

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup yang mendasar bagi manusia. Secara langsung dan tidak langsung manusia selalu berhubungan dengan tanah bahkan setiap aktivitasnya, selain itu tanah mempunyai peranan sangat besar dalam dinamika pembangunan disuatu negara dikarenakan tanah sangat dibutuhkan oleh masyarakat, sehingga sering terjadi sengketa tanah diantara sesama manusia terutama tanah berarti pertentangan dan konflik, yang terjadi adanya pertentangan dan konflik antara orang semama orang, kelompok dengan kelompok ataupun sebuah organisasi.<sup>1</sup>

Indonesia merupakan Negara agraria, tanah bagian dari bumi yang disebut dasar permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam aspeknya, tetapi dalam pengertian yuridis yang disebut hak atas tanah. Tanah sebagaimana bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), "*Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum*".<sup>2</sup>

Pengertian tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah "*Permukaan bumi yang dalam penggunaannya termasuk bagian tubuh bumi yang dibawahnya dan bagian ruang diatasnya sesuai dengan tujuan penggunaannya*".<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua (Jakarta: Bakai Pustaka, 1991), 1038.

<sup>2</sup>Santoso A, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kecana, 2010), 82

<sup>3</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta, Djambatan, 2013), 23.

Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, sedangkan persediaan tanah sangatlah terbatas. Keadaan demikian itu mengakibatkan harga tanah melonjak dan susah untuk diperoleh. Hal itu membawa dampak yang positif yaitu dengan memberikan peningkatan kesejahteraan dan keuntungan bagi pemiliknya, juga memberikan dampak yang negative yaitu timbulnya berbagai kasus dan permasalahan dalam bidang pertanahan. Sengketa pengukuran tanah di Indonesia merupakan hal yang baru dan masih terjadi sampai saat ini. Pada awalnya sengketa pengukuran tanah hanya terjadi antara perorangan, tetapi sekarang sengketa pertanahan sudah banyak terjadi di berbagai kehidupan masyarakat dan dapat diselesaikan melalui pengadilan maupun jalur luar pengadilan.<sup>4</sup>

Adapun sengketa tanah di simpulkan perebutan kepemilikan yang jelas atau kepemilikan tanah yang tidak jelas, dan sengketa tanah yang terjadi karena sebuah kepentingan dan hak.<sup>5</sup> Hakikatnya tanah dan segala isinya merupakan milik Allah SWT, sebagaimana firman-Nya:

لَهُ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ ۗ يُحْيِي وَيُمِيْتُ ۗ وَهُوَ عَلٰى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ ۝ ٢

Artinya: “Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi dia menghidupkan dan memetikan dan dia maha kuasa atas segala sesuatu.” (QS Al-Hadid [57]: 2)<sup>6</sup>

Sengketa pertanahan adalah penyelesaian pertanahan antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosiopolitis. Dalam Peraturan Menteri Agraria Pasal 1 ayat

<sup>4</sup>Elsa Syarief, *Menuntaskan Sengketa Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), 4

<sup>5</sup>Maria SW, Sumardjono S.H, Nurhasanuddin Ismail, Isharyanto, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternative Penyelesaian Sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 48

<sup>6</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta:2002), 785

(1) kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau kebijakan tanah.<sup>7</sup> Salah satu faktor penyebabnya adalah kegagalan komunikasi antar pihak ataupun karena para pihak yang masih awam terhadap masalah-masalah dalam bidang pertanahan.

Sengketa tanah merupakan perebutan hak atas tanah yang jelas maupun tidak jelas kepemilikannya. Sengketa tanah banyak terjadi adanya akibat benturan kepentingan individu satu dengan yang individu lain, menyadari pentingnya tanah untuk tempat tinggal atau kepentingan yang lain, menyebabkan direbutkan hak atas tanah yang tidak jelas kepemilikannya, bahkan ada atas tanah yang sudah jelas kepemilikannya masih ada juga diperebutkan, hal ini terjadi karena masyarakat sadar akan kepentingan hak atas tanah dan selain itu harga tanah yang semakin tinggi.<sup>8</sup>

