

KEDUDUKAN KREDITUR *PREFEREN* DALAM SENGKETA OBYEK JAMINAN GANDA

Oleh:

Katharina Novita Kunda

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya

novikunda@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan kehidupan yang adil dan makmur bagi seluruh masyarakat Indonesia. Pertumbuhan ekonomi yang begitu pesat di negeri kita dipengaruhi oleh adanya persaingan baik itu persaingan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari maupun persaingan dalam dunia usaha. Personal guarantee yang terwujud dalam perjanjian penanggungan tidak menetapkan syarat khusus yang mengharuskan agar penjamin menyerahkan sesuatu yang berwujud yang nantinya dapat mempermudah kreditor dalam mengambil tindakan jika debitor wanprestasi dan penjamin ingkar janji, hal inilah yang membuat perjanjian penanggungan menjadi kurang begitu bermakna atau berarti dalam fungsinya sebagai jaminan yang terwujud dalam akta tersendiri, personal guarantee seakan-akan hanya merupakan kewajiban moral saja.

Kata kunci: *kreditur, jaminan, sengketa*

ABSTRACT

The goal of national development is to create a just and prosperous life for all Indonesian people. The rapid economic growth in our country is influenced by the existence of competition, both competition to meet daily needs and competition in the business world. The personal guarantee that is embodied in the guarantee agreement does not stipulate special conditions that require the guarantor to submit something tangible which will later make it easier for the creditor to take action if the debtor defaults and the guarantor breaks his promise, this is what makes the guarantee agreement less meaningful or meaningful in its function as a guarantee that is embodied in a separate deed, a personal guarantee seems to be only a moral obligation.

Keywords: *creditor, guarantee, dispute*

A. PENDAHULUAN

Tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan kehidupan yang adil dan makmur bagi seluruh masyarakat Indonesia. Untuk mewujudkan tujuan tersebut maka pemerintah terus berusaha

untuk mengupayakan peningkatan pertumbuhan ekonomi sehingga tercipta stabilitas ekonomi dan stabilitas nasional. Pertumbuhan ekonomi yang begitu pesat di negeri kita dipengaruhi oleh adanya persaingan baik itu persaingan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari maupun persaingan dalam dunia usaha.

Untuk mewujudkan agar kegiatan usahanya dapat bersaing dengan para pesaingnya, banyak pelaku usaha mencari suntikan dana agar kegiatan usahanya tetap eksis dengan jalan mencari pinjaman atau tambahan modal kepada bank yang lazim disebut dengan kredit (Thomas Suyatno,1999). Menurut pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, pengertian kredit yaitu:

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam memberikan kreditnya bank akan menggunakan prinsip kehati-hatian serta untuk memperoleh keyakinan akan kemampuan debitor dalam melunasi utangnya bank akan meminta jaminan berupa jaminan kebendaan, diharapkan jaminan ini akan mampu melunasi pinjaman debitor dikala debitor kreditnya macet baik utang pokok beserta bunganya. Hal ini diharapkan kreditor dapat seminimal mungkin dalam menanggung resiko, sehingga bank akan mendapatkan kepastian bahwa kredit yang diberikan akan kembali dengan aman. Hukum jaminan secara populer tergolong dalam bidang hukum ekonomi (*The Economic Law*) yang berfungsi menunjang kemajuan ekonomi dan pembangunan nasional sehingga pengaturannya dalam undang-undang perlu diprioritaskan karena pada saat debitor wanprestasi disinilah pentingnya kedudukan lembaga jaminan, sehingga kreditor berkedudukan sebagai kreditor *preferent*.

Disamping jaminan kebendaan terkadang bank merasa hal tersebut dinilai masih kurang untuk memberikan jaminan kepastian pembayaran seluruh hutang debitornya, kurangnya keyakinan tersebut disebabkan karena jaminan dan kemampuan debitor dinilai kurang jika dibandingkan dengan nilai kredit yang diberikan oleh bank kepada debitornya, sehingga untuk mengantisipasi pemenuhan pembayaran seluruh pinjaman debitor terhadap bank atau menghindari terjadinya kredit macet atau gagal bayar, maka bank merasa perlu adanya jaminan lebih khusus yang lainnya yaitu berupa *personal guarantee* (jaminan perseorangan) yang dituangkan dalam perjanjian penanggungan.

