yang berlaku. Proses pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat yang menjadi bukti sah atas kepemilikan tanah tersebut. Melalui pendaftaran tanah, semua pihak yang terlibat dapat dengan mudah mengetahui status hukum tanah tersebut.

Pemerintah cenderung menganggap bahwa program-program yang dilaksanakan bertujuan untuk kepentingan umum, bukan hanya untuk kelompok tertentu. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ditegaskan bahwa hukum agraria nasional bertujuan untuk mewujudkan pemanfaatan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya demi kepentingan rakyat Indonesia. Namun, kenyataannya banyak sengketa yang muncul karena kepentingan kelompok atau individu, yang mengakibatkan kepentingan rakyat banyak menjadi terabaikan, padahal seharusnya mereka menjadi prioritas utama dan bukannya terpinggirkan. Oleh karena itu, Pemerintah memiliki tanggung jawab sekaligus untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia.

Kewenangan negara dalam bidang pertanahan merupakan tanggung jawab pemerintah untuk mengatur kepemilikan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah yang dimiliki bersama oleh masyarakat. Pemerintah bertugas memastikan bahwa setiap penggunaan lahan sesuai dengan peraturan yang berlaku demi kepentingan umum.<sup>6</sup> Negara Indonesia dalam mencapai cita hukumnya, sesuai pada Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang

Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi,

“Segala warga negara bersamaan kedudukannya didalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya”.<sup>7</sup>

Mengingat potensi terjadinya konflik dalam interaksi antarindividu dalam masyarakat, maka diperlukan pembentukan norma-norma hukum yang berfungsi sebagai sarana untuk menjaga ketertiban, mewujudkan keadilan, serta melindungi hak-hak setiap anggota masyarakat. Walaupun manusia pada hakikatnya merupakan makhluk sosial, setiap individu tetap memiliki

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010265

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Guru Besar Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Risnarto, 2007, *Dampak Sertifikasi Tanah Terhadap Pasar Tanah dan Kepemilikan Tanah Skala Kecil*, Sinar Grafika, Jakarta., hal 3.

<sup>6</sup> Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, hal.83

<sup>7</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 27 Ayat 1.

kepentingan pribadi sepanjang tidak bertentangan dengan hak-hak orang lain. Oleh karena itu, hukum berperan sebagai instrumen pengatur kehidupan sosial (social engineering) yang mengelola kepentingan-kepentingan yang beragam di dalam masyarakat guna mencegah timbulnya pertentangan atau sengketa.

Hak atas tanah memiliki peran yang sangat fundamental sebagai landasan utama dalam penguasaan tanah, yang nantinya menjadi dasar dalam pemanfaatan tanah sebagai sumber kehidupan bagi setiap individu dalam masyarakat. Ketika seseorang ingin melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan tanah, langkah pertama yang harus dilakukan adalah memastikan kejelasan status tanah tersebut. Kejelasan ini mencakup kepastian mengenai data fisik, seperti lokasi dan batas tanah, serta data yuridis yang berkaitan dengan kepemilikan dan hak hukum atas tanah.

Atas dasar hal tersebut, dibuatlah Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 sebagai perwujudan perlindungan negara terhadap pemegang hak atas tanah. Undang-undang Pokok Agraria merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern. Perlindungan yang menyatakan bahwa pengertian agraria memiliki ruang lingkup, yaitu dalam arti sempit, bisa berwujud hak-hak atas tanah, ataupun pertanian saja, sedangkan Pasal 1 dan Pasal 2 UUPA telah mengambil sikap dalam pengertian yang meluas, yaitu bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalam.<sup>8</sup>

Dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, Pendaftaran tersebut dalam Ayat 1 Pasal ini merupakan Pengukuran, Pepetaan dan pembukuan tanah, Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut, Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Namun, dalam praktiknya, masih banyak pemilik tanah yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku, bahkan tidak memahami status kepemilikan tanah yang mereka kuasai. Banyak dari mereka tidak mengetahui dasar hukum atas

penguasaan tanahnya. Terlebih lagi, masyarakat awam yang telah menguasai tanah dalam jangka waktu lama, baik melalui warisan, penggarapan, jual beli, maupun hibah, sering kali merasa yakin bahwa mereka adalah pemilik sah tanah tersebut. Sebagian besar masih beranggapan bahwa penguasaan fisik dalam kurun waktu yang lama sudah cukup menjadi bukti kepemilikan yang kuat. Padahal, sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, alat bukti yang sah dan diakui secara hukum atas kepemilikan tanah adalah sertifikat tanah.

Penyelenggaraan atas tanah juga telah dibuatkan aturan agar dapat tertib administrasi dan hukum, maka terdapat beberapa peraturan yang telah mengaturnya diantaranya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian disempurnakan dengan disahkannya Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 dan diperkuat lagi dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Aturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Permasalahan pertanahan sejak dahulu merupakan isu yang kompleks serta memiliki dimensi yang luas, sehingga penyelesaiannya tidak dapat dilakukan secara instan. Sengketa pertanahan tidak dapat diabaikan dan wajib diselesaikan melalui mekanisme hukum yang berlaku. Umumnya, sengketa tersebut timbul akibat tidak adanya kelengkapan dokumen yang sah sebagai bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah. Dari perspektif hukum kepemilikan, apabila terdapat lebih dari satu pihak yang mengklaim kepemilikan atas tanah yang sama, maka masing-masing pihak dapat menyatakan bahwa mereka memiliki hak atas tanah tersebut.

Pendaftaran tanah merupakan proses penting yang harus dilakukan sebagai syarat untuk memperoleh sertifikat tanah. Sertifikat ini berfungsi sebagai tanda bukti kepemilikan yang memuat informasi lengkap mengenai tanah tersebut, baik dari segi data fisik seperti luas, batas, dan lokasi tanah maupun data yuridis yang mencakup status kepemilikan dan hak-hak yang melekat pada tanah tersebut. Sertifikat tanah diterbitkan oleh lembaga berwenang, yaitu Kantor Pertanahan, yang memastikan bahwa administrasi kepemilikan tanah telah dilakukan secara sah.

Pendaftaran atas tanah juga melindungi para pemegang hak atas tanah, agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf (c) Undang-undang Pokok Agraria. Alat pembuktian

<sup>8</sup> A.P. Perlindungan (selanjutnya disebut A.P Perlindungan – I), komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraris, Mandar maju, Bandung, 1991.h. 36.



diberikan berupa sertifikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat 2 huruf c Undang-undang Pokok Agraria. Untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>9</sup>

Oleh karena itu, sertifikat tanah memiliki kedudukan yang kuat sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Hal ini dapat menyebabkan status sertifikat yang sebelumnya kuat menjadi lemah, karena sertifikat tersebut tidak lagi dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah di mata hukum. Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, diperlukan peninjauan ulang guna menentukan sertifikat mana yang memiliki keabsahan hukum. Peninjauan ini bertujuan untuk menelusuri proses penerbitan sertifikat dan memastikan apakah prosedur yang dijalankan sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, kejelasan status kepemilikan tanah dapat dipastikan, serta menghindari potensi sengketa di kemudian hari.

