

BAB III

KASUS PEMBATALAN SEBAGIAN SERTIPIKAT SHGB OLEH

PT. ENTREUP ENDAH MANDIRI

A. Kasus Posisi

Putusan Nomor : 39/PDT.G/2009/PN.BB yang mengadili perkara-perkara perdata pada Pengadilan Negeri Bandung menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah dalam perkara antara H. Apong Rukanda dan Hj. E. Herlinawati, bertempat tinggal di jalan gunung kinabalu No. 11 RT.001/ RW. 009, Kelurahan Pasir Kaliki, Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi, dalam hal ini bertindak untuk dirinya sendiri dahulu sebagai Para Penggugat sekarang selanjutnya disebut sebagai Para Pemohon Eksekusi, dan surat tertanggal 16 juli 2014, Nomor : 409/13.3217/VII/2014 dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat, yang pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk melaksanakan Pengecekan tanah dan Penegasan batas-batas objek eksekusi dalam perkara No. 19/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB, jo putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, jo putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 04 Maret 2010, No. 39/Pdt.G/2009/PN.BB jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 September 2010, No. 193/Pdt/2010/PT.Bdg jo Putusan Mahkamah Agung R.I No. 25IK/Pdt/2011 tanggal 25 Januari 2012 , yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti, permohonan mana telah di daftarkan di Kepaniteraan

Pengadilan Negeri BaleBandung di bawah register perkara Nomor :
19/Pdt.Eks/G/2012/PN.BBdi dalam perkara antara : -----

- APONG RUKANDA, Dkk sebagai PARA PEMOHON EKSEKUSI;
- Lawan :
- PT. EUNTREUP ENDAH MANDIRI, Dkk sebagai PARA TERMOHON EKSEKUSI
- KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT, Dkk sebagai PARA TURUT TERMOHON EKSEKUSI.

Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tertanggal 04 Maret 2010, No. 39/Pdt.G/2009/PN.BB yang amar putusannya yang pada pokoknya Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian; -----

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tertanggal 28 September 2010, No. 193/Pdt/2010/PT.Bdg, yang amar putusannya pada pokoknya Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 04 Maret 2010, Nomor : 39/Pdt.G/2009/PN.BB, tersebut; -----

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 25 Januari 2012, Nomor : 251 K/Pdt.2011, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut : -----

MENGADILI :

Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Permohonan Kasasi 1. H. Apong Rukanda dan 2. Hj. E. Herlinawati tersebut; -----

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.

193/Pdt/2010/PT.Bdg. Tanggal 28 September 2010, yang membatalkan putusan pengadilan negeri bale bandung No. 39/Pdt.G/2009/PN.BB.

Tanggal 04 Maret 2010; -----

MENGADILI SENDIRI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II seluruhnya ; -----

B. Duduk Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian; -----
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum; -----
3. Menyatakan bahwa Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas ketiga persil tanah sebagaimana dicantumkan dalam ketiga Akta Jual Beli masing-masing: -----

- 1) Akta Jual Beli Nomor : 106/PPAT/K/1994, tertanggal 17 Februari 1994 terletak diblok Gunung Bohong, Kelurahan Gadobangkong, Kecamatan Ngamprah dahulu Kabupaten Bandung sekarang termasuk ke dalam wilayah Kabupaten Bandung Barat, Kohir 354/1316, persil 106 D.V, Luas Tanah 1.803 meter persegi asal beli dari Ny. SUARTI : Dengan batas-batas sebagai berikut :

- . Utara : D. Kartisah
- . Barat : D.A.Rukanda
- . Timur : D. Udis
- . Selatan : D. Ibrahim/Iman

- 2) Akta Jual Beli Nomor : 939/PPAT/K/Kec. Ngamp/XI/1994, tertanggal 10 November 1994 terletak di Blok Gunung Bohong,

Kelurahan Gadobangkong, Kecamatan Ngamprah, dahulu Kabupaten Bandung sekarang termasuk ke dalam wilayah Kabupaten Bandung Barat, Kohir 352, Persil 106 D.V, Luas Tanah 1.400 meter persegi asal beli dari Udis Kuraesin : -----

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- . Utara : Pondok Dustira
- . Barat : D.H.A Rukanda/Hj.E.Herlinawati
- . Timur : Pondok Dustira
- . Selatan : D. Suta

3) Akta Jual Beli Nomor : 283/PPAT/Kec.Ngamp/V/1996, tertanggal. 01 Mei 1996, terletak di Blok Bunisari, Kelurahan Gadobangkong, Kecamatan Ngamprah, dahulu Kabupaten Bandung sekarang termasuk ke dalam wilayah Bandung Barat, Kohir 61, Persil 102 D.V, Luas tanah 560 meter persegi asal beli dari Jetno: -----

- . Utara : Solokan
- . Barat : D.H.A Rukanda/Hj.E.Herlinawati
- . Timur : D.PT.PERHUTANI
- . Selatan : Jalan

- Menyatakan cacat hukum sertipikat yang telah diterbitkan/dikeluarkan oleh Turut Tergugat I berupa : -----

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 247/Desa Gadobangkong, diterbitkan tanggal 14 Juni 2006, Surat Ukur Nomor : 00022/2006,