Jaminan utama debitor berupa kelayakan usaha dari debitor tersebut, sedangkan jaminan perseorangan merupakan jaminan tambahan yang diminta oleh pihak bank, keberadaan jaminan merupakan upaya guna memperkecil resiko atau sebagai jaminan akan pelaksanaan prestasi oleh debitor atau penjamin debitor, jaminan juga merupakan unsur keamanan pengembalian. Unsur

pengamanan merupakan salah satu prinsip dasar dalam peminjaman kredit perbankan selain unsur keserasiannya dan keuntungannya (Muchdarsyah Sinungan,1993).

Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara pemberi piutang (kreditur) dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban siberutang (debitur) (R.Subekti,1991). Bank berkeyakinan bahwa jaminan yang berupa *personal guarantee* tersebut dapat memberikan keyakinan yang optimal pada pihak bank, jaminan tersebut dapat menimbulkan kewajiban financial dari pihak penanggung, sebagai penanggung terhadap pemenuhan prestasi apabila debitur wanprestasi. *Personal guarantee* berbeda dengan jaminan kebendaan jika kreditor sebagai pemegang jaminan kebendaan mempunyai kedudukan hukum yang kuat karena kreditor dapat melakukan eksekusi atas jaminan melalui pelelangan umum atau penjualan umum, sedangkan *personal guarantee* yang diikat hanyalah kesanggupan dari penjamin dalam wujud perjanjian penanggungan akan pemenuhan prestasi dari debitur apabila debitur wanprestasi.

Personal guarantee yang terwujud dalam perjanjian penanggungan tidak menetapkan syarat khusus yang mengharuskan agar penjamin menyerahkan sesuatu yang berwujud yang nantinya dapat mempermudah kreditor dalam mengambil tindakan jika debitur wanprestasi dan penjamin ingkar janji, hal inilah yang membuat perjanjian penanggungan menjadi kurang begitu bermakna atau berarti dalam fungsinya sebagai jaminan yang terwujud dalam akta tersendiri, *personal guarantee* seakan-akan hanya merupakan kewajiban moral saja.

Jaminan *personal guarantee* memiliki begitu banyak kelemahan untuk menjamin kepastian pengembalian pembayaran hutang dari debitur oleh pihak penjamin, ini disebabkan karena kurangnya aturan yang mengikat sehingga jaminan *personal guarantee* tidak dapat efektif untuk menjamin kepastian pembayaran pengembalian pinjaman debitur. Sebelum bank menerima pihak ketiga sebagai penjamin melalui jaminan *personal guarantee*, bank tanpa melalui appraisal dulu untuk melihat atau menghitung dari jumlah atau kekayaan penjamin tersebut. Bank menerima pihak ketiga sebagai penjamin dalam *personal guarantee* hanyalah dilihat dari kredibilitas penjamin saja, dalam hal ini tentu saja bank tidak akan dapat mengukur sampai dimana kemampuan penjamin dalam memenuhi prestasi debitur jika debitur wanprestasi. Dalam perjanjian *personal guarantee* tidak ada benda tertentu yang diikat karena yang diikat adalah kesanggupan dari pihak penjamin untuk melaksanakan kewajiban debitur apabila debitur wanprestasi.

Dalam *personal guarantee* sangat sulit untuk melacak kredibilitas penjamin, sulitnya mengetahui seberapa dan kepada siapa saja pihak ketiga telah menjadi penjamin, sebab ketika *personal guarantee* menjadi jaminan dalam kredit bank yang menjadi jaminan adalah seluruh harta dari penjamin dan atas harta tersebut bersifat umum sehingga bank berkedudukan sebagai kreditor

konkuren terhadap barang-barang milik penjamin, terkadang debitor dan penjamin sama-sama tidak bertitikad baik dan kooperatif dalam menyelesaikan utangnya debitor. Lemahnya kedudukan kreditor dengan penerimaan jaminan perorangan dari debitornya jika di tinjau lebih lanjut, kreditor hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren bersama dengan kreditor yang lainnya.