Namun, kenyataan di lapangan justru berbanding terbalik dengan harapan pemerintah. Sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari regulasi sebelumnya, implementasinya masih belum sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor di luar peraturan tersebut yang belum sepenuhnya selaras dengan kebijakan pemerintah. Salah satu permasalahan yang masih sering terjadi adalah pemindahan atau peralihan hak atas tanah yang tidak mengikuti prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Akibatnya, banyak tanah yang berstatus "beting" atau tidak terdaftar secara resmi, sehingga tidak memenuhi syarat administrasi pendaftaran tanah.<sup>10</sup>

Kondisi ini menyebabkan ketidakjelasan status hukum tanah, baik dari segi kepemilikan maupun penggunaannya. Lebih jauh, peralihan tanah yang terus-menerus dilakukan tanpa melalui instansi berwenang semakin memperumit permasalahan, meningkatkan potensi sengketa, serta menghambat upaya pemerintah dalam

menciptakan sistem administrasi pertanahan yang tertib dan transparan.<sup>11</sup>

Oleh sebab itu, untuk menjamin kepastian hukum akan hak dari kekayaan yang tidak ternilai harganya itu, seseorang harus dapat memberikan bukti bahwa dialah yang mempunyai kekayaan itu. Tanpa bukti yang kuat seseorang dapat kehilangan haknya, terutama jika ada orang lain yang mengklaim bahwa tanah itu adalah miliknya dan berhasil membuktikan kebenaran klaimnya itu. Dengan timbulnya gugatan dari pihak lain atas suatu bidang tanah maka hal tersebut dapat dikatakan sebagai sengketa tanah.

Proses pendaftaran atau pensertifikatan hak atas tanah di Indonesia bervariasi antara satu daerah dengan daerah lainnya. Kebijakan masing-masing Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang berwenang di bidang pertanahan juga berbeda. Salah satu contohnya adalah masih banyak tanah yang berstatus Letter C, bahkan ada yang masih berupa tanah garapan (sporadik). Kondisi ini tidak sesuai dengan ketentuan kepemilikan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Dalam sistem agraria di Indonesia, pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemilik tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa setiap tanah harus didaftarkan untuk menghindari ketidakjelasan status kepemilikan. Namun, dalam praktiknya, masih banyak tanah yang belum terdaftar, yang dapat memicu berbagai permasalahan, seperti tumpang tindih hak, sengketa kepemilikan, serta penyalahgunaan tanah.

Hal ini berperan penting dalam mencegah konflik dengan memberikan kepastian hukum dan melindungi hak atas tanah. Melalui proses

pendaftaran, pemilik properti menerima sertifikat kepemilikan sah sehingga mengurangi kemungkinan klaim dari pihak ketiga. Selain itu, langkahlangkah seperti menetapkan batas-batas tanah yang jelas dan mendidik masyarakat tentang pentingnya pendaftaran juga dapat membantu mencegah konflik. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Total (PTSL) di Indonesia bertujuan untuk mempercepat proses ini dan meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya legalitas tanah.

<sup>9</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Koperasi Bumi Bhakti BPN, Jakarta, 1998, hal. 5.

<sup>10</sup> Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004, hal. 130.

<sup>11</sup> Hj. Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Land Reform Di Indonesia Dan Permasalahannya*, EdisiRevisi, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2005, hal. 169.

## B. Rumusan Masalah Penelitian

1. Bagaimana akibat hukum yang dapat ditimbulkan bagi pemilik tanah yang tidak melakukan pendaftaran tanah?
2. Bagaimana penerapan pendaftaran tanah dalam penyelesaian sengketa tanah di desa Silian Barat Kec. Silian Raya, Kab. Minahasa Tenggara?

## C. Metode Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-empiris.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Desa Silian Barat Kecamatan Silian Raya Kabupaten Minahasa Tenggara, diperoleh data bahwa sebagian besar masyarakat telah mengetahui pentingnya pendaftaran tanah, namun belum seluruhnya memiliki sertifikat hak atas tanah. Dari hasil wawancara dengan aparat desa (Hukum Tua R.S) dan salah satu warga (warga S.T), Menurut R. S bahwa sekitar 60% bidang tanah di Desa Silian Barat telah terdaftar dan bersertifikat, sementara 40% sisanya masih berstatus tanah adat atau belum memiliki bukti hak yang sah secara hukum. Menurut S.T ada beberapa faktor yang menyebabkan sehingga banyak masyarakat yang belum melakukan pendaftaran tanah.

