

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia dikenal sebagai negara agraris yang mana tanah merupakan salah satu sumber kesejahteraan rakyat. Dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA), dinyatakan bahwa tanah merupakan salah satu permukaan bumi yang dapat diberikan dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain.<sup>1</sup>

Tanah merupakan salah satu pemberian Allah SWT juga menjadi sumber daya alam yang sangat penting bagi manusia untuk melakukan aktivitas seperti industri, pertanian dan membangun rumah. Hakikatnya tanah merupakan milik Allah SWT sebagaimana firmanNya dalam Q.S al Hadid/57: 2.

لَهُ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلٰى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ

“Milik-Nyalah kerajaan langit dan bumi. Dia menghidupkan dan mematikan. Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya* (Universitas Trisakti, Jakarta, 2016), hlm. 18

<sup>2</sup> “Qur’an Kemenag,” diakses 1 Juli 2025,.

Ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik yang ada di langit dan bumi adalah Allah SWT. Kemudian diberikan wewenang kepada manusia untuk menggunakan hal tersebut sesuai dengan hukum-Nya sebagaimana firman-Nya dalam Q.S Hadid/57: 7.

أٰمِنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَخْلَفِيْنَ فِيْهِ فَالَّذِيْنَ اٰمَنُوْا مِنْكُمْ  
وَاَنْفَقُوْا هُمْ اَجْرٌ كَبِيْرٌ

“Berimanlah kepada Allah dan Rasul-Nya serta infakkanlah (di jalan Allah) sebagian dari apa yang Dia (titipkan kepadamu dan) telah menjadikanmu berwenang dalam (penggunaan)-nya. Lalu, orang-orang yang beriman di antaramu dan menginfakkan (hartanya di jalan Allah) memperoleh pahala yang sangat besar.”<sup>3</sup>

Usaha yang dilakukan Pemerintah Republik Indonesia mengenai penjaminan kepastian hukum pada kepemilikan tanah maka diselenggarakan pendaftaran di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.<sup>4</sup>

Terdapat dua cara utama pendaftaran tanah di Indonesia yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali terbagi dua, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadis. Pendaftaran tanah secara

---

<sup>3</sup> “Qur’an Kemenag.”

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah* (Djambatan, 1994), hlm. 36

sistematik dilaksanakan atas inisiatif Badan Pertanahan Nasional yang berlandaskan pada suatu rencana tahunan dan rencana kerja jangka panjang yang saling berhubungan. Pendaftarannya dilakukan di wilayah-wilayah yang ditentukan oleh Kementerian Agraria. Sedangkan di wilayah-wilayah yang belum ditentukan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilaksanakan secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan dengan cara permohonan oleh pihak yang berkepentingan atas objek pendaftaran tanah.<sup>5</sup>

Badan Pertanahan Nasional merupakan sebuah instansi pemerintahan yang bertugas dan bertanggung jawab terkait pendataan, pengarsipan, sertifikasi hal-hal yang berkaitan dengan pertanahan. BPN memiliki tanggung jawab dalam pelayanan terhadap publik terkait dengan pengurusan legalitas atau dokumen pertanahan yang dimiliki oleh publik. Salah satu yang menjadi prioritas pemerintah pada menetapkan program yang akan dilaksanakan oleh BPN disetiap tahunnya untuk kabupaten dan kota adalah Program Nasional Agraria yang dahulu disebut Proyek Operasi Nasional Agraria. Pelaksanaan Program Nasional Agraria merupakan bagian dari pendaftaran tanah secara sistematis yang mengacu kepada Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-pokok

---

<sup>5</sup> Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*.

Agraria, pasal 19 menyatakan untuk menjamin hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.<sup>6</sup>

Pensertifikatan tanah melalui Program Nasional Agraria ini banyak memberikan keuntungan dibanding dengan pensertifikatan tanah yang dilakukan atas keinginan sendiri. Salah satu keuntungan jika mengikuti Program Nasional Agraria adalah proses yang sederhana, mudah cepat dan biaya yang lebih terjangkau dalam rangka percepatan pendaftaran tanah diseluruh Indoneisa sesuai pasal 2 dalam Peraturan menteri No. 4 Tahun 2015.<sup>7</sup> Namun, dalam pelaksanaannya terdapat beberapa kasus tentang perbedaan pada hasil pengukuran tanah dengan segel awal. Yang ingin peneliti bahas iyalah mengenai langkah-langah atau upaya yang dilakukan oleh pemilik tanah untuk menyelesaikan kasus perbedaan pengukuran pada hasil pengukuran tanah yang berbeda dengan segel.