Berbagai teori dan pendapat hukum diatas berbanding lurus dengan kepastian hukum *personal guarantee* yang kadangkala memberikan jaminan sebagaimana yang diharapkan. Salah satu kasus pembatalan Akta *Personal Guarantee* yang menjadi jaminan di perbankan, terjadi di Kabupaten Sukoharjo pada tahun 2009, dan diselesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor: 82/G/2009/PTUN.Smg, memutuskan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo wajib untuk mencabut sertipikat hak milik atas tanah Nomor 3433 dan Nomor 3434 Desa Telukan atas nama Fitria Handayani Hayu Utami, dikarenakan sertipikat tersebut tumpang tindih (*overlap*) seluas 400 m2 terhadap Sertipikat Hak Milik atas Tanah Nomor 468 Desa Telukan atas nama Agung Pambudi, dan Sertipikat Hak Milik atas tanah Desa Telukan Nomor 968 atas nama Eko Prasetyo Selain itu, Majelis Hakim juga mewajibkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo untuk mencabut sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 751/2004 atas nama PT. Bank Mandiri, Tbk (Persero), dikarenakan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut telah mengandung cacat yuridis sehingga harus pula dinyatakan batal. Dari paparan kasus tersebut dapat disimpulkan bahwa PT. Bank Mandiri tbk (Persero) memiliki kendala dalam pengekseskusan suatu hak atas tanah yang dijamin. Di satu sisi, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan hendak memberikan perlindungan hukum kepada Pemegang Hak atas tanah dan kreditor, khususnya apabila Debitur melakukan perbuatan Wanprestasi/Cidera Janji/Kredit. Di sisi lain, perlindungan hukum tidak dapat diberikan pada Kreditor karena terdapat sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih (*overlap*).

B. METODE PENELITIAN

Berdasarkan isu hukum yang telah diuraikan tersebut, maka penelitian normatif suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika ilmu hukum dari sisi normatifnya. (Johnny Ibrahim, 2005 : 57) Penelitian hukum normative meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma mengenai asas-asas-norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan maupun putusan pengadilan guna menjawab permasalahan hukum yang sedang dihadapi. (Mukti Fajar dan Achmad Yulianto, 2010 : 180).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Bank Selaku Kreditor Dalam Mencegah Kerugian Akibat Kredit Bermasalah Dengan Jaminan Obyek Jaminan Ganda

Hasil penelitian terhadap bentuk akta maupun perjanjian kredit yang ada pada bank semuanya dilakukan dalam bentuk akta otentik. Untuk itu perlu ditinjau secara umum tentang pembuatan akta otentik secara umum terlebih dahulu. Akta adalah suatu tulisan yang ditanda tangani, dibuat untuk dipergunakan sebagai bukti. Akta yang dibuat notaris memuat atau menguraikan secara otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang disaksikan oleh para penghadap dan saksi-saksi, atau dapat juga dikatakan bahwa akta notaris merupakan rangkaian suatu cerita mengenai peristiwa yang terjadi, hal ini disebabkan karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak yang membuat perjanjian atau disebabkan oleh orang lain dihadapan notaris. Akta notaris dapat dibedakan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu: (Sutrisno, 2007)

1. Akta yang dibuat oleh (door) notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat (ambtelijke akten). Akta relaas atau pejabat (ambtelijke akten) adalah suatu akta yang dibuat oleh notaris biasanya berisi tentang berita acara mengenai suatu kejadian yang disaksikan oleh notaris sendiri. Akta jenis ini diantaranya akta berita acara rapat pemegang saham perseroan terbatas, akta pendaftaran, atau inventarisasi harta peninggalan, dan lain-lain.
2. Akta yang diperbuat dihadapan (ten overstaan van een) notaris atau yang dinamakan akta partij (partij akten). Akta yang diperbuat dihadapan (ten overstaan van een) notaris atau yang dinamakan akta partij (partij akten) adalah suatu akta dimana notaris hanya memasukkan keterangan atau kehendak para penghadap di dalam akta yang dibuatnya. Akta jenis ini diantaranya: akta jual beli, akta sewa menyewa, akta perjanjian pinjam pakai, akta persetujuan kredit, dan sebagainya.