Timbulnya sengketa tanah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan-tuntutan atau permohonan hak atas tanah, terhadap status tanah, prioritas hukum, maupun kepemilikan hak atas tanah dengan harapan suatu pihak dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi hukum yang berlaku, peraturan atau hukum yang berlaku tentang kasus pertanahan akan timbul karena pengaduan dari masyarakat (perorangan atau badan hukum) yang berisi kebenaran atau tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara dan Bidang Pertanahan dilingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan pejabat yang merasa dirugikan pihak atas suatu bidang kepemilikan tanah tersebut, dengan adanya pengaduan pada Badan Pertanahan, mereka ingin memperoleh penyelesaian secara administrasi hukum yang berlaku yang disebutkan dari pejabat pertanahan untuk mengkoreksi atas kepemilikan tanah. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

---

<sup>7</sup>Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

<sup>8</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanag*, 153.

adalah lembaga pemerintahan dibidang pertanahan yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang.<sup>9</sup>

Salah satu sengketa pengukuran tanah adalah pengukuran tanah suatu pihak tidak menerima bukti pengukuran tersebut dan badan hukum memaksa pihak yang tidak menerima bukti hukum tanah yang disengketakan kedua belah pihak.

Pada wilayah Desa Jleper Kabupaten Demak ditemukan kasus sengketa batas tanah antara pemilik tanah, kasus yang terjadi antara pihak A dan pihak B. Pihak A memiliki tanah seluas kurang lebih 242 m<sup>2</sup>, dan B memiliki tanah kurang lebih 365 m<sup>2</sup> yang telah dibeli dari pihak C. Sebelum proses pembangunan rumah terdapat kesalahan waktu pengukuran tanah. Sehingga pihak A merasa keberatan untuk mengajukan pengukuran ulang kepada pihak B.<sup>10</sup>

Dalam pengukuran sengketa tanah pada kedua belah pihak telah diukur oleh badan hukum oleh Badan Pertanahan Nasional dan sudah diputuskan tidak dapat diganggu gugat tetapi salah satu pihak tidak menerima hasil pengukuran tersebut dan tetap mengklaim batas tanah yang diukur belum sesuai dengan yang diharapkan oleh pihak yang tidak menerima pengukuran tanah tersebut. Dalam Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016 mengatur tatacara penyelesaian sengketa tanah, lembaga yang berwenang dalam penyelesaian kasus pertanahan sesuai dengan Permen Agraria Nasional Nomor 11 tahun 2016 yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintahan yang bertugas dan melaksanakan dan mengembangkan asministrasi pertanahan. Dalam melaksanakan pengukuran tanah yang disengketakan tersebut terdapat masalah pengukuran merupakan salah satu fungsi yang menjadi

---

<sup>9</sup>Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*,(Jakarta: Pustaka Media, 2004), 263.

<sup>10</sup> Wawancara Pribadi dengan B, Masyarakat Sengketa Pengukuran Tanah, di Desa Jleper Kecamatan Mijen Kabupaten Demak, 04 April, pukul 12.00-13.00.

kewenangan Badan Pertanahan Nasional salah satu pihak tidak menerima bukti pengukuran yang sudah ada.

Dalam melakukan pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran petugas melakukan dengan cara *terrestrial*, fotogrametik atau metode lainnya. Pengukuran sebidang tanah ternyata keliru dan tidak sama dengan dilapangan dengan sesuai denah peta sertifikat mengakibatkan kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab secara administrasi sebagaimana ketentuan dalam Pasal 63 PP No.24 tahun 1997 bahwa dalam melaksanakan tugasnya mengakibatkan hal-hal yang telah diatur dalam ketentuan PP No. 24 tahun 1997 dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain, maka Kepala Kantor Pertanahan dikarenakan sanksi administrative sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian yang diatas penulis tertarik melakukan penelitian dan ingin mengetahui bagaimana upaya hukum positif dan hukum islam mengenai memaksa pihak sengketa tanah tidak menerima badan tanah yang disengketakan dan bukti hukum positif, sehingga penulis perlu adanya penelitian lebih lanjut dengan judul: **SENGKETA PENGUKURAN TANAH (Studi Kasus Desa Jleper Kecamatan Mijen Kabupaten Demak).**

## **B. Fokus Penelitian**

Fokus penelitian ini tentang bagaimana Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelesaikan kasus sengketa pengukuran tanah dari pihak yang tidak menerima hasil pengukuran tanah yang tidak sesuai.