Adapun beberapa faktor yang menyebabkan belum dilakukannya pendaftaran tanah antara lain:

1. Kurangnya pemahaman hukum masyarakat mengenai manfaat sertifikat tanah.
2. Kendala biaya dan administrasi dalam proses pendaftaran tanah.
3. Adanya sengketa batas tanah antarwarga yang belum terselesaikan sehingga belum melakukan pendaftaran tanah.

Namun, ada juga masyarakat yang telah melakukan pendaftaran tanah dan memiliki sertifikat menyatakan, bahwa keberadaan sertifikat sangat membantu mereka dalam menjaga kejelasan status hukum atas tanah, serta mempercepat penyelesaian ketika terjadi perselisihan, contohnya perselisihan antar warga, dan keluarga.

### B. Pembahasan

#### 1. Akibat Hukum bagi Pemilik Tanah yang Tidak Melakukan Pendaftaran Tanah

##### a. Kedudukan Hukum Tanah yang Belum Terdaftar

Menurut Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Kewajiban tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang mempertegas bahwa setiap bidang tanah seharusnya didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu, pemilik tanah yang belum mendaftarkan tanahnya tidak memiliki kekuatan hukum formal ketika terjadi sengketa atau klaim pihak lain.

#### b. Risiko dan Akibat Hukum yang Timbul

Ketidakikutsertaan dalam pendaftaran tanah menimbulkan sejumlah akibat hukum, antara lain:

1. Tidak memiliki kepastian hukum atas hak milik  
Pemilik tanah hanya mengandalkan bukti penguasaan fisik atau surat keterangan kepala desa yang tidak memiliki kekuatan pembuktian kuat di mata hukum. Dalam proses hukum, sertifikat menjadi alat bukti otentik (Pasal 1868 KUHPerdara), sedangkan bukti tidak tertulis atau surat pernyataan bersifat lemah (Pasal 1865 KUHPerdara).
2. Rentan terhadap klaim atau penguasaan oleh pihak lain  
Tanah yang tidak terdaftar mudah diklaim orang lain karena tidak memiliki status legal yang jelas. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 (yang substansinya tetap berlaku dalam PP 18 Tahun 2021), seseorang yang memperoleh sertifikat dengan itikad baik dan menguasai tanah lebih dari 5 tahun tidak dapat diganggu gugat, meskipun sebelumnya tanah itu dikuasai pihak lain tanpa sertifikat. Artinya, pemilik tanah yang lalai mendaftarkan bisa kehilangan haknya secara hukum.
3. Kesulitan dalam transaksi dan administrasi hukum  
Tanah yang tidak terdaftar tidak dapat dijadikan jaminan kredit, warisan resmi, atau objek jual beli yang sah karena tidak memiliki nomor identifikasi bidang (NIB) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan demikian, tanah tersebut tidak memiliki nilai ekonomi dan hukum yang optimal.

4. Tidak mendapatkan perlindungan hukum negara

Dalam konteks asas *rechtsbescherming* (perlindungan hukum), negara hanya dapat memberikan perlindungan kepada hak yang



terdaftar. Hal ini sesuai dengan Pasal 75 huruf a PP 18 Tahun 2021, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Tanah yang tidak terdaftar berarti tidak mendapatkan jaminan hukum tersebut.

### c. Implikasi di Desa Silian Barat

Berdasarkan hasil penelitian di Desa Silian Barat menurut R.S menyatakan bahwa, sekitar 40% tanah warga belum terdaftar. Banyak masyarakat masih mengandalkan surat keterangan kepala desa atau bukti penguasaan turun-temurun. Akibatnya, muncul beberapa kasus tumpang tindih batas tanah antarwarga karena tidak adanya data yuridis dan fisik yang jelas.