Berdasarkan sifat suatu akta maka akta terdiri atas akta otentik dan akta dibawah tangan. Kedua akta ini merupakan suatu alat bukti yang dikenal dalam Pasal 1866 dan Pasal 1868 KUHPerdata memberikan pengertian dari akta otentik bahwa: “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”

Pengertian bentuk dari akta otentik yang dimaksud ialah syarat-syarat yuridis yang harus dipenuhi, seperti hari dan tanggal akta yang diperbuat, nama dan tempat tinggal para penghadap, nama notaris yang membuat akta dan saksi-saksi yang menyaksikan pembuatan akta tersebut. Sedangkan pengertian dari akta di bawah tangan diuraikan dalam Pasal 1874 ayat (1) KUHPerdata yaitu: “sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan, dianggap sebagai akta-akta yang ditanda-tangani di

bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat atau tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.”

Bunyi Pasal 1868 KUHPerdara maka sangat jelas dikatakan bahwa dalam pembuatan akta otentik hanya dapat dibuat atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya, pegawai-pegawai umum disini maksudnya adalah notaris. Pegawai-pegawai umum selain notaris yang berhak membuat akta otentik adalah pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang untuk membuat akta otentik. Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum terikat dengan semua ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris sendiri. Adapun yang menjadi tugas pokok notaris adalah membuat akta otentik dan di dalam pembuatan akta tersebut, notaris harus mampu menguasai ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang bentuk dan formalitas dari akta notaris itu, dengan tujuan agar akta otentik yang dibuat oleh notaris tetap mempunyai otentitasnya.

Otentitas tersebut secara otomatis akan memberikan perlindungan kepada notaris, pihak yang bersangkutan, dan termasuk juga pihak-pihak yang membutuhkan jasanya. Perlindungan hukum terhadap diri notaris dan pihak-pihak yang membutuhkan jasanya sangat penting karena itu notaris harus menguasai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jabatannya. Dalam bersikap notaris harus bersikap profesional, mencerminkan kehati-hatian, tidak berat sebelah dan tidak merugikan salah satu pihak apabila akta atau perjanjian itu ternyata kemudian batal atau dibatalkan sebelum mencapai fase kontraktual. Dalam fase pra kontraktual ini adalah lebih bijaksana bila ditempuh langkah-langkah yang tidak sama-sama merugikan kedua belah pihak dari pada memaksakan berlakunya peraturan yang ada, jadi tetap diperlukan kejelian, kebijaksanaan kehati-hatian notaris dalam hal ini.

Kaitan dalam pembuatan akta perjanjian kredit, dimana notaris harus bersikap tidak berpihak kepada kreditur atau dalam hal ini Bank, serta tidak memihak kepada debitur atau penjamin sebagai penanggung utang pula. Namun demikian juga dapat dilihat bahwa kreditur atau Bank memiliki standar kontrak baku yang harus dipenuhi oleh debitur atau penjamin sebagai penanggung utang sehingga seolah-olah notaris lebih berpihak kepada kreditur atau bank. Di sini dapat dilihat bahwa keseimbangan tersebut tidak dapat diartikan secara murni (absolut), mengingat notaris adalah rekan dari kreditur atau bank tersebut, yang jasanya dipakai untuk itu, berarti yang terjadi disitu adalah keseimbangan relatif. Dalam kontrak baku, notaris tidak bisa menolak akta yang didapatnya dari bank. Sebaliknya dapat terjadi debitur atau penjamin utang yang memiliki pinjaman sangat besar malah dapat meminta atau mengatur bank, dalam arti menentukan syarat-syarat kredit, misalnya perpanjangan waktu kredit, struktur kredit, jaminan kredit, suku bunga, dan lain-lain.

