



## BPN DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA BATAS TANAH HAK MILIK DENGAN NON-LITIGASI

Agus Adi Setyawan<sup>1</sup>, Anak Agung Ketut Sudiana<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Mahasaswati Denpasar, E-mail: [agusadisetyawan5225@gmail.com](mailto:agusadisetyawan5225@gmail.com)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Mahasaswati Denpasar, E-mail: [agungsudiana63@unmas.ac.id](mailto:agungsudiana63@unmas.ac.id)

<b>Info Artikel</b>	<b>Abstract</b>
<p><b>Title provisions of the BPN's duties in resolving the settlement of land ownership boundaries through non-litigation</b></p> <p><b>Keywords :</b> Non-Litigation, Land Boundaries, Disputes, Land Agency, Effectiveness</p>	<p><i>Land, a vital resource and the foundation of civilization, often triggers ownership disputes in Indonesia due to unclear boundaries and overlapping rights. In Bali, particularly Tabanan, land conversion and increasing land values exacerbate conflicts, as seen in cases like Desa Bongan. Agrarian law, such as UUPA 1960, is crucial for legal certainty. This research focuses on BPN's duties and the factors hindering its effectiveness in resolving ownership land boundary disputes through non-litigation in Tabanan District. The research used an empirical legal approach with a case study at the National Land Agency office in Tabanan. The findings indicate that BPN has a strong legal basis through Presidential Regulation No. 63 of 2013 and Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of National Land Agency Regulation No. 21 of 2020 to resolve disputes through mediation. However, BPN's role tends to be passive, only acting when a dispute is reported. The data shows that mediation in BPN Tabanan is quite effective in resolving disputes, with hindrances coming from both internal factors within BPN and external factors such as the non-cooperation of the parties involved. The thesis recommends increasing public awareness of the importance of land title registration..</i></p>
<p><b>Judul KETENTUAN TUGAS BPN DALAM MENYELESAIKAN SENGKETA BATAS TANAH HAK MILIK DENGAN NON-LITIGASI</b></p>	<p>Tanah, sebagai sumber daya vital dan fondasi peradaban, kerap memicu sengketa kepemilikan di Indonesia karena ketidakjelasan batas dan tumpang tindih hak. Di Bali, khususnya di Kabupaten Tabanan, alih fungsi lahan dan kenaikan nilai tanah yang signifikan memperparah konflik ini, seperti yang terjadi pada kasus di Desa Bongan. Hukum agraria, terutama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960, sangat krusial untuk menciptakan kepastian hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji ketentuan tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan sengketa batas tanah hak milik secara non-litigasi dan menganalisis faktor-faktor yang menghambat efektivitas tugas BPN di Kecamatan Tabanan. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum empiris dengan studi kasus di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan.</p>

<b>Kata kunci:</b> Non-Litigasi, Batas Tanah, Sengketa, Lembaga Pertanahan, Efektivitas Abstract	Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPN memiliki landasan hukum yang kuat melalui Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi. Meskipun demikian, peran BPN cenderung pasif, hanya bertindak setelah adanya laporan yang masuk. Meskipun demikian, data menunjukkan bahwa mediasi di BPN Kabupaten Tabanan cukup efektif dalam menyelesaikan sengketa. Hambatan efektivitas berasal dari faktor internal BPN dan faktor eksternal seperti ketidakkooperatifan pihak yang bersengketa. Oleh karena itu, skripsi ini merekomendasikan perlunya peningkatan kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah.
--------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## I. Latar Belakang

Tanah adalah sumber daya alam yang sangat vital dan memiliki peran multidimensi bagi kehidupan manusia, berfungsi sebagai fondasi peradaban, tempat tinggal, sumber mata pencarian, serta arena aktivitas sosial dan ekonomi.<sup>1</sup> Namun, kompleksitas sistem kepemilikan dan kurangnya dokumentasi yang memadai seringkali menimbulkan sengketa tanah yang berlarut-larut dan ketidakpastian hukum. Di Indonesia, sengketa ini diperparah oleh data tanah yang tidak lengkap, transaksi yang tidak akurat, serta duplikasi otoritas.<sup>2</sup>

