

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Peran Notaris dalam mempertahankan kedudukan preferen dari kreditur terhadap Hak Guna Bangunan yang haknya tidak dapat diperpanjang karena berakhirnya jangka waktu dalam penelitian ini adalah dengan membuat Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa yang merupakan salah satu kewenangan dari Notaris selama kausa yang digunakan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, namun ternyata dalam penelitian ini tidak dapat mempertahankan kedudukan preferen kreditur karena tidak adanya jaminan yang tercantum yang mana Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan telah berakhir jangka waktunya. Tindakan lainnya yang dapat dilakukan oleh Notaris adalah membuat Akta Fidusia atas bangunannya atau membuat Akta Kuasa Menjual sementara selama Hak Atas Tanah tersebut masih dalam proses pembaruan hak. Peran PPAT yang benar adalah sebelum membuat SKMHT sebelum jangka waktu Hak Guna Bangunan berakhir dan membuat APHT setelah Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan selesai dalam proses pembaruan haknya.
2. Kedudukan Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa terhadap Hak Guna Bangunan yang tidak dapat diperpanjang haknya karena berakhirnya jangka waktu hanya sebagai perjanjian *accessoir* yang tidak memberikan efek apapun terhadap kedudukan kreditur. Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa yang dibuat oleh Notaris IS dinyatakan batal demi hukum. Hal ini dikarenakan pada akta tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian khususnya syarat obyektif dari syarat sahnya perjanjian. Pelanggaran tersebut berupa, Pertama tidak tercantumnya obyek jaminan tambahan atau pengganti secara jelas dalam Akta Perjanjian dan Kuasa, Kedua mengandung kausa tentang pengalihan obyek jaminan kepada kreditur secara otomatis jika debitur wanprestasi dan adanya pencantuman kuasa

mutlak. Hal tersebut melanggar ketentuan dalam Pasal 12 UUHT, Pasal 1178 KUHPer, dan Pasal 1337 KUHPer. Janji tersebut terdapat pada Premis akta, Pasal 2 ayat (3), Pasal 3 dan Pasal 6 Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa nomor: 112.

B. Saran

1. Peran Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) harus menjaga kepentingan kedua belah pihak dalam konteks pemberian kredit dan pengikatan jaminan atas tanah serta lebih teliti melihat jangka waktu berlakunya Hak Atas Tanah sehingga dapat memberitahukan atau mengingatkan kedua belah pihak akan suatu prosedur yang nantinya harus ditempuh apabila Hak Atas Tanah tersebut mendekati jangka waktu berakhirnya dan memberikan nasihat hukum yang tepat dalam melakukan mitigasi resiko terhadap kepentingan kedua belah pihak.
2. Kreditur seharusnya melakukan *review* agunan secara berkala agar tidak terjadi kekosongan jaminan yang disebabkan karena hapusnya Hak Atas Tanah, serta dalam penilaian awal suatu jaminan ditentukannya jangka waktu berakhirnya Hak Atas Tanah yang akan dijadikan sebagai obyek jaminan.