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari latar belakang diatas maka penulis merumuskan beberapa masalah, sebagai berikut:

1. Bagaimana Proses dan Mekanisme Pengukuran Tanah yang Dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak dalam Hal Salah Satu Pihak Tidak Menerima Hasil Pengukuran Tanah Sengketa?
2. Bagaimana Akibat Hukum dalam Hal Salah Satu Pihak tidak Menerima Hasil Pengukuran Tanah Sengketa?

3. Bagaimana Perspektif Hukum Islam yang dilakukan Badan Hukum dalam Hal Salah Satu Pihak Tidak Menerima Hasil Pengukuran Tanah Sengketa?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses mekanisme memaksa pihak yang tidak menerima bukti hukum atau badan tanah yang disengketakan BPN Kabupaten Demak
2. Untuk mengetahui Akibat Hukum dalam hal salah satu pihak tidak menerima hasil pengukuran tanah
3. Untuk mengetahui Perspektif Hukum Islam yang dilakukan Badan Hukum dalam Hal Salah Satu Pihak Tidak Menerima Hasil Pengukuran Tanah Sengketa

#### **E. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat, informasi, dan berguna bagi pihak-pihak yang berkaitan, sebagai berikut:

- a. Bagi peneliti
  1. Menambah ilmu pengetahuan untuk meningkatkan kompetensi diri, kecerdasan intelektual dan emosional
  2. Memperoleh dan menerapkan ilmu pengetahuan teoritis yang diperoleh dipendidikan kuliah dalam berbagai permasalahan dimasyarakat
- b. Bagi mahasiswa
  1. Memberikan masukan atau pendapat terkait hak yang harus dilakukan dalam masalah sengketa pengukuran tanah
  2. Memberi gambaran umum terkait pengukuran sengketa atas tanah
- c. Bagi pihak lain
  1. Sebagai bahan pertimbangan dan referensi untuk penelitian dimasa yang akan datang
  2. Pentingnya pemberian bantuan dan pendidikan demi terwujudnya generasi yang cerdas sebagai wujud nyata dari kepedulian sosial

3. Memberikan informasi yang nyata tentang hak atas tanah terutama dalam sengketa pengukuran batas tanah.

## **F. Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan dalam pembuatan dan gambaran umum tentang tugas akhir skripsi, peneliti menyajikan sistematika penulisan yang dimaksudkan untuk memudahkan memberikan pembahasan, yang dikelompokkan dalam sebagai berikut:

### **1. Bagian Awal**

Dalam bagian. ini terdiri dari: Halaman. sampul, Halaman Nota Persetujuan Pembimbing, Halaman Pengesahan, Halaman Motto, Halaman Persembahan, kata pengantar, abstrak daftar isi serta daftar tabel.

### **2. Bagian Isi**

Bagian isi terdiri dari beberapa bab yaitu:

#### **BAB I : Pendahuluan**

Dalam bab ini diuraikan tentang masalah-masalah yang erat kaitannya dengan skripsi ini tentang sengketa pengukuran tanah, sekaligus sebagai dasar dan memberikan penjelasan mengenai skripsi ini yang meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan skripsi, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan skripsi. Yang akan dijelaskan oleh penulis

#### **BAB II : Landasan Teori**

Dalam bab ini berisikan tentang landasan teori, yang memuat tentang deskripsi pustaka, hasil penelitian terdahulu yang relevan, kerangka teoritik

Dalam Bab ini juga peneliti membahas tentang sengketa pengukuran tanah, landasasn teori, dan penelitian terdahulu ini digunakan sebagai landasan berfikir untuk melaksanakan penelitian

dan digunakan sebagai pedoman dalam melakukan penelitian

### BAB III : Metode Penelitian

Dalam Bab ini berisi tentang jenis dan pendekatan yang digunakan saat penelitian, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan *field research*, sumber data, lokasi penelitian, teknik pengumpulan data, uji keabsahan data dan analisis data.

### BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini berisikan gambaran objek penelitian, deskripsi hasil data penelitian dan hasil pembahasan tentang sengketa pengukuran tanah

### BAB V : Penutup

Dalam bab ini merupakan bab terakhir dan terdiri dari kesimpulan, saran-saran, dan penutup.

## 3. Bagian Akhir

Bagian akhir ini terdiri dari Daftar pustaka, Daftar riwayat pendidikan, serta lampiran-lampiran.