Permasalahan ini sangat aktual dan relevan, terutama di Bali, sebuah destinasi pariwisata dunia, di mana alih fungsi lahan pertanian menjadi area komersial seperti villa dan hotel menyebabkan kenaikan nilai tanah yang signifikan dan memicu konflik. Secara khusus, Kabupaten Tabanan mengalami lonjakan harga tanah yang fantastis, yang mengakibatkan seringnya terjadi sengketa batas-batas tanah.<sup>3</sup>

Penelitian ini menunjukkan orisinalitasnya dengan mengkaji kasus nyata yang terjadi di Desa Bongan, Kecamatan Tabanan. Kasus ini melibatkan Bapak I Ketut Sadi dan Bapak I Nyoman Semudi, di mana terjadi tumpang tindih pendaftaran sertifikat hak milik. Permasalahan ini mencerminkan adanya tindakan penipuan yang melibatkan oknum dan ketidakpahaman masyarakat terhadap alur pendaftaran hak milik. Kasus ini menjadi bukti bahwa meskipun telah ada regulasi seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, implementasinya di lapangan masih

<sup>1</sup> Suastama, I. W. A., & Artajaya, I. W. E. (2023). Eksistensi awig-awig terhadap pelaksanaan catur berata penyepian di desa adat gelgel kabupaten klungkung. *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 3(02), 1034-1044.

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

<sup>3</sup> Badan Pusat Statistik Kabupaten Tabanan. (2024). Kecamatan Tabanan Dalam Angka 2024. Diakses dari <https://tabanankab.bps.go.id/id/publication/2024/09/26/fad2bc673f8c8530c7d5d063/kecamatan-tabanan-dalam-angka-2024.html>

menghadapi kendala seperti kurangnya sosialisasi, kelemahan penegakan hukum, dan celah-celah hukum yang dapat dieksplorasi.<sup>4</sup>

Permasalahan sengketa tanah ini dihubungkan dengan teori-teori hukum untuk mendasari alur logika pemecahan masalah. Penelitian ini menggunakan Teori Efektivitas Hukum untuk menganalisis kinerja BPN dalam menyelesaikan sengketa. Hal ini bertujuan untuk mencari tahu sejauh mana peraturan hukum yang ada, seperti Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 dan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020, telah diimplementasikan secara efektif di lapangan. Penelitian juga didasari oleh Teori Kepastian Hukum, yang berfokus pada pentingnya peran BPN dalam memberikan jaminan dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat.

Secara sistematis, sengketa yang terjadi, seperti kasus di Desa Bongan, menunjukkan adanya celah antara norma hukum (das sollen) dan realitas di masyarakat (das sein). Fenomena ini menimbulkan pertanyaan tentang efektivitas tugas BPN, yang kemudian dirumuskan menjadi tujuan penelitian untuk mengkaji ketentuan tugas BPN. Dengan demikian, penelitian ini memiliki alur logika yang terarah dan sistematis, dari permasalahan aktual di lapangan hingga tujuan penelitian yang spesifik.

## II. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum dalam aspek hukum empiris. Jenis penelitian ini merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara terjun langsung ke lapangan guna untuk mendapat kebenaran yang akurat,<sup>5</sup> sebagaimana dijelaskan dalam metodologi penelitian hukum yang menekankan pentingnya data faktual. Jenis Penelitian ini merupakan suatu cara yang dapat ditempuh untuk mendapatkan kebenaran, yaitu dengan cara membandingkan aturan yang telah ada dengan pelaksanaan atau kenyataan di dalam masyarakat (*dassolen dan dassien*).<sup>6</sup> Das sollen merupakan peraturan hukum yang bersifat umum atau kenyataan normatif (apa yang seharusnya terjadi/dilakukan), sedangkan das sein merupakan suatu peristiwa konkret yang terjadi di masyarakat. Setelah membandingkan antara hukum yang berlaku dengan kenyataan yang ada, maka akan mendapatkan kebenaran tentang apakah kenyataan yang terjadi di masyarakat sesuai dengan aturan hukum yang berlaku atau sebaliknya.