- tanggal 26 Mei 2006, Luas 30.120 meter persegi, atas nama Tergugat I (PT.Euntreup Endah Mandiri); -----
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 250/Desa Gadobangkong diterbitkan tanggal 10 Desember 2006, Surat Ukur Nomor : 00024/2006, tanggal 10 November 2006, Luas 1.545 meter persegi, atas nama Tergugat I (PT.Euntreup Endah Mandiri); -----
 3. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk melakukan proses/penyeplitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT.Euntreup Endah Mandiri No. 247/Desa Gadobangkong yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I pada tanggal 14 Juni 2006 dari Luas tanah 30.120 meter persegi dikurangi luas tanah 1.803 meter persegi sebagaimana akta jual beli Nomor 106/PPAT/K/XI/1994, tertanggal 17 Februari 1994 dan Luas tanah 560 meter persegi sebagaimana dalam akta jual beli Nomor : 283/PPAT/Kec.Ngamp/V/1996 tertanggal 01 Mei 1996 untuk kedua akta tersebut seluruhnya seluas 2.363 meter persegi untuk diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat dan untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 250/Desa Gadobangkong, atas nama PT.Euntreup Endah Mandiri diterbitkan oleh Turut Tergugat I pada tanggal 10 November 2006, Surat Ukur Nomor : 00024/2006, dari luas tanah 1.545 meter persegi dikurangi 1.400 meter persegi sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 939/PPAT/Kec.Ngamp/XI/1994 tertanggal 10 November 1994,

untuk diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat Dan Penyeplitan kedua Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Turut Tergugat I adalah sah menurut hukum ; -----

- Menyatakan penyeplitan yang dilakukan/dikeluarkan oleh Turut Tergugat I adalah sah menurut hukum : -----
 - Menghukum Para Tergugat (Turut Tergugat I) untuk tunduk dan patuh memenuhi isi putusan dalam perkara ini : -----
4. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 23 April 2012, Nomor: 19/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB, jo. No. 39/Pdt.G/2009/PN.BB jo. 193/Pdt.2010/PT.Bdg, jo. No. 251 K/Pdt/2011, perihal Penetapan Teguran; -----
 5. Berita Acara Teguran/Aamaning tertanggal 03 Mei 2012, Nomor : 19/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB jo. No. 39/Pdt.G/2009/PN.BB, jo. No. 193/Pdt/2010/PT.Bdg, jo No. 251 K/Pdt/2011 ; -----
 6. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tertanggal 23 Mei 2012, Nomor: 19/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB jo. No. 39/Pdt.G/2009/PN.BB, jo. No. 193/Pdt/2010/PT.Bdg, jo No. 251 K/Pdt/2011, perihal Pelaksanaan Eksekusi Isi Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung jo Putusan Mahkamah Agung R.I. ; -----
 7. Berita Acara Eksekusi Pelaksanaan Isi Putusan M.A.R.I tertanggal, 31 Mei 2012, Nomor: 19/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB jo. No.

39/Pdt.G/2009/PN.BB, jo. No. 193/Pdt/2010/PT.Bdg, jo No. 251
K/Pdt/2011 ; -----

8. Berkas perkara Eksekusi Nomor : 19/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB ; -----

9. Berkas perkara Gugatan Nomor : 39/Pdt.G/2008/PN.BB ; -----

MEMPERHATIKAN :

Pasal-pasal dari Undang-undang serta ketentuan hukum lain ; -----

MENETAPKAN :

1. Mengabulkan permohonan dari Pemohon Eksekusi dan permintaan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat tersebut ; -----
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung dan atau jika ia berhalangan karena tugas pekerjaan lain supaya diganti oleh wakilnya yang sah dengan disertai 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat, bersama-sama dengan Para Petugas dari Instansi terkait yang dalam hal ini Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat, Kecamatan dan Kepala Desa setempat serta instansi terkait lainnya, untuk melaksanakan Pemeriksaan setempat /pengecekan atau penegasan batas-batas tanah objek eksekusi sebagaimana bunyi Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 39/Pdt/G/2009/PN.BB tanggal 04 Maret 2010, Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 193/Pdt/2010/PT.Bdg tanggal 28 September 2010, Jo Putusan

Mahkamah Agung R.I. Nomor : 251 K/Pdt/2011, tanggal 25 Januari 2012, guna melengkapi Pelaksanaan Proses / Penyeplitan terhadap : -----

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. Euntreup Endah Mandiri Nomor : 247/Desa Gadobangkong yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I pada tanggal 14 Juni 2006, dengan surat ukur Nomor : 00022/2006, tertanggal 26 Mei 2006 dari Luas tanah 30.120 meter persegi dikurangi luas tanah 1.803 meter persegi sebagaimana akta jual beli Nomor : 106/PPAT/K/XI/1994, tertanggal 17 Februari 1994 dan Luas tanah 560 meter persegi sebagaimana dalam akta jual beli Nomor : 283/PPAT/Kec.Ngamp/V/1996, tertanggal 01 Mei 1996 untuk kedua akta tersebut seluruhnya seluas 2.363 meter persegi ; -----
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 250/Desa Gadobangkong, atas nama PT. Euntreup Endah Mandiri diterbitkan oleh Turut Tergugat I pada tanggal 10 November 2006, Surat Ukur Nomor : 00024/2006, dari Luas tanah 1.545 meter persegi dikurangi 1.400 meter persegi sebagai mana Akta Jual Beli Nomor : 939/PPAT/Kec.Ngamp/XI/1994 tertanggal 10 November 1994 ; -----
3. Memerintahkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung Barat untuk melakukan Pengukuran

Ulang dan Gambar situasi dan selanjutnya memasang patok-patok untuk menentukan batas-batas diatas objek Eksekusi tersebut ; -----

