

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Manusia adalah makhluk yang mempunyai keinginan untuk hidup bersama dengan manusia lain baik dalam kelompok yang berskala kecil maupun berskala besar. Hal ini mempunyai dampak pertumbuhan yang signifikan dikarenakan proses hidup berkelompok melahirkan sebuah peradaban. Sejalan dengan perkembangan manusia, tak pelik muncul berbagai macam masalah dan konflik di dalam kehidupan sehari-hari dan yang paling menjadi masalah diantaranya adalah masalah tanah pekarangan, atau lahan pekarangan.

Tindak lanjut dari konflik yang timbul dalam masyarakat tentu adanya upaya untuk diselesaikan dengan melalui suatu wadah yang ditentukan oleh masyarakat itu sendiri yang berawal dari kelompok yang terkecil dalam masyarakat seperti halnya keluarga sampai dengan lembaga Negara yang dilengkapi dengan seperangkat aturan hukum sebagai pedoman pelaksanaannya dalam kehidupan sehari-hari.

Berkembangnya perekonomian rakyat dan sektor nasional, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang Pertanahan. Di dalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah seringkali menjadi permasalahan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Rasa ingin menguasai ini sering mengakibatkan timbulnya masalah-masalah pertanahan dan perselisihan di dalam kehidupan bermasyarakat.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA, untuk menjamin kepastian hukum pemerintah melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur

dengan peraturan pemerintah.<sup>1</sup> Dengan kegiatan pendaftaran ini warga diberi kesempatan untuk mendaftarkan tanahnya. Melalui pendaftaran tanah masyarakat memperoleh sertifikat tanah yang berisi data fisik dan data yuridis.

Sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah maka pemilik hak atas tanah akan mudah untuk membuktikan kepemilikan tanahnya. Oleh karena sertifikat memuat informasi tentang batas-batas tanah, luas, dan keterangan mengenai hak dan pemilik hak atas tanah tersebut.

Tata cara pengukuran tanah diatur dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian Tanah berbunyi:

Pengukuran tanah adalah merupakan proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpecar dalam satu desa/ kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah baik secara sporadic maupun sistematis (Peraturan Menteri Negara Agraria / KBPN No. 3 Tahun 1997).<sup>2</sup>

Akibat adanya Konflik di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang ber Konflik, bahkan sampai kepada ahli warisnya, yang dapat menimbulkan banyak korban. Kesemuanya bermula dari pertanyaan-pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut, sehingga para pihak berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.<sup>3</sup>

Kekuatan sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, cet1, Jakarta: Sinar Grafika, hal.276

<sup>2</sup> *Ibid.* hal. 280

<sup>3</sup> Tika Nurjannah, *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah*, Jurnal, Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Makassar, 2016, h.16

sebaliknya. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya.<sup>4</sup>

Seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah pekarangan, banyak orang yang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah pekarangan dengan memiliki sertifikat palsu. Pemalsuan sertifikat terjadi karna tidak didasarkan pada alas hak yang benar, seperti penerbitan sertifikat yang tidak didasarkan pada alas hak yang benar, Seperti penerbitan sertifikat yang didasarkan pada surat keterangan pemilikan yang dipalsukan serta bentuk lainnya berupa stempel Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pemalsuan data pertanahan. Hal tersebut menimbulkan banyak masalah sehingga terkadang terdapat sertifikat dimana objek yang tertera di dalam sertifikat tersebut bukanlah yang seharusnya akan tetapi tanah milik orang lain yang dibuatkan surat oleh oknum yang tidak bertanggung jawab atau terdapat kelalaian di dalam penerbitan surat tersebut, kemudian juga terdapat bukti kepemilikan yang sama terhadap dua setifikat dengan satu objek yang sering disebut dengan sertifikat ganda.<sup>5</sup>

Hal yang sama juga terjadi atas bidang tanah pekarangan yang terletak di kelurahan Kastela Kota Ternate dan telah diputuskan oleh Pengadilan Ternate.

Kasus dengan nomor 32/Pdt.G/2017/PN Tte terjadi konflik lanjutan dimana dalam upaya eksekusi lahan yang telah di putuskan terjadi kericuhan yang membuat pemilik lahan yang di sah kan oleh pengadilan sulit untuk mengeksekusi lahan tersebut, pada kenyataannya pihak pengadilan Kota Ternate telah mengeluarkan putusan diantaranya, menyebutkan menghukum para tergugat atau siapa saja yang menguasai objek sengketa dalam perkara aquo untuk mengembalikan atau menyerahkan tanpa syarat kepada para

---

<sup>4</sup> Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, h.57

<sup>5</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Cet. I, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002. Hal 137

penggugat atau ahli warisnya seperti semula untuk dikuasai, dikelola serta digunakan secara bebas dan aman, bila perlu menggunakan alat Negara Polisi Republik Indonesia (POLRI). Hal ini bermula dari tergugat menolak putusan tersebut karena terdapat permohonan yang mengandung unsur “penyeludupan hukum” yang tidak dapat dibenarkan in casu para penggugat II, III, IV, VI yang masih berstatus anak dan belum menjadi “ahli waris” dari penggugat I yang mengaku sebagai pemilik tanah sengketa dan juga harta peninggalan penggugat I yang dalam hal ini tanah sengketa yang belum jelas status dan keabsahannya sebagai milik penggugat I serta penggugat I mengakui dan mendalilkan bahwa oleh karena ia butuh uang maka ia telah menjual sebagian tanah sengketa yang di kuasai kepada penggugat V, VII, VIII Sama halnya dengan masalah sertifikat tanah yang dimana telah ada pemilik sah sebelumnya, hal berdampak pada Konflik lahan yang tak kunjung usai dikarenakan kedua belah pihak merasa memiliki hak atas tanah pekarangan tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut maka setiap orang yang merasa hak keperdataannya dilanggar oleh orang lain dapat mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri dengan menggugat orang yang telah dianggap melanggar haknya itu sebagai tergugat.

Berdasarkan uraian permasalahan di atas maka penulis merasa perlu untuk dijadikan sebagai bahan kajian skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Putusan dengan nomor 32/Pdt.G/2017/PN Tte.”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka pokok permasalahan yang akan di bahas dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana peran juru sita pengadilan negeri atas tertunda nya eksekusi terhadap sengketa lahan pekarangan di kota ternate?

2. Faktor-faktor apa yang menjadi penyebab penundaan eksekusi terhadap sengketa lahan pekarangan di kota ternate.?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan penelitian ini sejalan dengan pokok permasalahan yang ada yakni;

1. Untuk mengetahui bagaimana peran juru sita pengadilan negeri atas tertundanya eksekusi terhadap sengketa lahan pekarangan di kota ternate
2. Untuk mengetahui Faktor-faktor apa yang menjadi penyebab penundaan eksekusi terhadap sengketa lahan pekarangan di kota ternate

Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam pengembangan dan memperluas wawasan mengenai peran hukum perdata dalam penyelesaian konflik dan konflik eksekusi lahan tanah pekarangan di kota ternate, juga menjadi panutan dalam mengambil langkah untuk menyelesaikan masalah jika kelak muncul masalah yang sama seperti penelitian diatas, secara praktis semoga penelitian ini menjadi tambahan referensi bagi bidang kajian Hukum Perdata yang merupakan bidang kajian dalam Ilmu Hukum di Indonesia.