<sup>4</sup> Nugroho, S. A. (2019). *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Kencana, hlm. 24.

<sup>5</sup> Diantha, I Made Pasek, 2016, “Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum”, Prenada Media Group, Jakarta, hlm 12

<sup>6</sup> Bahder Johan Nasution, 2008, “Metodologi Penelitian Ilmu Hukum”, Mandar maju, Bandung, hlm. 42.

### III. PEMBAHASAN

Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 63 Tahun 2013 secara spesifik mengatur tentang tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI), secara fundamental menetapkan bahwa "Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mempunyai tugas menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan." Ketentuan ini merupakan payung hukum bagi seluruh aktivitas BPN, termasuk dalam mengelola data pertanahan, melakukan pendaftaran hak, pengukuran, pemetaan, hingga penanganan sengketa. Tugas ini menegaskan bahwa BPN adalah otoritas tunggal yang memiliki kewenangan komprehensif dalam bidang pertanahan.

Lebih lanjut, Pasal 3 Huruf h Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 63 Tahun 2013 merinci salah satu fungsi penting BPN RI dalam melaksanakan tugas pokoknya, yaitu "perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan". Fungsi ini bukan hanya sekadar administratif, melainkan memberikan mandat kepada BPN untuk secara proaktif mengkaji permasalahan pertanahan, merumuskan kebijakan yang relevan, serta melaksanakan penanganan langsung terhadap sengketa dan perkara yang muncul. Ini berarti BPN memiliki kapasitas dan kewenangan untuk mengidentifikasi akar masalah sengketa, menganalisis duduk perkara, dan menerapkan solusi berdasarkan kebijakan yang telah ditetapkan.

Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 63 Tahun 2013 juga mengatur secara lebih detail mengenai tugas unit organisasi yang berada di bawah BPN, khususnya Deputi Bidang Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan. Pasal 29 Huruf d menyatakan bahwa Deputi tersebut mempunyai tugas "penyelesaian dan pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa dan perkara pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi, dan lainnya". Ketentuan ini sangat krusial karena:

- 1) Pemberian Kewenangan: Secara eksplisit memberikan kewenangan hukum kepada BPN untuk melakukan penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi, yaitu mediasi dan fasilitasi. Hal ini mengurangi ketergantungan pada proses litigasi di pengadilan yang seringkali memakan waktu dan biaya besar.
- 2) Fokus pada Alternatif: Penekanan pada "alternatif penyelesaian sengketa" menunjukkan komitmen pemerintah untuk mendorong penyelesaian masalah pertanahan di luar pengadilan, yang dianggap lebih efektif dan efisien.
- 3) Ruang Lingkup: Frasa "dan lainnya" membuka ruang bagi BPN untuk mengembangkan metode non-litigasi lain yang relevan dan sesuai dengan karakteristik sengketa pertanahan, selama tetap berdasarkan prinsip-prinsip musyawarah dan kesepakatan.
- 4) Relevansi dengan Sengketa Batas Tanah Hak Milik: Dengan adanya pasal ini, BPN memiliki dasar hukum yang kuat untuk menerima dan memproses pengaduan sengketa batas tanah hak milik, memanggil para

pihak yang bersengketa, melakukan verifikasi data, hingga memfasilitasi pertemuan mediasi untuk mencapai kesepakatan damai antara para pemilik tanah yang berbatasan. Ini merupakan langkah preventif dan solutif untuk mencegah sengketa.

Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 63 Tahun 2013 juga secara detail mengatur struktur organisasi BPN, mulai dari tingkat pusat hingga kantor wilayah dan kantor pertanahan daerah, yang menunjukkan adanya unit-unit kerja dan pejabat yang secara spesifik memiliki tugas dan fungsi dalam penanganan sengketa. Adanya struktur yang terorganisir ini menjadi fondasi bagi pelaksanaan tugas dan fungsi BPN dalam menyelesaikan sengketa pertanahan secara sistematis dan terkoordinasi.

Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 ini mengukuhkan peran BPN sebagai lembaga negara yang memiliki kewenangan penuh dalam penanganan sengketa pertanahan, termasuk sengketa batas tanah hak milik. Mandat yang diberikan, khususnya melalui fungsi pengkajian dan penanganan sengketa serta pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa, menunjukkan bahwa BPN adalah garda terdepan dalam menjaga ketertiban administrasi pertanahan dan menyelesaikan konflik yang mungkin timbul. Pengaturan ini merupakan bentuk konkret dari upaya pemerintah untuk menciptakan sistem penyelesaian sengketa yang komprehensif dan mudah diakses oleh masyarakat, sejalan dengan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik.

Dalam wawancara yang dilakukan dengan Bapak Wahyu Aji Anindya Wicaksana, S.ST., M.H., selaku Kepala Bidang Pemetaan dan Pengukuran Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan mempunyai sifat yang pasif dalam pelaksanaan tugasnya, dimana Ketika ada sengketa atau kasus, perlu adanya laporan yang masuk melalui surat yang diajukan ke bidang sengketa, dalam hal ini kedudukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) hanya menjalankan tugasnya Ketika ada laporan masuk untuk dilakukan proses mediasi Ketika adanya kasus sengketa yang terjadi, namun dalam kinerjanya juga Badan Pertanahan Nasional (BPN) berusaha aktif untuk melakukan pemetaan melalui aplikasi (Peta Drone) yang dilihat dari satelit, tidak jarang juga terjadinya perpindahan batas yang dilihat dari sistem yang berbeda dengan data yang berbentuk fisik (Sertifikat Hak Milik) yang dipegang oleh masing-masing pemegang Hak Milik dari tanah.<sup>7</sup>

Terkait dengan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 63 Tahun 2013 secara spesifik mengatur tentang tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI). Bapak Wahyu Aji Anindya Wicaksana, S.ST., M.H., menambahkan juga bahwa setiap pemilik tanah harus bertanggung jawab atas kepemilikan, batas-batas tanahnya dan keutuhan dari tanahnya itu, karena seperti dikatakan diatas tugas Badan Pertanahan Nasional khususnya di kabupaten Tabanan ini bersifat pasif, jadi untuk mengoptimalkan kineja dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tabanan, perlu kepekaan dari masyarakat untuk lebih mengawasi hak milik atas tanah yang dimiliki.

Penyelesaian sengketa batas tanah hak milik merupakan salah satu tugas penting Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dapat ditempuh melalui jalur non-litigasi,

<sup>7</sup> Wahyu Aji Anindya Wicaksana, S.ST., M.H., Kepala Bidang Pemetaan dan Pengukuran, (wawancara) Tanggal 19 Mei 2025.

seperti mediasi. Mekanisme ini diharapkan mampu menyelesaikan sengketa dengan lebih cepat, efektif, dan efisien dibandingkan dengan proses litigasi. Dasar hukum penanganan sengketa pertanahan ini secara spesifik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Selain itu, sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 Pasal 3 huruf h, BPN RI menyelenggarakan fungsi perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan. Lebih lanjut, Pasal 29 huruf d Perpres yang sama menegaskan tugas BPN dalam penyelesaian dan pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa dan perkara pertanahan melalui mediasi, fasilitasi, dan bentuk lainnya.

Berikut ini beberapa sengketa batas tanah yang diselesaikan dengan mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan selama 3 tahun terahir.