Sebagaimana yang peneliti temukan di lapangan bahwa terdapat pemilik tanah yang luas tanahnya 10x50 Meter persegi sesuai dengan segel tanah ketika pembelian tanah tetapi setelah pengukuran tanah pada Program Nasional Agraria ukuran yang di tetapkan dari hasil tersebut menjadi 9x49 Meter persegi<sup>8</sup>, hal ini menjadikan pemilik mendapatkan kerugian materil. Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang di atas maka penulis tertarik

---

<sup>6</sup> “UU No. 5 Tahun 1960,”.

<sup>7</sup> “Permen Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 2015,” diakses 3 November 2024, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/104059/permen-agrariakepala-bpn-no-4-tahun-2015>.

<sup>8</sup> Mardani, Pemilik Tanah, *Wawancara Pribadi*, Mahligai, 22 Oktober 2024

untuk mengetahui bagaimana **“Upaya Hukum Pemilik Tanah Yang Mengalami Perbedaan Pengukuran Tanah Dalam Program Nasional Agraria (Studi Kasus Di Desa Sarindai Kecamatan Kintap)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat dirumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perbedaan hasil pengukuran tanah dalam Program Nasional Agraria di Desa Sarindai, Kecamatan Kintap?
2. Bagaimana upaya hukum pemilik tanah yang mengalami perbedaan pengukuran tanah dalam Program Nasional Agraria di desa sarindai kecamatan kintap?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perbedaan hasil pengukuran tanah dalam Program Nasional Agraria di Desa Sarindai, Kecamatan Kintap.
2. Untuk mengetahui upaya hukum pemilik tanah yang mengalami perbedaan pengukuran tanah dalam Program Nasional Agraria di Desa Sarindai Kecamatan Kintap.

#### **D. Signifikansi Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari segi teoritis maupun praktis yaitu:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat dan sumbangsih sekaligus sebagai referensi Mahasiswa/i UIN Antasari Banjarmasin. Khususnya untuk Fakultas Syariah lebih spesifiknya terkait jurusan Hukum Ekonomi Syariah, sebagai lembaga keilmuan yang dinaungi oleh kementerian agama dan pemerintah.

##### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini akan memberikan manfaat kepada para pembaca dan para mahasiswa/i UIN Antasari Banjarmasin, dalam penelitian ini pembaca akan mengetahui bagaimana upaya hukum pemilik tanah dalam Program Nasional Agraria.

#### **E. Definisi Operasional**

Untuk memberikan penjelasan terkait judul dan permasalahan agar terhindar dari kesalah pahaman dalam memahami maksud dari penelitian ini maka perlu adanya penjelasan istilah yang berkaitan dengan judul diatas sebagai berikut:

##### **1. Upaya Hukum**

Upaya Hukum berasal dari dua suku kata, yaitu upaya-usaha; ikhtiar (untuk mencapai suatu maksud, memecahkan persoalan, mencari

jalan keluar, dan sebagainya); daya upaya:<sup>9</sup> sedangkan hukum adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah; undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat; patokan (kaidah, ketentuan).<sup>10</sup> Sehingga upaya hukum dapat diartikan sebagai usaha yang dilakukan oleh seseorang pada suatu permasalahan atau jalur hukum.

## 2. Pemilik Tanah

Tanah menurut pasal 4 ayat (1) UUPA adalah “Permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>11</sup>

Pemilik tanah yang peneliti maksud adalah seseorang yang memiliki sebidang tanah yang diberi batas oleh pemerintah melalui bukti-bukti autentik seperti sertifikat tanah. Yang terdapat perbedaan pengukuran tanah terhadap sertifikat tanah.

## 3. Perbedaan Pengukuran Tanah

---

<sup>9</sup> “Arti kata upaya - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online,” diakses 7 Januari 2026, <https://kbbi.web.id/upaya>.

<sup>10</sup> “Arti kata hukum - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online,” diakses 7 Januari 2026, <https://kbbi.web.id/hukum>.

<sup>11</sup> “Permen Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 2015.”