2. Ratio Legis Pembatalan Obyek Jaminan Di Lembaga Perbankan

Bank sebagai lembaga keuangan yang bertugas menghimpun dan menyalurkan dana, memiliki peranan yang sangat penting bagi perekonomian. Bank dalam aktivitas menyalurkan dana ke masyarakat, menerima berbagai macam risiko. Risiko yang dihadapi bank dalam penyaluran dana kepada debitur dapat berupa risiko sistematis maupun risiko tidak sistematis. Bank dalam memberikan kredit, wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, serta harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko. Dalam praktek perbankan untuk adanya pemberian kredit dari bank, maka pihak bank harus mengadakan perjanjian didalam penyerahan uang terhadap debitur seperti yang telah disepakati bersama karena biasanya dituangkan dalam suatu perjanjian kredit yang dibuat sebelum dilakukan penyerahan uang, sehingga perjanjian kredit ini merupakan perjanjian perdahuluan dari penyerahan uang.

Penyelamatan Kredit merupakan suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah atau kredit macet melalui perundingan kembali antara pihak bank dengan debitur dengan memperingat syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan debitur memiliki kemampuan untuk menyelesaikan kredit tersebut. Penyelesaian kredit melalui tahap penyelamatan kredit ini dilakukan melalui program restrukturisasi kredit. Restrukturisasi bertujuan untuk: (Sutarno,2020)

1. Menghindarkan kerugian bagi bank karena bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan.
2. Membantu memperingat kewajiban debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali usahanya dan dengan menghidupkan kembali usahanya akan memperoleh pendapatan yang sebagian dapat digunakan untuk membayar utangnya dan sebagian untuk melanjutkan kegiatan usahanya.
3. Dengan restrukturisasi maka penyelesaian kredit melalui lembaga-lembaga hukum dapat dihindarkan karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam prakteknya memerlukan biaya, waktu dan tenaga yang tidak sedikit dan hasilnya lebih rendah dari piutang yang ditagih.

Setelah upaya penyelamatan tersebut dilakukan, namun apabila dalam pelaksanaannya debitur tetap mengalami kegagalan kembali dalam memenuhi kewajibannya, maka sebagai langkah terakhir untuk menyelesaikan kewajibannya adalah melakukan eksekusi jaminan yang ada dan meminta penanggung utang atau penjamin untuk bertanggung jawab.

Timbulnya kredit-kredit bermasalah dalam dunia perbankan dewasa ini, selain karena indikasi debitur tidak mau membayar utangnya, juga terlihat dalam prosedur pelaksanaan pemberian kreditnya yang ternyata juga mengalami penyimpangan. Pemberian kredit ada yang dilakukan dengan tanpa akad perjanjian kredit. Hal ini sungguh merupakan suatu kejadian yang tidak masuk akal dan jelas

akan merugikan keuangan negara. Penyimpangan penyimpangan tersebut antara lain karena masih lemahnya profesionalisme pengelola bank. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengenai kredit macet dijumpai dalam Pasal 37 ayat (1) huruf c yang mengatakan: “Dalam hal suatu bank mengalami kesulitan yang membahayakan kelangsungan usahanya, Bank Indonesia dapat melakukan tindakan agar bank menghapusbukukan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang macet dan memperhitungkan kerugian bank dengan modalnya”.

Istilah penghapusan bukukan kredit macet di dalam literatur disebut dengan *write off* kredit macet. Bank-bank yang telah memiliki cadangan yang cukup dapat melakukan *write off* kredit macet setelah memperoleh pertimbangan dan izin Bank Indonesia, selain itu bank-bank perlu juga meminta persetujuan dari pemegang saham terlebih dahulu. Oleh karena itu, tidak mudah untuk mengambil tindakan *write off* kredit macet sebagai cadangan dana itu adalah untuk pengembangan dan jaminan kelangsungan usaha bank. Menurut Soedrajad Djwandono, persyaratan untuk melakukan *write off* adalah sebagai berikut:

1. Kredit yang dihapus bukukan adalah kredit yang dikategorikan macet Sejak 3 tahun atau lebih.
2. Kredit yang akan dihapus bukukan merupakan kredit yang macet kurang dari 3 tahun jika:
 - a. Nasabah debiturnya tidak ditemukan lagi atau tidak diketahui dimana rimbanya;
 - b. Nasabah debitur sudah tidak sanggup melunasi kreditnya;
 - c. Usaha nasabah debitur sudah tidak memiliki prospek usaha;
 - d. Nasabah debitur yang nilai agunan kreditnya yang dikuasai bank di bawah saldo kredit;
 - e. Nasabah debitur yang meskipun nilai agunannya di atas saldo kreditnya tetapi pengikatan agunannya secara yuridis lemah.