Contoh:

**Tabel 1.**  
**sengketa batas tanah yang diselesaikan dengan mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan selama 3 tahun terahir**

N o.	Tahun	Jumlah kasus	Selesai	Belum Terselesai	Keterangan
1.	2023	1 kasus	0 kasus	1 kasus	Dikarenakan pihak terlapor ada di luar negeri dan tidak menghadiri panggilan sebanyak 3 kali untuk mediasi, kasus dilimpahkan ke pengadilan negeri.
2.	2024	2 kasus	2 kasus	0 kasus	Selesai melalui mediasi kesepakatan formal di BPN Tabanan
3.	2025	1 kasus	1 kasus	0 kasus	Selesai melalui mediasi kesepakatan formal di BPN Tabanan

Tabel 1 Data jumlah sengketa batas tanah hak milik yang di selesaikan melalui mediasi selama 3 tahun terahir

Sebagai ilustrasi konkret penerapan mekanisme non-litigasi ini, akan diuraikan kasus sengketa batas tanah hak milik yang ditemukan melalui observasi awal penulis di Desa Bongan, Kecamatan Tabanan. Kronologi singkat Kasus ini melibatkan Bapak I Ketut Sadi yang mendaftarkan sertifikat Hak Milik melebihi batas tanah milik kakaknya, Bapak I Nyoman Semudi. Awalnya, tanah milik Bapak I Nyoman Semudi seluas 800 m<sup>2</sup> (Delapan Ratus meter persegi) masih berupa pipil dan belum bersertifikat. Karena Bapak I Nyoman Semudi merantau ke Sulawesi dan ketidaktahuan akan perkembangan ini, adiknya, Bapak I Ketut Sadi, mendaftarkan tanah tersebut. Dalam proses pendaftaran, tanah seluas 800 m<sup>2</sup> milik Bapak I Nyoman Semudi didaftarkan

seluas 600 m<sup>2</sup> (Enam Ratus meter persegi), sehingga sisa tanah milik Bapak I Nyoman Semudi yang tidak terdaftar menjadi hanya 200 m<sup>2</sup> (Dua Ratus meter persegi). I Nyoman Semudi baru mengetahui hal ini lima tahun setelah sertifikat dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), setelah kembali dari perantauan di Sulawesi lima tahun pasca meninggalnya orang tuanya. Ia menduga adanya penyimpangan yang melibatkan oknum dan I Ketut Sadi. Kasus ini dilaporkan ke aparat desa, namun I Ketut Sadi menolak hadir dalam mediasi. Prebekel Desa Bongan pun menyarankan penyelesaian melalui jalur hukum, yang pada akhirnya memerlukan penanganan lebih lanjut dari pihak berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), guna mencari solusi yang mengikat.

