



This is an open article under the  
CC-BY-SA license

## PENGUATAN SADAR HUKUM ATAS PEMBUATAN SERIFIKAT UNTUK MENGATASI SENGKETA PERTANAHAN DI KABUPATEN BADUNG

I Gede Permana Aditya Yoga<sup>1</sup>, I Gede Agus Kurniawan<sup>2</sup>  
<sup>1,2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Pendidikan Nasional, Denpasar  
Email : [gedeaguskurniawan@undiknas.ac.id](mailto:gedeaguskurniawan@undiknas.ac.id)<sup>2</sup>

Submitted : 20 Agustus 2023    Accepted : 22 Desember 2023    Published : 31 Desember 2023

**Abstrak** Kesadaran hukum dapat diartikan sebagai kesadaran seseorang atau suatu masyarakat kepada aturan-aturan atau hukum yang berlaku. Kesadaran hukum sangat diperlukan oleh suatu masyarakat. Hal ini bertujuan agar tidak terjadinya konflik antar pihak ataupun kelompok. Dalam hal ini khususnya pendaftaran tanah telah dipermudah oleh pemerintah dengan memberikan upaya pendaftaran tanah lewat online sehingga Masyarakat tidak perlu datang ke kantor pertanahan. Hasil dari kegiatan pengabdian ini diharapkan Masyarakat mampu untuk meningkatkan kesadaran terkait pendaftaran sertifikat yang telah dipermudah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung supaya mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Salah satu upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh BPN adalah dengan cara mediasi. Dalam penyelesaian konflik tanah, BPN telah mengacu pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Kata Kunci: BPN, kesadaran hukum, pendaftaran tanah

### 1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan pemberian dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia yang menghuni bumi. Sejak lahir hingga ajal menjemput, manusia memandang tanah sebagai kebutuhan pokok, menjadi tempat tinggal selama kehidupan. Tanah memiliki nilai yang signifikan, terlihat dari berbagai perspektif, termasuk sosiologi, antropologi, psikologi, politik, militer, dan ekonomi.

Dalam lingkup agraria, tanah merujuk pada bagian permukaan bumi. Definisi tanah dalam konteks ini tidak mencakup pengaturan seluruh aspek

tanah, melainkan hanya berfokus pada satu aspek, yaitu tanah dalam arti yuridis yang disebut hak. Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai dari negara, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2, terdapat berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Hak ini dapat diberikan dan dimiliki oleh individu, baik secara mandiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan-badan hukum (Fahrurrahman, 2020).

Masalah tanah merupakan permasalahan yang sangat berhubungan

dengan keadilan karena sifatnya yang langka dan terbatas. Sebagai kebutuhan dasar setiap individu, merancang kebijakan pertanahan yang dianggap adil untuk semua pihak tidaklah selalu mudah. Kebijakan yang memberikan kelonggaran lebih besar kepada sebagian kecil masyarakat dapat diakui apabila diimbangi dengan kebijakan serupa yang ditujukan kepada kelompok yang lebih besar. Dalam konteks ini, mencapai keseimbangan dan keadilan dalam kebijakan pertanahan menjadi tantangan kompleks yang memerlukan pertimbangan matang agar kebutuhan masyarakat dapat terpenuhi secara merata.

Di Indonesia, kegiatan pendaftaran tanah sering kali dilakukan pertama kali secara sporadis. Sebaliknya, pendaftaran tanah secara sistematis jarang dilaksanakan karena memerlukan perencanaan jangka panjang dan pelaksanaan tahunan yang kompleks. Padahal, pendekatan pendaftaran tanah yang sistematis dianggap sebagai metode yang tepat untuk meningkatkan jumlah tanah yang memiliki sertifikat.

Dengan mendorong pendaftaran tanah secara sistematis, diharapkan dapat membantu meningkatkan jumlah tanah yang bersertifikat di Indonesia,

memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, dan mendukung perkembangan sektor properti secara lebih efisien (Avivah et al., 2022).