4. Menyatakan, apabila diperlukan dalam pelaksanaan pemeriksaan/pengecekan batas-batas tanah tersebut dapat meminta bantuan kepada Alat Kekuatan Umum/Kepolisian ; --
5. Menyatakan pekerjaan tersebut dapat dilaksanakan baik pada waktu jam kerja maupun diluar jam kerja sampai degan selesai ; -----
6. Menyatakan biaya yang timbul sebagai akibat dari permohonan ini dibebankan kepada Pemohon Eksekusi ; ----

Kasus Tanah dr.Handris, BPN Bisa Batalkan Sertifikat Jika Cacat Hukum

Masalah pertanahan di Bali belakangan terus mencuat. Mulai dari sekedar urusan tukar-menukar yang penggantinya tak jelas, penerbitan Hak Pengelola (HPL) di atas tanah milik masyarakat, hingga penerbitan sertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kondisi ini menjadi keresahan tersendiri. Sebab, beberapa persoalan pertanahan justru menimbulkan persoalan. Bahkan beberapa diantaranya nyaris menimbulkan gesekan fisik antara pihak-pihak yang bertikai.

Karena itu komisi I DPRD Bali mendorong BPN agar benar-benar mencermati berbagai permasalahan pertanahan yang terjadi. Menurut dia, BPN jangan menganggap remeh persoalan tersebut. Ia menyontohkan beberapa kasus tanah, yang belakangan ramai diberitakan media lokal. Seperti kasus dugaan penerbitan sertifikat bodong oleh BPN Denpasar atas nama Putu Yudistira di wilayah Sesetan, Denpasar, yang di gugat pemilik sah dr.Nyoman Handris Prasetya. Begitu juga dengan dugaan penyerobotan tanah yang kini dilawan para petani di Batuampar, Pejarakan, Gerokgak, Buleleng, selaku pemilik sah tanah.

Untuk kasus tanah milik dr.Nyoman Handris Prasetya, politisi PDIP asal Buleleng itu menyebut, jika bener ada sertifikat lain yang dimiliki atas nama pemilik lain, maka harus ditelusuri. Apabila dalam prosesnya sertifikat tersebut cacat hukum, maka dapat dibatalkan.

Pembatalan tersebut, jelasnya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. “ Dalam aturan ini jelas bagaimana tata cara dan prosedur pembatalan sertifikat jika cacat hukum, “ tegas Sekretaris Komisi I DPRD Bali Dewa Nyoman Rai, di Denpasar, Senin (22/6).

Politisi PDIP ini pun mendorong pemilik lahan (dr.Handris, red), untuk menempuh proses pembatalan sertipikat tanah apabila benar memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah tersebut. Begitu juga dengan para petani di Batuampar, yang sedang mempersoalkan terbitnya HPL Nomor 1 Tahun 1991 oleh Pemkab Buleleng di atas tanah milik mereka.

Sebelumnya, Ketua Lembaga Cegah Kejahatan Indonesia (LCKI) Bali Njoman Gede Suweta mengaku telah melakukan investigasi atas terbitnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 7359 atas nama Putu Yudistira, diatas lahan milik dr,Handris di Kelurahan Seseetan, Denpasar. Dari hasil investigasi YLCKI ditemukan indikasi penerbitan SHM Nomor 7359 yang bodong oleh BPN Denpasar atas nama Putu Yudistira.

Sebab saat proses pembuatan SHM itu, ada surat pernyataan penguasaan fisik sebidang tanah (sporadik) atas nama Anak Agung Made Gede Wijaya. Pada Sporadik tersebut Wijaya menyatakan secara sepihak menguasai sebidang tanah yang luasnya 715 meter persegi di Jalan Pulau Saelus Seseetan yang sekarang disengketakan itu. Selanjutnya, ada juga

pernyataan Putu Yudistira tanggal 24 Agustus 2001 yang menyatakan bahwa benar yang bersangkutan membeli tanah dari Anak Agung Made Gede Wijaya, seluas 715 meter persegi sesuai Akta Jual Beli Nomor 691/2000 yang dibuat di notaris/PPAT IWS.

“Jadi kuat dugaan bahwa akta jual beli ini yang kemudian dijadikan dasar menerbitkan Sertipikat oleh BPN. Padahal, faktanya dilapangan, Anak Agung Made Gede Wijaya sama sekali tidak pernah menguasai tanah seluas 715 meter persegi sebagaimana tercantum dalam sporadik,” tegas Suweta.
Amb

BAB IV

ANALISIS YURIDIS TENTANG PEMBATALAN SEBAGIAN SERTIPIKAT AKIBAT SALAH OBJEK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 9 TAHUN 1999 TENTANG TATA CARA PEMBERIAN DAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH

A. Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Pembatalan Sebagian SHGB a/n PT Euntreup Endah Mandiri

Definisi pembatalan hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Pemberian dan Pembatalan Hak Milik atas Tanah Negara masih dapat digunakan mengingat aturan peralihan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yakni dalam Pasal 84 menegaskan bahwa Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah, sepanjang mengatur tata cara pembatalan Hak Atas Tanah yang bertentangan dengan Peraturan ini dan definisi pembatalan hak yang terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tidak

bertentangan dengan substansi hukum yang ada dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011.

Berdasarkan Bab VI Pasal 104 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah disebutkan bahwa pembatalan hak atas tanah diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Permasalahan yang muncul baik dalam kasus PT. Euntreup Endah Mandiri maupun kasus tanah dr. Handris, inti masalahnya terletak pada penerbitan sertipikat yang tidak sesuai karena cacat hukum sebagai dasar pembatalan sebagian SHGB sehingga menimbulkan konflik pertanahan. Kepastian dan perlindungan hukum terhadap korbannya yaitu pemilik asli sertipikat menjadi gamang dan dipertanyakan.