Dalam satu kasus yang diteliti, sengketa batas antara dua keluarga disebabkan oleh tidak adanya sertifikat, sehingga batas tanah hanya berdasarkan kesepakatan lisan. Sengketa tersebut baru dapat diselesaikan setelah dilakukan pengukuran ulang oleh BPN, di mana salah satu pihak kemudian mendaftarkan tanahnya dan memperoleh sertifikat sebagai dasar hukum yang sah.

## 2. Penerapan Pendaftaran Tanah dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Silian Barat Kecamatan Silian Raya

### a. Pendaftaran Tanah sebagai Alat Penyelesaian Sengketa

Pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi administratif, tetapi juga sebagai instrumen yuridis dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Menurut Pasal 77 PP Nomor 18 Tahun 2021, hasil pendaftaran tanah menghasilkan data fisik dan data yuridis yang dapat dijadikan dasar penegakan hukum dan penyelesaian konflik pertanahan.

Dalam praktiknya, ketika terjadi sengketa tanah, sertifikat hasil pendaftaran tanah berfungsi sebagai alat bukti primer yang diakui dalam penyelesaian di luar maupun di dalam pengadilan. BPN, pemerintah desa, hingga aparat penegak hukum menjadikan data pendaftaran tanah sebagai dokumen resmi negara yang memiliki nilai pembuktian tinggi.

### b. Prosedur Penerapan Pendaftaran Tanah dalam Kasus di Desa Silian Barat

Dalam studi kasus di Desa Silian Barat, sengketa tanah umumnya berkaitan dengan batas dan tumpang tindih kepemilikan antarwarga.

Proses penyelesaian dilakukan secara berjenjang:

- 1) Tahap Mediasi di Tingkat Desa  
Pemerintah desa berperan sebagai mediator awal. Pihak-pihak yang bersengketa diminta menunjukkan dokumen kepemilikan masing-masing. Dalam beberapa kasus, pihak yang memiliki sertifikat tanah hasil pendaftaran PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) cenderung diakui sebagai pemilik sah.
- 2) Tahap Klarifikasi ke BPN  
BPN Minahasa Tenggara memverifikasi data fisik dan yuridis yang ada dalam sertifikat dan peta pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 78 PP 18 Tahun 2021, pendaftaran tanah dapat digunakan untuk menegaskan kebenaran data dan batas hak. Dengan demikian, hasil pendaftaran menjadi dasar yuridis dalam menyelesaikan sengketa.
- 3) Tahap Penyelesaian Hukum  
Apabila mediasi tidak berhasil dikarenakan ada beberapa yang tidak menerima hasilnya maka, kasus dilimpahkan ke ranah hukum. Dalam proses peradilan, sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sebagaimana ditegaskan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1231 K/Sip/1975, bahwa sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat dan tidak dapat disangkal kecuali dengan bukti sebaliknya yang sah.

### C. Analisis Yuridis terhadap Penerapan di Lapangan

Berdasarkan fakta di lapangan, penerapan pendaftaran tanah di Desa Silian Barat telah menunjukkan efektivitas hukum dalam penyelesaian sengketa. Pihak yang memiliki sertifikat diakui lebih kuat secara hukum dibanding pihak yang hanya memiliki bukti surat keterangan desa atau penguasaan fisik. Hal ini sejalan dengan prinsip kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dan perlindungan hukum (*rechtsbescherming*) yang menjadi dasar pembentukan PP Nomor 18 Tahun 2021. Melalui pendaftaran tanah, negara mencatat dan mengesahkan status kepemilikan, sehingga sertifikat berfungsi sebagai legal evidence (bukti hukum sah) yang memberikan keadilan dan ketertiban di masyarakat.

Dengan demikian, penerapan pendaftaran tanah di Desa Silian Barat berkontribusi secara nyata dalam penyelesaian sengketa tanah melalui:

1. Penetapan batas dan pengukuran ulang secara objektif;
2. Penggunaan sertifikat tanah sebagai bukti hukum yang kuat;
3. Penguatan peran BPN dan aparat desa dalam menjamin tertib administrasi pertanahan.