Pengukuran tanah adalah proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah.<sup>12</sup> Perbedaan pengukuran tanah yang peneliti maksud adalah sebuah ketidak sesuaian dalam proses pengukuran satu bidang tanah yang berdampak terhadap pemilik tanah.

4. Program Nasional Agraria yang peneliti maksud adalah rangkaian kegiatan pensertifikatan tanah secara masal, pada suatu wilayah administrasi desa/kelurahan atau sebutan lain atau bagian-bagiannya.<sup>13</sup>

## **F. Kajian Pustaka**

Dalam penelitian Skripsi ini diperlukan sumber atau rujukan yaitu skripsi yang terdahulu yang mempunyai relevansi dengan rencana penelitian kiranya untuk memperjelas permasalahan yang peneliti tulis, penulis mengacu pada beberapa penelitian skripsi atau karya tulis ilmiah milik yang lain dengan tema yang sama ataupun serupa untuk memberikan gambaran awal kepada pembaca. Namun ada yang membedakan apa yang menjadi fokus masalah dalam rujukan dengan masalah yang penulis terbitkan ini antara lain:

1. Jurnal yang ditulis oleh Sefni Sefti Managare, Jemmy Sondakh, Olga Pangkerego dengan judul “Proses Penyelesaian Konflik Pertanahan Dan Peran BPN Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian

---

<sup>12</sup> “PP No. 24 Tahun 1997,”.

<sup>13</sup> “Permen Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 2015.”



Kasus Pertanahan”<sup>14</sup> dalam jurnal tersebut membahas mengenai bagaimana peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah diberi kewenangan melalui Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 untuk menanagani sengketa tanah. Temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa BPN memilik peran penting sebagai Mediator dalam penyelesaian sengketa, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian yang ditulis oleh peneliti adalah berfokus upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah. Peneliti menggunakan metode penelitian hukum empiris yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam Masyarakat dan lebih berfokus kepada pelaksanaan pengumpulan data dan analisis sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Adapun persamaannya menjadikan norma hukum sebagai rujukan utama.

2. Jurnal yang berjudul “Implikasi Hukum Terhadap Salah Ukur Tanah Milik Masyarakat oleh BPN Kota Langsa”<sup>15</sup> yang ditulis oleh Wahyu Ramadhani dari Universitas Sains Cut Nyak Dhien pada tahun 2020

---

<sup>14</sup> Sefni Sefti Mangare, “Proses Penyelesaian Konflik Pertanahan Dan Peran BPN Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan,” *LEX ADMINISTRATUM* 12, no. 5

<sup>15</sup> Wahyu Ramadhani, “Implikasi Hukum Terhadap Salah Ukur Tanah Milik Masyarakat Oleh BPN Kota Langsa,” *JHKK* 5, no. 2 (17 Juni 2020).

yang di mana penelitian ini mengangkat permasalahan hukum akibat kesalahan pengukuran tanah yang menyebabkan kerugian bagi Masyarakat, kesalahan pengukuran tersebut berdampak serius seperti perbedaan luas tanah dalam sertifikat. Temuan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun pembatalan sertifikat dapat dilakukan tanpa putusan pengadilan. Perbedaannya terdapat pada metode penelitian yang digunakan pada penelitian tersebut tersebut adalah penelitian jenis yuridis normatif, sedangkan metode yang digunakan peneliti adalah hukum empiris. Adapun yang menjadi persamaan adalah tentang hambatan BPN dalam penyelesaian salah ukur tanah milik masyarakat.

3. Skripsi yang disusun oleh Gita Cilviana (1601130087) dari Program Studi Hukum Tatanegara (Siyasah Syariyyah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin 2020 yang berjudul “Penerapan Peraturan Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan”<sup>16</sup>. Permasalahan dalam penelitian tersebut dari banyaknya konflik pertanahan yang terjadi akibat kesalahan atau perbedaan pengukuran tanah di Kalimantan Selatan yang belum terselesaikan. Skripsi tersebut membahas bagaimana peran Pemerintah Provinsi dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) dalam penerapan Perda provinsi Kalsel No. 4 Tahun 2014. Sedangkan permasalahan yang

---

<sup>16</sup> Gita Cilviana, “Penerapan Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan,”

peneliti bahas adalah bagaimana Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemilik tanah yang mengalami perbedaan hasil ukur. Terdapat persamaan dalam metode yang digunakan yang mana penelitian harus turun langsung ke lapangan.