Bahwa terhadap sebagian SHGB a/n PT. Euntreup Endah Mandiri No. 247/Desa Gadobangkong seluas $\pm 2.363 \text{ M}^2$, dari luas keseluruhan 30.120 M^2 , telah di klaim pemilikinya oleh H. Apong Rukanda dan Hj. E. Herlinawati berdasarkan bukti kepemilikan yang sah yaitu AJB yg dimilikinya sebelum terbitnya SHGB PT. Euntreup Endah Mandiri. AJB tersebut yaitu :

1. AJB No. 106/PPAT/K/XI/1994 tgl. 17-02-1994, Kohir 354/1316 P.106
D.V, luas $\pm 1.803 \text{ M}^2$

2. AJB No. 283/PPAT/Kec.Ngmp/V/1996 tgl. 01-05-1996, Kohir 561 P.102b D.V, luas $\pm 560 \text{ M}^2$

Sedangkan terhadap SHGB No. 250/Desa Gadobangkong seluas $\pm 1.400 \text{ M}^2$, dari luas keseluruhan 1.545 M^2 , telah diklaim pemiliknya oleh H. Apong Rukanda dan H. E. Herlinawati berdasarkan bukti kepemilikan yang sah juga yaitu AJB No. 939/PPAT/Kec.Ngmp/XI/1994 tgl. 10-11-1994, Kohir 352 P.106 D.V sebelum terbitnya SHGB PT. Euntreup Endah Mandiri.

Dengan keluarnya putusan pengadilan dengan perkara No. 39/Pdt.G/2009/Pn. Bdg yang isinya: Menyatakan ketiga AJB atas nama Penggugat adalah sah secara hukum; Menyatakan cacat hukum SHGB No. 247 & No. 250; Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat untuk melakukan proses *splitting* atas sebagian SHGB No. 247 dan No. 250 sesuai ketiga AJB tsb diatas untuk diterbitkan Hak Milik atas nama penggugat. Maka SHGB No. 247 dan 250 di batalkan sebagian.

Ketentuan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011 tidak secara khusus mengatur mengenai pembatalan hak atas tanah namun diatur dalam ketentuan mengenai penyelesaian kasus pertanahan pada Bab VII dengan memberikan pengaturan bahwa penyelesaian kasus pertanahan pada dasarnya ada 2 (dua) yaitu: 1) pelaksanaan putusan pengadilan dan 2) penyelesaian kasus pertanahan di luar pengadilan. Pelaksanaan putusan pengadilan serta

penyelesaian kasus pertanahan di luar pengadilan dapat melahirkan perbuatan hukum berupa pembatalan sertipikat hak atas tanah sehingga dapat dikatakan bahwa jika didasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011 maka pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan dengan 2 (cara) yakni: 1) berdasarkan putusan pengadilan dan 2) tidak berdasarkan putusan pengadilan.

Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011 menegaskan bahwa Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa pelaksanaan dari seluruh amar putusan, pelaksanaan sebagian amar putusan dan/atau hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan. Selanjutnya dalam ayat (2) ditegaskan bahwa amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain perintah untuk membatalkan hak atas tanah, menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah, menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum, perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah, perintah penerbitan hak atas tanah dan amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak.

Selanjutnya, Paragraf 2 tentang Proses Perbuatan Hukum Administrasi Pertanahan Terhadap Keputusan/Surat Cacat Hukum

Administrasi dalam Pasal 64 ayat (3) menyebutkan bahwa Surat permohonan/usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri data pendukung antara lain: sertipikat hak atas tanah yang kedapatan cacat hukum administrasi, hasil pengolahan data yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi, salinan amar putusan pengadilan atau pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah, surat-surat lain yang mendukung alasan permohonan pembatalan.

Menghubungkan antara kedua pasal di atas penulis menyimpulkan bahwa Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011 pada dasarnya memberikan pengaturan bahwa Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah yang didasarkan pada Putusan Pengadilan yang tidak secara tegas menyatakan batal sertipikat tetapi memiliki amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak dikategorikan sebagai pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat administrasi sebagaimana dapat dilihat pada Pasal 6 ayat (3) huruf c yang memberikan pengaturan bahwa salah satu syarat dalam pengajuan pembatalan sertipikat karena cacat administrasi adalah salinan amar putusan pengadilan atau pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/ atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Ketentuan dalam Pasal 64 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011 berarti pula bahwa pembatalan hak berdasarkan putusan pengadilan umum baik perdata maupun pidana dikategorikan sebagai pembatalan hak karena cacat administrasi dan hanya Putuan Peradilan Tata Usaha Negara yang dikategorikan sebagai cacat hukum karena hanya Putusan PTUN yang secara tegas memerintahkan pembatalan sertipikat hak atas tanah sehingga pengkategorian lain mengenai pembatalan hak dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 tahun 2011 menurut penulis adalah: 1) pelaksanaan putusan pengadilan yang menyatakan batal sertipikat dan 2) pembatalan karena cacat administrasi yang terbagi menjadi 2 (dua) jenis yakni berdasarkan putusan pengadilan dan berdasarkan penelitian oleh Badan Pertanahan Nasional dan pembatalan hak tanpa melalui Putusan Pengadilan.