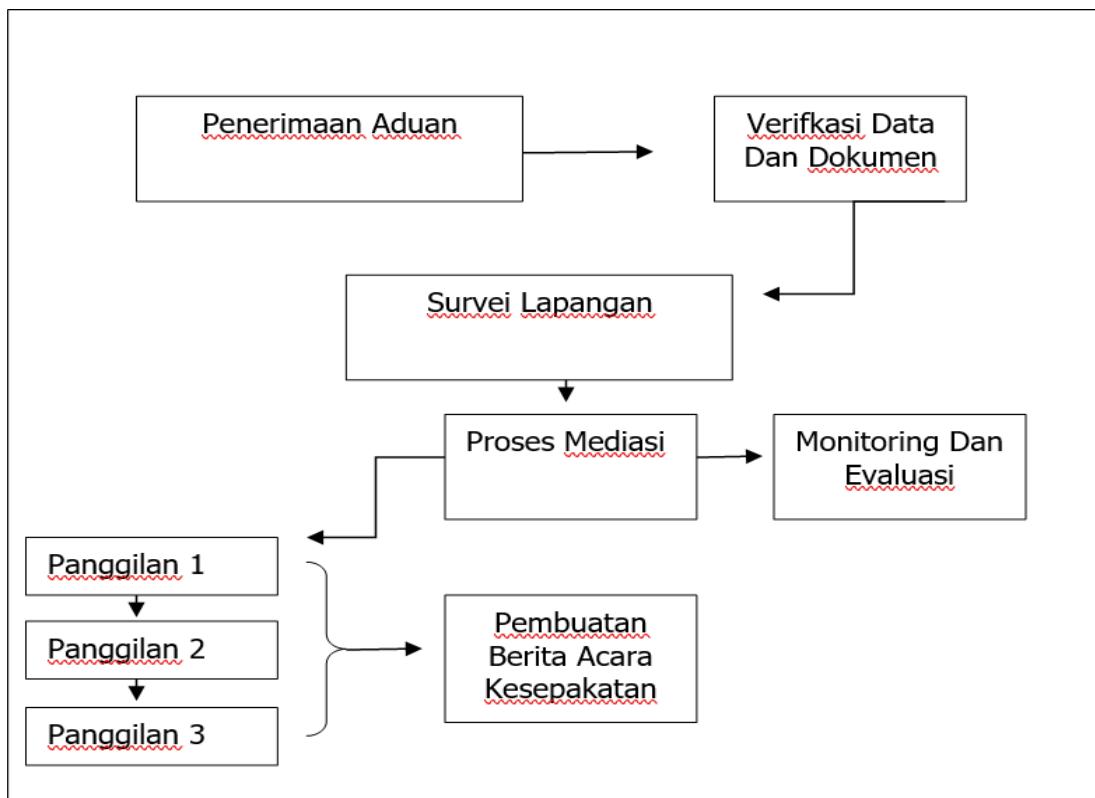
Dalam konteks kasus di Desa Bongan ini, mekanisme penyelesaian sengketa batas tanah hak milik secara non-litigasi akan dimulai dengan peran BPN sebagai fasilitator utama. Dari wawancara dengan Ibu Luh Gede Arie Wahyuni, S.H., selaku Staff Seksi Pengadilan Dan Penanganan Sengketa,, BPN akan mengimplementasikan proses mediasi, di mana seorang mediator yang netral dan diterima oleh kedua belah pihak dari Staff BPN itu sendiri yang telah diberikan surat tugas atau kewenangan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan, yang akan bertugas membantu mereka berkomunikasi dan memahami pandangan yang berbeda atas sengketa tersebut. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan, namun bertujuan untuk mencapai kesepakatan perdamaian yang dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa. Proses ini sejalan dengan prinsip mediasi yang tidak menggunakan prinsip win or lose, melainkan menghasilkan penyelesaian yang tuntas dan tanpa meninggalkan kebencian atau dendam, sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 yang menitikberatkan pada penyelesaian kasus pertanahan melalui jalur non-litigasi.<sup>8</sup>

Dalam konteks kasus di Desa Bongan ini, mekanisme penyelesaian sengketa batas tanah hak milik secara non-litigasi akan dimulai dengan peran BPN sebagai fasilitator utama. Dari wawancara dengan Ibu Luh Gede Arie Wahyuni, S.H., selaku Staff Seksi Pengadilan Dan Penanganan Sengketa,, BPN akan mengimplementasikan proses mediasi, di mana seorang mediator yang netral dan diterima oleh kedua belah pihak dari Staff BPN itu sendiri yang telah diberikan surat tugas atau kewenangan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan, yang akan bertugas membantu mereka berkomunikasi dan memahami pandangan yang berbeda atas sengketa tersebut. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan, namun bertujuan untuk mencapai kesepakatan perdamaian yang dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa. Proses ini sejalan dengan prinsip mediasi yang tidak menggunakan prinsip win or lose, melainkan menghasilkan penyelesaian yang tuntas dan tanpa meninggalkan kebencian atau dendam, sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 yang menitikberatkan pada penyelesaian kasus pertanahan melalui jalur non-litigasi.

