

RINGKASAN

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang lainnya. Notaris/PPAT memiliki kewenangan dalam membantu lembaga jaminan Bank untuk memberi kepastian atas pelunasan utang oleh debitur. Obyek jaminan yang diberikan oleh debitur biasanya berbentuk Hak Atas Tanah dengan status Hak Milik namun tidak menutup kemungkinan bahwa obyek jaminan tersebut berstatus Hak Guna Bangunan, namun Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya pribadi dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun, dengan kata lain suatu ketika jangka waktu tersebut dapat berakhir dan masih menjadi obyek jaminan. Hal tersebut dapat menghilangkan kedudukan preferen dari kreditur. Interpretasi dalam penelitian ini meliputi peran Notaris/PPAT dalam menjalankan kewenangannya terhadap menyelesaikan permasalahan antara kreditur dan debitur yang dalam hal ini obyek jaminan yang diberikan yaitu Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya yang mana kreditnya belum jatuh tempo serta urgensi dibuatnya Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa.

Tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah menganalisis peran Notaris/PPAT dalam mempertahankan kedudukan preferen kreditur atas berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan dan menganalisis kedudukan Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa terhadap Hak Guna Bangunan yang haknya tidak dapat diperpanjang karena berakhirnya jangka waktu.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus, pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual dengan tipe penelitian preskriptif analitis. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier dengan metode pengumpulan data studi kepustakaan dan metode analisis data menggunakan normatif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran Notaris/PPAT belum sepenuhnya menjalankan kewajibannya dengan baik, dapat dibuktikan bahwa Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa yang dibuat oleh Notaris IS tidak dapat mempertahankan kedudukan preferen kreditur karena obyek jaminannya telah berakhir jangka waktunya. Peran PPAT yang benar adalah dapat dilakukan sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan dengan membuat SKMHT dan membuat APHT setelah proses pembaruan haknya selesai. Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa dalam penelitian ini dinyatakan batal demi hukum karena melanggar syarat obyektif dari syarat sahnya perjanjian.

Kata Kunci: Obyek Jaminan, Hak Guna Bangunan, Pembaruan Hak.

SUMMARY

A Notary is an officially authorized general to make deeds authentic and own authority other as meant in the constitution. Notary/PPAT has the authority to assist the Bank's guarantee institution to provide certainty for debtors' repayment by debtors. The object of the guarantee provided by the debtors is usually in the form of Land Rights with the status of Right of Ownership but does not rule out the possibility that the object of the guarantee has the status of Building Rights, however, Building Rights is the right to build and own a building on land that is not his personal property with a maximum period of 30 (thirty) years and can be extended for 20 (twenty) years, in other words one day the period can expire and is still the object of guarantee. This can eliminate the preferred position of creditors. Interpretations in this research include the role of Notary/PPAT in exercising its authority to resolve problems between creditors and debtors, in this case, the guarantee given, namely the Building Rights which has expired its period where the creditors have not yet matured and the urgency of the establishment of a Deed of Granting Collateral and Power of Attorney.

The research objectives to be achieved in this study are to analyze the role of the Notary/PPAT in maintaining the preferred position of the creditor upon the expiration of the building use rights period and to analyze the position of the deed of granting guarantees and authorization of building use rights whose rights cannot be extended due to the expiry of the term.

The approach method used in this research is normative juridical research. The method used is a case approach, a statutory approach and a conceptual approach with the type of analytical prescriptive research. The legal material used in this study comes from secondary data, which includes primary, secondary and tertiary legal materials using the method of collecting data from library research and using normative qualitative data analysis methods.

The results of the study show that the role of Notary/PPAT has not fully carried out its obligations properly, it can be proven that the Deed of Granting Guarantee and Power of Attorney made by Notary IS cannot maintain the position of preferred creditor because the guarantee object has expired. The correct role of the PPAT is that it can be carried out before the expiration of the building use rights period by making SKMHT and making APHT after the rights renewal process is complete. The Deed of Guarantee and Power of Attorney in this study was declared null and void because it violated the objective requirements of the legal terms of the agreement.

Keywords: Collateral Object, Building Use Rights, Renewal of Right.