Pengkategorian Pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan putusan peradilan umum baik perdata maupun pidana sebagai cacat admistrasi dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011 menurut penulis merupakan pengkategorian yang tidak tepat karena Putusan Perdata ataupun pidana pada dasarnya tidak menyangkut administrasi dalam penerbitan hak tetapi menyangkut keabsahan pemilikan seseorang terhadap sebidang tanah yang dibuktikan dengan sertipikat. Sertipikat yang dibatalkan berdasarkan Putusan

Perdata dilaksanakan bukan karena adanya kekeliruan dalam prosedur atau administrasi pada Kantor Pertanahan tetapi didasarkan pada Putusan yang menyatakan berhak atau tidaknya seseorang atas sebidang tanah di mana ketika proses penerbitan hak dilaksanakan, berhak tidaknya orang tersebut belum diketahui dan hal ini berarti Kantor Pertanahan tidak melakukan tindakan penerbitan yang mengandung cacat administrasi sehingga pembatalan sertipikat yang dilaksanakan jelas bukan karena cacat administrasi tetapi karena cacat hukum. Cacat hukumnya sertipikat tersebut didasarkan pada suatu Putusan Pengadilan yang in kracht.

Kesimpulan penulis dalam hal ini adalah seluruh pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dilaksanakan berdasarkan putusan pengadilan baik Tata Usaha Negara, Perdata maupun Pidana adalah pembatalan sertipikat karena cacat hukum bukan karena cacat administrasi.

Pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat administrasi hanya dilaksanakan terhadap sertipikat yang diketahui secara di kemudian hari mengandung cacat dalam penerbitannya dan pembatalannya tidak membutuhkan putusan pengadilan tetapi dapat dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional setelah melalui mekanisme-mekanisme tertentu sehingga dapat diyakini bahwa secara nyata terdapat kekeliruan dalam administrasi ataupun prosedur penerbitan sertipikat hak tersebut. Penulis dalam hal ini lebih menyetujui pembagian pembatalan hak dalam Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 yakni karena cacat hukum dan

karena cacat administrasi. Pembatalan hak karena cacat administrasi dalam Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 merupakan pembatalan hak tanpa melalui proses peradilan tetapi karena ditemukan kekeliruan dalam penerbitan.

Berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat administrasi dan pembatalannya dilaksanakan tidak melalui putusan pengadilan, realitas saat ini menunjukkan bahwa jenis pembatalan seperti ini sangat jarang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional meskipun telah sekian banyak masyarakat meminta hal tersebut melalui surat-surat pengaduan yang diajukan ke Kantor-kantor pertanahan, Kantor Wilayah BPN ataupun BPN RI. Banyak yang kemudian memberikan pandangan bahwa BPN tidak memiliki keberanian membatalkan sertifikat hak atas tanah meskipun mengetahui bahwa telah ada kekeliruan dalam penerbitannya. Pertanyaan yang kemudian menarik untuk dicermati adalah hal-hal apa saja yang dapat dikategorikan sebagai cacat administrasi yang dapat dibatalkan tanpa melalui putusan pengadilan. Pertanyaan ini menjadi urgen untuk dijawab karena ketidakjelasan kategori cacat administrasi yang dapat dibatalkan oleh BPN tanpa Putusan Pengadilan menimbulkan keraguan bagi pihak BPN untuk melaksanakan pembatalan tersebut padahal peraturan-peraturan dalam bidang pertanahan memberikan kewenangan tersebut kepada BPN. Pertanyaan ini kerap ditanyakan oleh masyarakat ketika sertifikat mereka tumpang tindih kemudian mereka meminta BPN untuk

melakukan pembatalan tanpa putusan pengadilan tetapi BPN memilih untuk menyarankan mereka menempuh jalur hukum. Jika ditelaah, sertipikat kedua yang terbit dalam sertipikat ganda jelas terbit tidak sesuai dengan prosedur karena prosedur yang benar adalah tidak diperbolehkan sebuah sertipikat diterbitkan di atas tanah yang telah dilekati oleh hak. Tetapi mengapa BPN memilih untuk tidak melaksanakan pembatalan tanpa putusan pengadilan. Sertipikat ganda hanya merupakan salah satu contoh bentuk kesalahan administrasi/prosedur yang nyata dilakukan oleh BPN tapi kerap kali BPN tidak berani melakukan pembatalan dengan dasar cacat administrasi.

Pasal 62 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011 menegaskan bahwa Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain, kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat, kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas, tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah, kesalahan subyek dan/atau obyek hak dan kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan. Pasal 64 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011 mengatur pula bahwa permohonan/usulan perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi

dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan/pemohon atau kuasanya. Pasal 65 mengatur bahwa pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) aparatur BPN RI yang mengetahui data dan/atau warkah penerbitan hak atas tanah yang tidak sah mengenai substansi dan/atau proses penerbitannya, aparatur BPN RI mempunyai bukti adanya kesalahan prosedur administrasi penerbitan sertipikat hak atas tanah dan pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertipikat hak atas tanah yang cacat. 7 (tujuh) jenis cacat administrasi yang disebutkan dalam Pasal 62 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 3 Tahun 2011 menurut penulis masih membutuhkan pengkajian lebih jauh karena jenis-jenis cacat administrasi tersebut masih menimbulkan begitu banyak pertanyaan.