4. Jurnal yang ditulis oleh Beby Ista Pranoto, Sunarno, yang berjudul “Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda di Kota Yogyakarta”<sup>17</sup> penelitian ini membahas persoalan hukum yang timbul akibat sertipikat ganda atas satu bidang tanah di Yogyakarta, permasalahan utama muncul dari kesalahan dalam pengukuran, pemetaan, atau administrasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berdampak pada tumpang tindih kepemilikan tanah dan menimbulkan sengketa antara pemilik tanah. Temuan dalam penelitian ini ialah penyelesaian dilakukan melalui musyawarah, dan arbitrase. Perbedaan penelitian dengan yang peneliti tulis berfokus pada langkah-langkah atau upaya hukum bagi pemilik tanah yang mengalami ketidaksesuaian pengukuran tanah dalam program nasional agraria. Persamaannya adalah terdapat pada metode yang digunakan yaitu sama-sama menggunakan metode hukum empiris.
5. Skripsi yang berjudul “Penyelesaian Kesalahan Penunjukan Batas Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Di

---

<sup>17</sup> Beby Ista Pranoto dan Sunarno Sunarno, “Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda di Kota Yogyakarta,” *Media of Law and Sharia* 1, no. 3 (2020): 176–86, <https://doi.org/10.18196/mls.v1i3.9500>.

Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut)”<sup>18</sup> yang disusun oleh Muhammad Abdan Syakura (190102040121) dari Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin pada Tahun 2023. Penelitian ini membahas permasalahan kesalahan penunjukan batas tanah dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis (PTSL), yang mana kesalahan terjadi saat petugas desa salah menunjukkan batas tanah sehingga mengakibatkan pengurangan luas tanah milik warga secara signifikan, temuan penelitian ini bahwa prose klarifikasi dari pihak desa tidak dilakukan dengan baik. Persamaan terdapat pada jenis penelitian yaitu menggunakan hukum empiris. Adapun yang menjadi perbedaan dalam penelitian adalah bahwa kasus yang diteliti tidak berakibat kepada sengketa hanya menjadi suatu permasalahan yang dianggap merugikan. Sehingga fokus pada permasalahan yang diteliti adalah upaya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Agar kiranya dapat memberikan kejelasan pada penelitian yang akan dilakukan ini, maka perlu ada sistematika penulisan yang isinya adalah rangkaian informasi terkait dengan materi hingga hal yang nantinya akan dibahas disetiap bab. Sistematika penulisan sebagai berikut:

---

<sup>18</sup> Muhammad Abdan Syakura, “Penyelesaian Kesalahan Penunjukan Batas Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengksp (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Laut),”.

**Bab I,** Pendahuluan merupakan bagian awal penulisan skripsi yang berfungsi memberikan gambaran umum mengenai penelitian. Bab ini memuat latar belakang masalah yang menjelaskan alasan pentingnya penelitian dilakukan, rumusan masalah sebagai fokus kajian, tujuan dan signifikansi penelitian, definisi operasional untuk memperjelas istilah, penelitian terdahulu, serta sistematika penulisan sebagai arah pembahasan.

**Bab II,** Landasan teori berisi uraian teori, konsep, dan ketentuan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Bab ini digunakan sebagai dasar analisis dalam membahas perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang mengalami perbedaan pengukuran tanah dalam Program Nasional Agraria, khususnya pada Studi Kasus di Desa Sarindai, Kecamatan Kintap.

**Bab III,** Metode penelitian menjelaskan cara dan langkah penelitian yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah. Bab ini meliputi jenis dan pendekatan penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, serta teknik analisis data yang digunakan agar hasil penelitian bersifat sistematis dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

**Bab IV,** Hasil penelitian dan pembahasan menyajikan data dan temuan penelitian yang diperoleh di lapangan. Bab ini memuat gambaran umum dan lokasi penelitian, deskripsi hasil penelitian, serta analisis dan pembahasan hasil penelitian untuk menjawab rumusan masalah berdasarkan landasan teori yang telah diuraikan.

**Bab V,** Penutup merupakan bagian akhir yang berisi kesimpulan dari keseluruhan pembahasan penelitian. Bab ini juga memuat saran-saran

sebagai rekomendasi dan masukan yang diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak terkait serta sebagai bahan pertimbangan untuk penelitian selanjutnya.