Pemerintah memiliki lembaga pemerintah yang mengatur wilayahnya, dalam membuat struktur di atas sebidang tanah, untuk mencegah individu dari kesewenang-wenangan dalam mengelola tanah dan membangun bangunan. Pemerintah memiliki departemen yang didedikasikan untuk pengelolaan tanah yang disebut Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pemerintahan non-departemen yang dipimpin oleh kepala yang melapor langsung kepada Presiden. (Sesuai amanat Surat Perintah Eksekutif No. 10 Tahun 2006). Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab atas pengelolaan pertanahan pada tingkat global, regional, bahkan mikro. Masyarakat setempat dimudahkan untuk melegalkan hartanya dengan mendaftarkannya ke Kantor BPN, sehingga bebas dari penggusuran tanah oleh pemerintah setempat.

Kepemilikan sertifikat tanah memiliki dampak positif, termasuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah. Sertifikat tanah dapat dijamin keasliannya, memudahkan

proses penjualan tanah yang bersertifikat, serta memberikan jaminan atas kepemilikan tanah tersebut. Selain itu, tanah yang memiliki sertifikat cenderung memiliki nilai jual yang lebih baik, sehingga harga tanah secara keseluruhan dapat meningkat.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Teori Kesadaran Hukum

Pandangan Soerjono Soekanto menyatakan bahwa kesadaran hukum merupakan isu nilai-nilai yang terinternalisasi dalam diri manusia mengenai hukum yang ada atau yang diharapkan ada. Fokus utama pada pandangan ini adalah nilai-nilai yang berkaitan dengan fungsi hukum, bukan penilaian hukum terhadap peristiwa konkret dalam masyarakat yang bersangkutan. Dengan kata lain, pentingnya kesadaran hukum menitikberatkan pada pemahaman nilai-nilai terkait peran dan tujuan hukum, bukan sekadar penilaian terhadap peristiwa hukum spesifik dalam masyarakat (Soekanto, 2002).

Dalam mengkaji kesadaran hukum masyarakat, tingkat kesadaran hukum dapat memiliki tingkat yang relatif rendah, dan hal ini disebabkan oleh faktor-faktor berikut:

- a. Rasa takut pada sanksi;
- b. Memelihara hubungan baik dengan kelompok.
- c. Memelihara hubungan baik dengan penguasa.
- d. Kepentingan pribadi terjamin.
- e. Sesuai dengan nilai yang dianut (Naimatus, 2019).

### 2.2 Sertifikat Tanah

Sertifikat hak milik atas tanah diperoleh melalui perbuatan hukum, yaitu dengan mendaftarkan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Proses pendaftaran ini menghasilkan surat tanda bukti hak yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat terkait kepemilikan tanah bagi pemegang hak. Sesuai dengan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan berdasarkan data fisik dan data yuridis yang terdaftar dalam buku tanah sebagai bukti hak yang sah untuk alat pembuktian kepemilikan tanah.

Sertifikat dianggap sebagai bukti hak yang mutlak apabila memenuhi beberapa unsur kumulatif. Pertama, sertifikat diterbitkan secara sah atas nama individu atau badan hukum. Kedua, tanah diperoleh dengan itikad

baik. Ketiga, tanah dikuasai secara nyata, dan keempat, dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat, tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat. Kelima, dalam jangka waktu tersebut, tidak ada pula gugatan yang diajukan ke Pengadilan terkait penguasaan tanah atas penerbitan sertifikat (Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)(Murni & Sulaiman, 2022).

Namun, di Indonesia, sering terjadi sengketa terkait sertifikat tanah, seperti pemalsuan sertifikat tanah, sertifikat tanah ganda, dan tumpang tindih, yang pada akhirnya merugikan masyarakat. Selain itu, masih banyak tanah yang belum terdaftar dan belum memiliki sertifikat. Kondisi ini menunjukkan bahwa sertifikat hak atas tanah tidak lagi menjamin kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia, sehingga perlu adanya upaya untuk meningkatkan validitas dan keamanan sistem pendaftaran tanah (Monalu et al., 2023).

### 2.3 Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa adalah teori yang mengkaji dan menganalisis kategori atau jenis sengketa yang muncul dalam masyarakat, faktor-faktor

penyebab timbulnya sengketa, serta strategi atau metode yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut. Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin mengemukakan lima teori penyelesaian sengketa, yaitu:

- a. *Contending* (Bertanding): Salah satu pihak berusaha menerapkan solusi yang lebih diinginkan olehnya daripada pihak lain dalam upaya untuk mengakhiri sengketa.
- b. *Yielding* (Mengalah): Pihak yang terlibat dalam sengketa menurunkan aspirasinya dan bersedia menerima solusi yang kurang dari yang sebenarnya diinginkannya.
- c. *Problem Solving* (Pemecahan Masalah): Pihak-pihak yang bersengketa bekerja sama untuk mencari alternatif penyelesaian yang memuaskan kedua belah pihak.
- d. *Withdrawing* (Menarik Diri): Salah satu pihak memilih untuk meninggalkan situasi sengketa, baik secara fisik maupun psikologis.
- e. *In Action* (Diam): Pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa

tidak melakukan tindakan apapun untuk mengatasi masalah.

