

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kredit merupakan suatu kegiatan utama di dalam sektor perbankan di dunia karena kredit memiliki peran penting dalam pembangunan nasional di bidang perekonomian sehingga dapat mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Selain itu, kredit juga memberikan pendapatan yang cukup besar kepada perbankan.¹ Pemberian kredit bank pada masyarakat tentunya dilakukan melalui perjanjian kredit antara kreditur sebagai pemberi kredit dan debitur sebagai penerima kredit yang menimbulkan hubungan hukum bagi keduanya. Dalam hal ini, pihak bank sebagai kreditur yang membuat perjanjian kredit, sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahami isi perjanjian tersebut.²

Dalam proses perkreditan, perjanjian kredit merupakan bagian penting karena menimbulkan hubungan hukum yang mencakup hak dan kewajiban kedua belah pihak terhadap pemberian kredit dengan jaminan benda yang dapat dinilai dengan uang. Setiap perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dan debitur dapat memberikan keyakinan hukum terkait pemberian kredit. Oleh

¹ Ronny Kusnandar. 2013. *Tinjauan Hukum Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Berkaitan Dengan Jaminan*, Jurnal Ilmiah “Advokasi”. Vol. 01 No. 02. Hal. 62.

² Setyaningsih. dkk. 2018. *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto*. Jurnal Akta. Vol. 5 No. 1. Hal. 188.

karena itu, kreditur menuntut jaminan kepada debitur sebagai penjamin atas pemberian kredit tersebut apabila suatu saat debitur wanprestasi.³

Berdasarkan KUHPerdara jaminan dibagi menjadi dua yakni jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan meliputi gadai, fidusia, hipotik, dan hak tanggungan. Sedangkan jaminan perorangan meliputi hak penanggungan (*borgtocht*). Adapun jaminan yang bersifat kebendaan memiliki dua jenis yakni jaminan yang berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak.⁴ Dengan jaminan ini, kreditur secara hukum dilindungi dari risiko tanggungan di masa depan dan untuk memastikan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian kredit.

Jaminan kebendaan dengan barang tidak bergerak yang umum di gunakan adalah hak tanggungan dengan objek jaminan berupa tanah. Hal ini karena tanah memiliki nilai ekonomis yang sangat menguntungkan dengan seiring waktu dapat meningkat, mempunyai bukti kuat dalam hukum, serta memberikan hak secara istimewa kepada kreditur.⁵ Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

³ Nurman Hidayat. 2014. *Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit*. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Edisi 4 Vol. 2.

⁴ Mas Rachmat Hidayat. dkk. 2020. *Kekuatan Hukum Pengikatan Hak Tanggungan Atas Jaminan Kredit*. Yayasan Akrab Pekanbaru. Jurnal Akrab Juara. Vol.5 No.1. Hal. 60.

⁵ Dwina Natania. 2020. *Penyampaian akta pemberian hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah setelah diberlakukannya peraturan menteri ATR/KBPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik*. Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan. Vol. 3 No. 2. Hal. 275.

Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) menyebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan berdasarkan UUHT yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah.

Pemberian hak tanggungan menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT dilaksanakan dengan didahuluinya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Artinya, antara kreditur dengan debitur mengadakan perjanjian kredit atau perjanjian utang-piutang yang menimbulkan hubungan hukum keduanya sebagai perjanjian pokok yang kemudian dilanjutkan dengan perjanjian hak tanggungan sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian pokok atau perjanjian kredit.⁶

⁶ *Ibid.* Hal. 276

Hak tanggungan diberikan sebagai jaminan untuk pelunasan utang debitur harus diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) yang dibuat oleh pihak yang berwenang. APHT adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.⁷ PPAT merupakan seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan dan bertanggung jawab dalam pembuatan akta otentik atas perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan mengenai hak atas tanah. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai bukti adanya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang telah dilaksanakan. APHT kemudian didaftarkan kepada kantor pertanahan untuk diterbitkan sertifikat hak tanggungan.

Dalam UUHT mengenai pihak-pihak pemberian hak tanggungan terdapat pihak pemberi hak tanggungan dan pihak pemegang hak tanggungan. Pihak pemberi hak tanggungan merupakan orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan, dimana kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut harus ada pada saat didaftarkannya hak tanggungan. Sedangkan pemegang hak tanggungan merupakan orang-

⁷ UUHT Pasal 1 angka 5

perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang atau sebagai kreditur.⁸

Setiap melakukan perbuatan hukum selalu berkaitan dengan kecakapan hukum. Oleh karenanya kecakapan hukum merupakan suatu hal yang penting dalam segala bidang hukum.⁹ Dengan demikian, seseorang yang memiliki kemampuan untuk melakukan tindakan hukum dapat dipertanggungjawabkan atas tindakannya. Hal ini sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1329 KUHPerdata bahwa “setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian/perikatan, apabila ia tidak dinyatakan tidak cakap oleh undang-undang”. Mereka yang tidak cakap hukum untuk membuat suatu perjanjian menurut undang-undang adalah mereka yang belum dewasa dan mereka yang berada di bawah pengampuan.