D. KESIMPULAN

1. Bentuk upaya yang dapat diterapkan oleh Bank apabila penjamin wanprestasi antara lain dengan penyelamatan kredit. Penyelamatan merupakan suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara pihak bank dengan debitur dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan debitur memiliki kemampuan untuk menyelesaikan kredit tersebut, sehingga penjamin tidak perlu menjadi alternatif dalam pelunasan utang debitur. Penyelesaian kredit melalui tahap penyelamatan kredit ini dilakukan melalui program restrukturisasi kredit. Upaya yang kedua yaitu dengan menyerahkan penagihannya kepada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara/Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (DJKN/KPKNL). Maka KPKNL menerbitkan surat perintah penjualan barang sitaan. Surat perintah penjualan barang tersebut diberitahukan secara tertulis kepada debitur atau penjamin

sebagai upaya terakhir. Penjualan barang sitaan tersebut dapat dilakukan dengan cara melalui pelelangan, penjualan tidak melalui lelang atau penebusan.

2. Bentuk Pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, yang didasarkan pada ketentuan Hukum Agraria yaitu Pasal 19 UUPA dan Pasal 2 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf c UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Ketentuan Pasal 16 UU no 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman.
3. Pembatalan berdasar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan negeri dapat dijadikan dasar mengajukan pembatalan Badan Pertanahan, akan tetapi semua syarat formal harus terpenuhi, salah satunya permohonan pembatalannya harus diajukan oleh orang yang namanya tercantum dalam sertifikat, sudah sesuai dengan prosedur pembatalan, sesuai dengan ketentuan Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Pengelolaan.

DAFTAR PUSTAKA

- A., Teeuw, (1999), Kamus Indonesia–Belanda, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1999.
- Adjie, Habib, (2009), Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik, Refika Aditama, Bandung.
- Anand, Ghansham, (2018), Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia, Prenada Media, Jakarta.
- Anggriani, Jum, (2012) Hukum Administrasi Negara, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Asshiddiqie, Jimly, dan Ali Safa'at, (2006), Teori Hans Kelsen tentang Hukum, Konstitusi Press, Jakarta.
- Budiono, Herlien, (2013), Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hadjon, Philipus M. dan Tatiek Sri Djatmini, (2005), Argumentasi Hukum, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Ilmar, Aminuddin, (2014), Hukum Tata Pemerintahan, Prenada Media Group, Jakarta.
- Tan, Thong Kie, (2000), Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris, Buku I, Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta.
- Kohar, A., (1983), Notaris Dalam Praktek Hukum, Alumni, Bandung.
- Lubis, M. Solly, (1994), Filsafat Ilmu dan Penelitian, Mandar Maju, Bandung.
- Manan, Bagir, (2004), Teori dan Politik Konstitusi, FH UII Press, Yogyakarta.
- Marbun, S. F., (2001), Eksistensi Asas-asas Umum Penyelenggaraan Pemerintahan Yang Layak Dalam Menjelmakan Pemerintahan Yang Baik dan Bersih Di Indonesia, Disertasi, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung.
- Marzuki, Peter Mahmud, (2011), Penelitian Hukum, Orenada Media Group, Jakarta.
- Moeliono, Anton M., (1995), Kamus Umum Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, (1982), Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan, Rajawali, Jakarta.
- Rahardjo, Satjipto, (2012), Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, (2013), Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, Mandar Maju, Bandung.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, (2014), Penelitian Hukum Normatif, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soesanto, R., (1978), Tugas, Kewajiban dan Hak-hak Notaris, Wakil Notaris Sementara, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Stout HD, (2004), de Betekenissen van de wet, dalam Irfan Fachruddin, Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah, Alumni, Bandung
- Tobing, G. H. S. Lumban, (1983), Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta.
- Wuisman, J.J.J. M., dengan penyunting M. Hisyam, (1996), Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Jilid I Asas-Asas, FE UI, Jakarta.