Sebagai contoh, jenis kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah. Kesalahan prosedur seperti apa yang dikategorikan sebagai cacat yang dapat diajukan pembatalan hak tanpa melalui pengadilan? Ketika seseorang mengajukan permohonan pembatalan dengan dasar bahwa di atas tanah di kelurahan si A telah diterbitkan sertipikat hak milik atas nama si B melalui proses pemberian hak padahal tanah tersebut merupakan tanah dengan status tanah bekas milik adat dapat disebut sebagai cacat administrasi dan dapat menjadi dasar pembatalan sertipikat tanpa putusan pengadilan? Poin yang harus digaris bawahi dalam contoh ini adalah siapa yang mengajukan permohonan pembatalan hak, dasar apa yang digunakan untuk mengajukan pembatalan hak dan

bagaimana membuktikan kebenaran dasar dan dalil yang digunakan untuk mengajukan pembatalan hak.

Ketiga poin di atas perlu dikaji dalam kaitan dengan pembatalan sertipikat dengan dasar cacat administrasi sebagai berikut :

- Jika pihak yang mengajukan adalah pihak lain yang merasa dirugikan maka dalam masalah ini terdapat sengketa antara pemegang hak dengan pihak yang mengajukan.
- Jika dasar yang digunakan untuk mengajukan hak adalah tanda bukti kepemilikan tanah dengan status tanah bekas milik adat berarti diperlukan adanya pembuktian kebenaran tanda bukti kepemilikan tersebut misalnya kebenaran letak tanah yang dimaksud dalam tanda bukti yang diajukan.
- Pembuktian kebenaran dasar dan dalil yang diajukan oleh pemohon pembatalan tentu saja berhadapan dengan pembuktian kebenaran dasar dan dalil yang diajukan oleh pemegang hak dalam pendaftaran haknya.

Mengacu pada ketiga poin di atas maka penulis berpendapat bahwa kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah sebagai dasar untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah tanpa putusan pengadilan sulit dilaksanakan jika mengandung sengketa dan masih membutuhkan pembuktian lebih lanjut mengenai kebenaran dasar pengajuan

permohonan pembatalan tersebut dan langkah yang ditempuh BPN dalam hal ini adalah menyarankan ke pengadilan. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak hanya dapat dijadikan dasar pembatalan hak tanpa putusan pengadilan jika kesalahan tersebut tidak melibatkan dua pihak yang bersengketa dan pihak pemegang hak sendiri yang meminta pembatalan karena menemukan adanya kekeliruan dalam proses penetaapan atau pendaftaran hak misalnya pemegang hak menemukan bahwa tanah yang ia daftar diproses pemberian hak padahal pada saat bermohon hak, ia mengajukan bukti pemilikan tanah bekas milik adat. Namun masalah yang kemudian patut dicermati adalah “jika pembatalan hak dilaksanakan, hal ini berarti akan dilakukan proses pendaftaran hak sesuai dengan prosedur harus diulang?” Bagaimana tanggung jawab BPN terhadap hal ini, apakah BPN siap untuk menanggung biaya-biaya permohonan hak ulang yang akan dilaksanakan ? Oleh karena itu kategori cacat administrasi ini membutuhkan pengaturan lebih lanjut terkait dengan mekanisme pembatalan serta konsekuensi-konsekuensi yang timbul dari pembatalan tersebut.

Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti membutuhkan pula kejelasan dalam pengaturannya. Kesalahan seperti apa yang dimaksud dalam hal ini. Ketika seseorang mengajukan permohonan pembatalan hak karena kesalahan dalam pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti dan melibatkan

sengketa antara dua pihak maka pembatalan hak membutuhkan adanya putusan pengadilan dan jika melibatkan satu pihak, maka pengulangan proses peralihannya atau penggantian sertifikatnya membutuhkan pengaturan terkait dengan konsekuensi-konsekuensi yang akan timbul akibat pembatalan tersebut. Demikian pula dengan jenis cacat yang lain yaitu kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat, tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah serta kesalahan subyek dan/atau obyek hak. Untuk cacat administrasi karena kesalahan hasil pengukuran penulis berpandangan bahwa kesalahan hasil pengukuran tidak perlu ditindaklanjuti dengan pembatalan sertifikat tetapi cukup dengan perbaikan data tanpa adanya pembatalan hak.

Uraian di atas menurut penulis menunjukkan bahwa :

Pembatalan sertifikat karena cacat administrasi dan dilaksanakan apabila secara nyata ditemukan adanya kekeliruan dalam penerbitan hak atas tanah misalnya sertifikat ditandatangani bukan oleh Kepala Kantor yang menjabat pada saat penandatanganan, sertifikat ditandatangani oleh pejabat selain Kepala Kantor namun tidak sesuai dengan kewenangan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, misalnya Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan Hak Tanah diberikan kewenangan untuk menandatangani Sertifikat dengan luas objek sampai 500 meter persegi namun ia menandatangani sertifikat seluas 1000 meter persegi. Pembatalan sertifikat karena cacat

administrasi dan dilaksanakan tanpa melalui putusan pengadilan hanya dapat dilaksanakan jika tidak mengandung sengketa hak antara dua belah pihak dan apabila terdapat sengketa dalam suatu permohonan pembatalan sertipikat baik sengketa administrasi, sengketa hak ataupun indikasi tindak pidana maka BPN tidak dapat melakukan pembatalan sertipikat karena dibutuhkan suatu Putusan Pengadilan yang In kracht.

Pembatalan sertipikat karena cacat administrasi dilaksanakan apabila perubahan data pendaftaran tanah sudah tidak memungkinkan untuk dilakukan. Sepanjang masih memungkinkan adanya perbaikan data pendaftaran tanah maka sebaiknya tindakan yang dilakukan hanya sebatas perbaikan data pendaftaran tanah bukan pembatalan sertipikat.