Sengketa dapat muncul melibatkan berbagai pihak, dimulai dari individu atau kelompok kecil, kombinasi keduanya, hingga entitas yang lebih besar seperti perusahaan, negara, atau bahkan antara negara-negara. Hal ini menunjukkan bahwa sengketa dapat memiliki karakteristik sebagai perselisihan yang bersifat publik atau perdata, dan dapat terjadi dalam konteks lokal, nasional, maupun internasional. Dengan demikian, cakupan dan kompleksitas sengketa dapat sangat bervariasi, mencakup spektrum luas dari skala yang lebih kecil hingga skala yang lebih besar serta melibatkan berbagai tingkatan yurisdiksi (Boboy et al., 2020).

#### 2.4 Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya disebut BPN, merupakan lembaga pemerintah non-kementerian yang beroperasi di bawah dan memiliki tanggung jawab kepada Presiden.

Dalam menjalankan tugas sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 tahun 2020, BPN melaksanakan fungsi-fungsi sebagai berikut seperti penyusunan dan

penetapan kebijakan di bidang pertanahan, perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan dan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah.

Lokasi penulis melakukan penulisan yaitu di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung yang terletak di Jl. Dewi Saraswati No.3, Seminyak, Kec. Kuta, Kabupaten Badung, Bali 80361



**Gambar 1.** Lokasi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung

### 3. METODE PELAKSANAAN PENULISAN

Pelaksanaan kegiatan penulisan ini dilakukan pada bulan Juni sampai dengan bulan Agustus 2023 yang berlokasi di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung. Penulis menggunakan metode observasi dan upaya kolaboratif. Metode Observasi adalah teknik pengumpulan sumber yang dilakukan melalui sesuatu pengamatan.

dengan disertai pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran. Sedangkan, metode kolaboratif itu langsung berkolaborasi dengan para pihak yang berperan penting di kantor BPN Kab. Badung sebagai pelaku utama dalam pelaksanaan pemecahan masalah yang ada dengan memperhatikan faktor-faktor yang berperan.

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

##### 4.1 Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia No. 4 Tahun 2006, bersamaan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 5 Tahun 2006 pada bagian ke-13, dijelaskan bahwa fungsi BPN dalam menangani sengketa, konflik, dan perkara (SKP) pertanahan adalah untuk mewujudkan kebijakan pertanahan demi keadilan dan kesejahteraan masyarakat. BPN memiliki peran dalam menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.

Penyelesaian konflik pertanahan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, melibatkan beberapa aspek, antara lain:

- a. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan. BPN memiliki kewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- b. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan di luar pengadilan, Melibatkan pembuatan hukum administrasi pertanahan, seperti pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dan pencatatan dalam Sertipikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya.

Dalam konteks hukum, penegakan hukum oleh kepolisian diharapkan mendukung upaya penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi yang dipimpin oleh BPN. Prosedur dan panduan yang terkait dengan penanganan dan penyelesaian sengketa, konflik, dan perkara pertanahan diatur dengan efektif dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun

2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Sebuah Keputusan Kepala BPN memberikan panduan tentang tata cara penanganan masalah yang terkait dengan pertanahan.

#### 4.2 Upaya BPN Kabupaten Badung Untuk Menghindari Sengketa Tanah

Untuk meningkatkan kualitas pelayanan dalam menangani sengketa pertanahan dan dapat menjangkau tokoh masyarakat setempat yang pada gilirannya dapat menyebarkan informasi kepada konstituen mereka sebagai salah satu inisiatif mereka.

BPN Kabupaten Badung mempunyai strategi khusus antara lain yaitu dalam pendaftaran sertifikat pada masa modern dapat dilakukan secara online, dan diharapkan informasi ini dapat sampai ke masyarakat sebagaimana informasi yang telah disebarluaskan tentang peningkatan pelayanan pertanahan di Kabupaten Badung. Kantor Pertanahan Kabupaten Badung telah merilis sebuah aplikasi bernama INSTANT.