Langkah-langkah yang mungkin diambil BPN dalam penanganan kasus Bapak I Wayan Ketut Sahadi dan Bapak Nyoman Semadi di Desa Bongan melalui mekanisme non-litigasi antara lain meliputi:

---

<sup>8</sup> Luh Gede Arie Wahyuni, S.H., staff Seksi Pengadilan Dan Penanganan Sengketa,, (wawancara), Tanggal 19 Mei 2025



Gambar Denah 1 Alur Mekanisme Penerimaan Dan Peroses Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi

- 1) Penerimaan Sengketa: Pihak yang merasa dirugikan (Bapak Nyoman Semadi) atau kedua belah pihak mengajukan permohonan penyelesaian sengketa kepada BPN Kabupaten Tabanan. Permohonan ini akan diproses sesuai prosedur yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020.
- 2) Verifikasi Data dan Dokumen: Berdasarkan surat masuk dengan nomor surat, UND.51.02-MP.01.02/III-2024. BPN akan melakukan verifikasi terhadap data kepemilikan tanah, sertifikat yang didaftarkan oleh Bapak I Ketut Sadi, sertifikat atau bukti kepemilikan Bapak Nyoman Semadi, data pengukuran, dan dokumen pendukung lainnya yang relevan dengan sengketa batas tanah di Desa Bongan. Pentingnya hukum agraria dalam pengelolaan tanah, termasuk proses sertifikasi tanah yang terintegrasi dengan sistem informasi geografis (SIG), dapat meningkatkan transparansi dan efisiensi dalam pengelolaan tanah.
- 3) Survei Lapangan: Tim BPN akan turun langsung ke lokasi sengketa di Desa Bongan untuk melakukan pengukuran ulang batas tanah yang sebenarnya, membandingkan dengan data yang tertera pada sertifikat Bapak I Ketut Sadi, dan mengumpulkan data fisik serta keterangan dari para pihak (Bapak I Ketut Sadi dan Bapak Nyoman Semadi) serta saksi- saksi, sesuai dengan prosedur investigasi yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020.
- 4) Proses Mediasi: BPN akan memfasilitasi pertemuan mediasi antara Bapak I Ketut Sadi dan Bapak Nyoman Semadi. Dalam mediasi, mediator dari

BPN akan membimbing diskusi untuk mencari titik temu dan solusi bersama, dengan fokus pada koreksi batas tanah dan pencapaian kesepakatan damai. Adapun secara lengkap persiapan mediasi meliputi, menentukan para pihak yang akan melaksanakan mediasi, menentukan tempat mediasi, menentukan dan mempersiapkan skema mediasi dari tata meja tempat duduk dan segala runtunan acara mediasi, dan terahir menunjuk Staff BPN yang akan mendampingi dan bertugas dalam mediasi. Dalam hal ini pihak terlapor sudah 2 kali mendapatkan panggilan namun tidak ada etikat baik untuk menghadiri proses mediasi, namun Ketika panggilan ke 3 disampaikan melalui surat pihak terlapor mau dan hadir dalam proses mediasi, dengan perdebadan dan pertmbangan, serta masukan dari staff BPN yang bertugas maka pihak terlapor bersedia mengembalikan batas tanah dari pihak pelapor. mediasi Ini bertujuan untuk mencapai kesepakatan yang didasarkan pada kesediaan untuk saling berkorban, namun dinilai paling wajar dan efisien dibandingkan litigasi. Pelaksanaan mediasi ini akan mengacu pada tata cara dan prinsip-prinsip mediasi sebagaimana diuraikan dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020.