Dari hasil analisis, Pendaftaran tanah berfungsi represif, yaitu menjadi alat bukti hukum dalam penyelesaian sengketa, serta Berfungsi preventif, yaitu mencegah timbulnya konflik baru dengan menciptakan kejelasan status kepemilikan.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari hasil penelitian yang telah dilakukan, maka penulis menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pemilik tanah yang tidak melakukan pendaftaran tanah sesuai PP Nomor 18 Tahun 2021 kehilangan kepastian hukum atas haknya. Tanah yang tidak terdaftar mudah disengketakan dan tidak memiliki kekuatan pembuktian hukum yang sah.
2. Pendaftaran tanah di Desa Silian Barat berperan penting dalam penyelesaian sengketa karena sertifikat tanah menjadi alat bukti hukum yang kuat. Melalui program PTSL, masyarakat memperoleh perlindungan hukum serta kejelasan batas dan status kepemilikan tanah.

### B. Saran

1. Pemerintah dan BPN perlu meningkatkan sosialisasi dan mempermudah proses pendaftaran tanah agar seluruh tanah masyarakat dapat terdaftar.
2. Pemerintah desa harus pro aktif membantu masyarakat dalam proses administrasi pendaftaran dan penyelesaian sengketa.
3. Masyarakat diharapkan segera mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas hak milik.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- A.P. Parlindungan (selanjutnya disebut A.P. Parlindungan – I), komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraris, Mandar maju, Bandung, 1991.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksananya*, Jilid 1 Hukum Tanah. Djambatan, Jakarta, 1994.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jiid 1 Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan.
- Dianto Bachriadi, *Reformasi Agraria*, 1997; 26.
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo.
- Hj. Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Land Reform Di Indonesia Dan Permasalahannya*,

Edisi Revisi, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2005.

Muhammad Abdul Kadir, 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. Ketiga, Penerbit Universitas Indonesia (UI Press), Jakarta, 2008.

Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta.

### Jurnal

Badan Pertanahan Nasional, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Koperasi Bumi Bhakti BPN, Jakarta, 1998.

Estevina Pangemanan, “Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah”. *Lex Privatum*, Volume I Nomor 4.

Ibrahim Ahmad, “Prinsip Keadilan Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan”. *Jurnal Legalitas*, Vol. 3 No. 2.

Irawan Soerodjo, 2003, *Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.

Laura Nader dan Harry F Todd Jr, 1978, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, New York : Columbia University Press.

Maria Kaban, “Penyelesaian Sengketa Waris Tanah Adat Pada Masyarakat Adat Karo”. *Mimbar Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, Vol. 28 No.3, 2016.

Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Jakarta :PT. Raja Grafindo Persada.

Risnarto, 2007, *Dampak Sertifikasi Tanah Terhadap Pasar Tanah dan Kepemilikan Tanah Skala Kecil*, Sinar Grafika, Jakarta.

Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: Rajawali Pers.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

Zaman, Nurus, 2016, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Madura: Refika Aditama.

### Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria



Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997  
Tentang Aturan Pelaksana Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999  
tentang Tata Cara Penanganan Sengketa  
Pertanahan

Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 17 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang  
Pendaftaran Tanah

Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 20 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

#### **Sumber Lainnya**

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional,  
2008, Kamus Besar Bahasa Indonesia,  
Jakarta: Raja Grafindo Persada.  
[http://repository.unissula.ac.id/22766/11/S1  
%20Ilmu%20Hukum\\_30301700324\\_f  
ullpdf.pdf](http://repository.unissula.ac.id/22766/11/S1%20Ilmu%20Hukum_30301700324_fullpdf.pdf). Diakses pada sabtu, 5 April 2025.  
[https://repository.unej.ac.id/handle/123456789/92  
380](https://repository.unej.ac.id/handle/123456789/92380). Diakses pada sabtu, 5 April 2025.