Proses pembatalan sertipikat karena cacat administrasi membutuhkan pengaturan yang lebih jelas misalnya mengenai kategori cacat administrasi yang dapat dibatalkan tanpa melalui putusan pengadilan, mekanisme pembatalan sertipikat hak atas sertipikat yang mengandung cacat administrasi, konsekuensi-konsekuensi yang akan timbul akibat pembatalan tersebut dan cacat administrasi.

B. Eksekusi BPN Terhadap Pembatalan Sebagian SHGB a/n PT.

Euntreup Endah Mandiri

Pelaksanaan putusan pengadilan serta penyelesaian kasus pertanahan di luar pengadilan dapat melahirkan perbuatan hukum berupa

pembatalan sertipikat hak atas tanah sehingga dapat dikatakan bahwa jika didasarkan pada Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 maka pembatalan hak atas tanah dapat dilakukan dengan 2 (cara) yakni: 1) berdasarkan putusan pengadilan dan 2) tidak berdasarkan putusan pengadilan.

Pelaksanaan putusan pengadilan dapat melahirkan perbuatan hukum berupa pembatalan sertipikat hak atas tanah. Pembatalan yang dimaksudkan dalam kasus PT. Euntreup Endah Mandiri ini jika merujuk kepada Peraturan Kepala BPN tersebut pada Bab VII Bagian Kesatu, Paragraf 1, Pasal 54 yaitu tentang Pelaksanaan Putusan Pengadilan. BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 19/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB jo No. 39/Pdt.G/2009/PN.BB jo No. 193/Pdt/2010/PT.Bdg jo No. 251 K/Pdt/2011 Tanggal 23-04-2012 dan Berita Acara Eksekusi pelaksanaan putusan Mahkamah Agung RI No. 19/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB jo No. 39/Pdt.G/2009/PN.BB jo No. 193/Pdt/2010/PT.Bdg jo No. 251 K/Pdt/2011 dari jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 31-05-2011, telah memerintahkan kepada Kakantah Kabupaten Bandung Barat selaku Turut Tergugat I untuk melakukan *splitting* sebagian dan menerbitkan sertipikat:

- 1) HGB No. 247/Desa Gadobangkong, Surat Ukur No. 00022/2006 tanggal 26-04-2006, seluas 30.120 M², dikurangi tanah

keseluruhannya seluas $\pm 2.363 \text{ M}^2$, masing-masing atas tanah seluas $\pm 1.803 \text{ M}^2$, sesuai AJB No. 106/PPAT/K/XI/1994 tgl. 17-02-1994 dan seluas 560 M^2 sesuai AJB No. 283/PPAT/Kec.Ngmp/V/1996 tgl. 01-05-1996.

- 2) HGB No. 250/Desa Gadobangkong, Surat Ukur No. 00042/2006 tanggal 29-11-2006, seluas 1.545 M^2 dikurangi tanah seluas $\pm 1.400 \text{ M}^2$, sesuai AJB No. 939/PPAT/Kec.Ngmp/V/1996 tgl. 10-11-1994.

Berdasarkan surat Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bandung Barat Nomor 993/13-32.17/VI/2013 Tanggal 28-06-2013 Perihal Permohonan Pembatalan sebagian SHGB No. 247 seluas $\pm 2.363 \text{ M}^2$ dari luas seluruhnya 30.120 M^2 dan SHGB No. 250 seluas $\pm 1.400 \text{ M}^2$ dari luas seluruhnya 1.545 M^2 a/n PT euntreup Endah Mandiri Desa Gadobangkong Kec. Ngamprah, Terbitlah SK pembatalannya sebagai Pelaksanaan Putusan PN. Bale Bandung Thn. 2009 Jo. Thn. 2010 Jo. Pts MA RI Thn. 2012 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Untuk melakukan *splitting* tersebut maka pihak Badan Pertanahan Nasional harus melakukan pengukuran ulang yang di dahului dengan melakukan penetapan tanda batas bidang-bidang tanah tersebut sesuai dengan Pasal 58 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Apabila hasil pengukurannya melebihi luas yang tercantum dalam Akta Jual Beli maka kelebihan luas yang diperbolehkan adalah maksimal 10% dari luas Akta tersebut.

Urutan dari prosedurnya adalah :

- a. Melakukan penetapan tanda batas;
- b. Memasang patok atau tanda-tanda batas;
- c. Melakukan pengukuran batas-batas bidang tanah;
- d. Melakukan *splitting*/pemisahan sertipikat bidang tanah tersebut;
- e. Proses pembuatan/ penerbitan sertipikat.

Dalam pelaksanaan pengukuran tanggal 11 September 2014 yang di hadiri oleh kuasa dari ahli waris H. Apong Rukanda (alm); kepolisian negara resor cimahi sebagai keamanan; kuasa dari PT. Buana Risma sebagai tetangga batas. Bahwa pelaksanaan pengukuran tidak di hadiri oleh petugas dari Pengadilan Negeri Klas IA Bale Bandung maupun PT. Euntreup Endah Mandiri.

Sesuai dengan PMNA/KBPN Nomor 03 Tahun 1997 pasal 19 ayat 1 (b) yang berbunyi : Untuk keperluan penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau yang surat ukur/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya dan pihak yang menguasai bidang tanah yang

bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan, apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya.

Dengan tidak hadirnya Petugas Pengadilan dan PT. Euntreup Endah Mandiri serta pengukuran terhadap tanah objek eksekusi, maka tidak terpenuhinya azas Kontradiktur Delimitasi serta kepastian luas tanah dan batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam pasal 18 PP Nomor 24 Tahun 1997 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 pasal 19 ayat 1 (b).

Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, Putusan Pengadilan No. 39/Pdt.G/2009/Pn.BB Jo. Nomor 193/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. Nomor 251 K/Pdt/2011 dan surat Pengadilan Negeri Kls IA Bale Bandung tentang pemberitahuan pemeriksaan setempat asas batas-batas tanah objek Eksekusi Perkara No. 19/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB, belum dapat di laksanakan *splitting* nya.

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat No. 1/pBT/BPN.32/2014 tanggal 21-02-2014 telah menindaklanjuti permohonan untuk penyepplitan dan pembatalan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 247 dan 250 Desa Gadobangkong Kecamatan Ngamprah dengan melakukan koordinasi dengan Pengadilan Negeri Klas IA Bale Bandung yaitu:

- a. Surat tanggal 16 Juli 2014 Nomor 409/13-32.17/VII/2014 perihal penegasan batas tanah eksekusi yang intinya dapat dilaksanakan penetapan dan pemasangan patok pada batas bidang tanah, belum terdapat dalam Berita Acara Eksekusi Nomor 19/Pdt.Eks/G/2012/Pn.BB Jo. Nomor 39/Pdt.G/2009/Pn.BB Jo. Nomor 193/Pdt/2010/PT.Bdg Jo. 251 K/2011 tanggal 23 Mei 2012.
- b. Surat sebagaimana poin a tersebut diatas ditindaklanjuti dengan surat dari Pengadilan Negeri Klas IA Bale Bandung Tanggal 15 Agustus 2014 Nomor W.11,U.6/1528/HT04.10/VII.2014 perihal Penelitian/Pemeriksaan objek setempat Eksekusi Nomor 19/Pdt.EKS/G/2012/Pn.BB Jo. Nomor 39/Pdt.G/2009 Pn.BB Jo. Nomor 193/Pdt/2010/PT.Bdg Jo.251.K/2011.
- c. Bahwa tindaklanjut surat sebagaimana poin b tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan pengukuran bidang tanah sesuai surat tugas tanggal 07-10-2014 Nomor 383.ST/13.32.17/X/2014 namun dalam pelaksanaan pengukuran tidak dihadiri: c.1. Petugas dari Pengadilan Negeri Klas IA Bale Bandung. c.2. Tetangga batas yaitu PT. Euntreup Endah Mandiri. Sehingga belum terpenuhi azas Kontradiktur Delimitasi dan kepastian batas-batasnya.
- d. Bahwa tindaklanjut dari poin c tersebut telah terbit surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat Tanggal 29 Oktober 2014 Nomor 529/13-32.17/X/2014 perihal Pemberitahuan hasil pengukuran objek eksekusi yang intinya dengan tidak hadirnya para pihak pada poin c.1

dan c.2 tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Nomor 39/Pdt.G/2009/Pn.BB Jo. Nomor 193/Pdt/2010/PT.Bdg Jo.251 K/2011 belum dapat dilaksanakan *splittingnya* sesuai pasal 19 ayat 1 (b) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 dan Pasal 18 PP No. 24 Tahun 1997.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas permohonan Pemisahan/*Splitting* sebagian Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 247 dan 250 Desa Gadobangkong dari saudara belum dapat dilaksanakan, karena belum dilakukannya penetapan batas pengukuran bidang tanah sesuai dengan Pasal 18 PP No. 24 Tahun 1997 dan pasal 19 ayat 1 (b) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.

C. Penyebab ketidakhadiran Petugas Pengadilan Negeri dan Tetangga Batas yaitu PT. Euntreup Endah Mandiri (sebagai bentuk perlindungan)

Setelah penulis menganalisis dari data yang ada penyebab ketidakhadirannya Petugas Pengadilan Negeri dan Tetangga Batas yaitu PT. Euntreup Endah Mandiri adalah kurang koordinasinya dari instansi masing-masing yang terkait dalam menerbitkan surat tugas bagi para petugasnya yang ditunjuk untuk hadir dalam proses penetapan batas-batas pengukuran bidang tanah yang menyebabkan tidak bertemunya para petugas yang ditunjuk di tempat penetapan batas yang berdampak hingga saat ini belum

terlaksananya penetapan batas pengukuran bidang tanah sehingga belum terjadinya proses *splitting*.

Pasal 14 sampai dengan Pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997 sebagai penyempurna dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 menetapkan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak ditetapkan terlebih dahulu kepastian hukum objeknya melalui penetapan batas bidang tanah. Penetapan data fisik atau penetapan batas pemilikan bidang tanah diatur Pasal 17 PP No. 24 Tahun 1997 berdasarkan kesepakatan para pihak. Bila belum ada kesepakatan maka dilakukan penetapan batas sementara, diatur dalam Pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997.

Data ukuran letak batas bidang tanah dicatat di lapangan pada Gambar Ukur data tersebut harus disimpan di Kantor Pertanahan sepanjang masa selama bidang tanah tersebut masih ada, di kemudian hari data tersebut harus dapat digunakan untuk rekonstruksi letak batas bidang tanah bila hilang. Pemilik tanah dan pemilik tanah berbatasan yang dapat hadir menyaksikan pengukuran menandatangani Gambar Ukur dengan membuat pernyataan bahwa tanda batas pada saat pengukuran atau penetapan batas tidak mengalami perubahan sebagaimana Surat Pernyataan Kontradiktur sebelumnya.