Gambar 2. Logo Aplikasi INSTANT

Selain itu, BPN Kabupaten juga melakukan sosialisasi yang dihadiri seluruh Kepala Desa/Lurah Sekabupaten Badung terkait peningkatan layanan pertanahan di Kabupaten Badung. Sosialisasi ini dilakukan pada hari Rabu, 21 juni 2023.



Gambar 3. Mahasiswa menghadiri Sosialisasi terkait peningkatan layanan pertanahan di Kab. Badung

#### 4.3 Dasar Hukum Yang Mewajibkan Mendaftarkan Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah memiliki tujuan utama, yaitu untuk menjamin kepastian

hukum dan kepastian hak atas tanah. Fokus utama dari tujuan ini adalah memberikan jaminan kepada pemegang hak atas tanah agar dapat dengan mudah membuktikan haknya terhadap suatu bidang tanah tertentu melalui penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.

Selain itu, kegiatan pendaftaran tanah juga bertujuan untuk memudahkan pihak-pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli atau calon kreditur, dalam memperoleh informasi yang diperlukan. Dengan adanya data fisik dan data yuridis yang tercatat di Kantor Pertanahan dan dapat diakses secara umum melalui Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), pihak terkait dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan. (Tehupeiory, 2012).

Kepastian hukum yang dicapai melalui kegiatan pendaftaran tanah mencakup, antara lain:

1. Kepastian hukum mengenai subjek hak:
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, dan luas bidang tanah:
3. Kepastian hukum mengenai hak yang dimiliki

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

yang sering dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), memberikan landasan hukum bagi pendaftaran tanah di Indonesia, khususnya Pasal 19 ayat (1) yang menjelaskan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Hal ini menjadi langkah pemerintah dalam upaya memberikan kejelasan hukum adalah pendaftaran tanah dengan memberlakukan Pasal 19 UUPA. Jaminan hak atas tanah tidak hanya mencakup identitas pemegang hak (subjek hak atas tanah), tetapi juga sifat fisik tanah itu sendiri (objek hak atas tanah), termasuk letak, batas, dan luasnya.

## 5. KESIMPULAN

Dalam hasil pengabdian ini, penulis dapat menyimpulkan bahwa untuk mencegah terjadinya sengketa tanah di Masyarakat selain upaya yang telah dilakukan Lembaga terkait beserta pemerintah. Diperlukan kesadaran yang tinggi dari Masyarakat dalam pembuatan sertifikat tanah. Sertifikat tanah sendiri tentu dapat memberikan perlindungan

hukum nantinya kepada Masyarakat apabila terjadinya sengketa atas tanah.

#### UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Kepala Dinas dan semua pihak di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung yang telah memberikan kesempatan pendidikan dan pengalaman yang sangat berharga selama mereka melakukan kegiatan Praktek Kerja Lapang.

#### DAFTAR PUSTKA

Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. A. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 197–210.

<https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>

Boboy, J. T. B., Santoso, B., & Irawati, I. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin. *Notarius*, 13(2), 803–818.  
<https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31168>

Fahrurrahman, A. I. (2020). *Kesadaran*

*Hukum Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah-Tanah Hak Milik Adat ( Study Kasus Di Desa O ' O dan Desa Dori Dunga Kecamatan Donggo Kabupaten Bima-NTB)*. 6(2), 221–229.

Monalu, T. J., Sumakul, T. F., & Sondakh, M. T. (2023). Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah Ke Sistem Elektronik Sebagai Jaminan Keamanan. *Lex Privatum*, 11(2).

Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah. *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 183–198.

Naimatus, S. (2019). Kesadaran Hukum Pedagang Kaki Lima di Ngunut terhadap Peraturan Daerah No 7 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum?. *Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Tulungagung*, 8–46.

Soekanto, S. (2002). *Kesadaran hukum dan kepatuhan hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Tehupeiory, A. (2012). *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia (I)*. Jakarta: Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Grup).

**Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960  
tentang Peraturan Pokok Agraria  
(Lembaran Negara Tahun 1960  
Nomor 104, Tambahan Lembaran  
Negara No. 2043).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata  
Ruang/ Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Nomor 11 Tahun 2016  
tentang Penyelesaian Kasus  
Pertanahan