- 5) Penyusunan Berita Acara Kesepakatan: dengan demikian mediasi dinyatakan berhasil mencapai kesepakatan antara kedua belah pihak, selanjutnya BPN akan menyusun berita acara kesepakatan yang ditandatangani oleh Bapak I Ketut Sadi, Bapak Nyoman Semadi, dan mediator. Kesepakatan ini akan menjadi dasar penyelesaian sengketa dan dapat ditindaklanjuti dengan perubahan data batas pada sertifikat tanah Bapak I Wayan Ketut Sadi jika diperlukan, serta penyesuaian pada data tanah Bapak Nyoman Semadi, sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020.
- 6) Monitoring dan Evaluasi: BPN juga dapat melakukan monitoring pasca-mediasi untuk memastikan kesepakatan dilaksanakan dengan baik dan mencegah munculnya sengketa serupa di kemudian hari.

Dengan demikian, mekanisme penyelesaian sengketa batas tanah hak milik secara non-litigasi melalui mediasi di BPN, seperti yang dapat diterapkan pada kasus antara Bapak I Wayan Ketut Sadi dan Bapak Nyoman Semadi di Desa Bongan, merupakan upaya strategis untuk menciptakan kepastian hukum, mencegah konflik yang berlarut-larut, dan mendorong pengelolaan tanah yang bertanggung jawab serta berkelanjutan, berlandaskan pada Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 serta Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013.

Analisis hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa batas tanah hak milik oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tabanan melalui mekanisme non-litigasi, khususnya mediasi, memiliki landasan hukum yang kuat yang bersumber dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020. Kerangka hukum ini memberikan substansi hukum yang jelas bagi BPN untuk menangani sengketa batas tanah hak milik secara non-litigasi, dengan penekanan pada mediasi sebagai upaya alternatif penyelesaian sengketa. Namun, implementasi di

lapangan menunjukkan bahwa meskipun BPN memiliki struktur hukum yang terorganisir untuk fungsi penanganan sengketa, seperti yang diatur dalam Perpres Nomor 63 Tahun 2013, perannya cenderung pasif, hanya bertindak ketika ada laporan sengketa masuk. Hal ini mengindikasikan adanya celah dalam budaya hukum masyarakat yang belum sepenuhnya aktif dalam menjaga dan melaporkan permasalahan batas tanah mereka, sehingga kepastian hukum yang bersifat normatif belum sepenuhnya terwujud secara efektif di lapangan.

Meskipun demikian, studi kasus di Desa Bongan dan data penyelesaian sengketa selama tiga tahun terakhir menunjukkan bahwa mediasi di BPN Kabupaten Tabanan cukup efektif dalam menyelesaikan sengketa batas tanah hak milik, kecuali jika salah satu pihak tidak kooperatif. Proses mediasi ini memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa karena menghasilkan kesepakatan formal yang mengikat, didukung oleh prosedur yang jelas mulai dari penerimaan aduan, verifikasi data, survei lapangan, hingga penyusunan berita acara kesepakatan. Keberhasilan mediasi ini mencerminkan upaya BPN dalam menyediakan keamanan hukum dan memungkinkan penentuan hukum yang konkret bagi para pihak sebelum perkara berlanjut ke jalur litigasi yang lebih kompleks.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Diantha, I Made Pasek, 2016, Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum, Prenada Media Group, Jakarta, hlm 12
- Nugroho, S. A. (2019). Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa. Kencana, hlm. 24.
- Nasution, Bahder Johan, 2008, Metodologi Penelitian Ilmu Hukum, Mandar maju, Bandung, hlm. 42.

### Jurnal

- Suastama, I. W. A., & Artajaya, I. W. E. (2023). Eksistensi awig-awig terhadap pelaksanaan catur berata penyepian di desa adat gelgel kabupaten klungkung. Jurnal Hukum Mahasiswa, 3(02), 1034-1044.
- Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia. Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, 2(2), 89-102.

### Website

- Badan Pusat Statistik Kabupaten Tabanan. (2024). Kecamatan Tabanan Dalam Angka 2024. Diakses dari <https://tabanankab.bps.go.id/id/publication/2024/09/26/fad2bc673f8c8530c7d5d063/kecamatan-tabanan-dalam-angka-2024.html>