Suatu kasus terjadi di Kantor Notaris/PPAT Herny Wahdaniyah Wahab, S.H., M.Kn. yang berada di Kabupaten Malang. Kasus tersebut mengenai APHT sebagai pengikatan hak tanggungan atas hak tanah terhadap perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Perjanjian hak tanggungan tersebut dilakukan oleh kreditur selaku pemegang hak tanggungan dan debitur selaku pemberi hak tanggungan untuk dapat diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Namun jaminan dari hak tanggungan tersebut merupakan sertifikat hak atas tanah yang

⁸ UUHT pasal 8 ayat (1), (2), & pasal 9

⁹ Nur Afni Fauziah Sukkur. 2023. *Pengaturan Mengenai Cacakapan Hukum Di Indonesia*. jurnal Kertha Semaya. Vol. 12 No. 1. Hal. 3257.

melibatkan kepemilikan anak di bawah umur, dimana hak kebendaannya masih menjadi satu dengan debitur karena waris. Menurut hukum, anak di bawah umur dianggap belum cakap dan tidak memiliki kemampuan untuk bertindak secara hukum. Sementara salah satu syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara yakni kecakapan dalam membuat suatu perjanjian.

Berdasarkan ketentuan hukum hak tanggungan, pemberi hak tanggungan harus memiliki kewenangan hukum atas tanah yang dijaminkan. Karena perjanjian hak tanggungan tidak dapat dilakukan langsung oleh anak di bawah umur, maka hal ini menjadi perhatian penting bagi Notaris yang harus memastikan kepatuhan terhadap hukum untuk melindungi hak-hak anak di bawah umur dalam perjanjian hak tanggungan.

Adapun penelitian terkait tema di atas sudah dilakukan oleh beberapa peneliti diantaranya:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Dewi Tantini Wardaningsih (2021) dengan judul: “Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan Penjamin Anak di Bawah Umur”. Adapun fokus penelitiannya mengenai pelaksanaan perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan anak di bawah umur dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan perjanjian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan anak di bawah umur. Metode penelitian ini

menggunakan metode penelitian yuridis-empiris. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat prosedur yang perlu diperhatikan sebagai bagian dari tanggung jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan Penjamin Anak di Bawah Umur.

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Esa Rahma Wardhani (2020) dengan judul: “Pembebanan dengan Hak Tanggungan terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Belum Bersertifikat”. Adapun fokus penelitiannya mengenai tata cara pembebanan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan hak tanggungan dan aturan hukum yang berlaku apabila di atas tanah milik yang diagunkan terdapat bangunan dan tanaman. Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat umumnya dilakukan dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Notaris/PPAT, karena Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) hanya dapat dibuat setelah sertifikat tanah diterbitkan. Walaupun aturan hukum mengacu pada asas pemisahan horizontal untuk bangunan dan tanaman di atas tanah, dalam praktiknya, hak tanggungan hanya berlaku atas tanahnya saja jika tidak dinyatakan secara tegas dalam APHT.

Terdapat beberapa perbedaan dari penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yang dikaji di antaranya penelitian terdahulu pertama mengkaji tentang terdapat prosedur yang perlu diperhatikan oleh PPAT sebagai

tanggung jawab dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dengan penjamin anak di bawah umur. Penelitian terdahulu kedua mengkaji tentang tata cara dan praktik pembebanan hak tanggungan pada tanah yang belum bersertifikat, termasuk penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan penerapan asas pemisahan horizontal dengan asas perlekatan dalam hukum tanah. Sebaliknya, penelitian penulis mengkaji tentang proses hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah milik anak di bawah umur dan mengidentifikasi berbagai hambatan yang timbul dalam menjalankan proses tersebut. Metode penelitian yang digunakan penelitian pertama adalah yuridis-empiris, dan penelitian kedua adalah yuridis-normatis, sedangkan penelitian penulis adalah yuridis-sosiologis. Selain itu, lokasi penelitian terdahulu pertama dilakukan di Kantor Notaris & PPAT Edi Munarso S.H., M.Kn yang terletak di Kabupaten Bantul. Sementara lokasi penelitian penulis dilakukan di Kantor Notaris & PPAT Herny Wahdaniyah Wahab, S.H., M.Kn yang terletak di Kabupaten Malang.

Berdasarkan uraian masalah tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti permasalahan ini dengan judul **“HAK TANGGUNGAN YANG DIBEBANKAN PADA JAMINAN HAK ATAS TANAH MILIK ANAK DI BAWAH UMUR (Studi Pada Kantor Notaris/PPAT Herny Wahdaniyah Wahab, S.H., M.Kn di Kabupaten Malang)”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan hak tanggungan pada jaminan yang dimiliki anak di bawah umur?
2. Apa saja hambatan yang timbul dalam menerapkan hak tanggungan pada jaminan yang dimiliki anak di bawah umur?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penerapan hak tanggungan pada jaminan yang dimiliki anak di bawah umur.
2. Untuk mengetahui hambatan yang timbul dalam menerapkan hak tanggungan pada jaminan yang dimiliki anak di bawah umur.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diterapkan dalam penelitian ini adalah:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur hukum dengan memperdalam pemahaman mengenai aspek hukum hak tanggungan yang melibatkan hak milik anak di bawah umur.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak anak terhadap hak tanggungan yang melibatkan hak milik

anak di bawah umur dan mengidentifikasi hambatan yang timbul, serta menawarkan solusi praktis untuk mengatasinya.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris (*field-research*) dengan metode pendekatan yuridis sosiologis, dimana pendekatan ini berkaitan pada aturan-aturan hukum yang berlaku dan implementasi yang terjadi di lapangan yang menyangkut hak tanggungan yang dibebankan pada jaminan hak milik anak di bawah umur dan hambatannya yang timbul dalam penerapannya. Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif yang fokus pada pengamatan yang mendalam dan analisis secara deskriptif sehingga dapat menghasilkan suatu kajian yang menyeluruh.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Notaris/PPAT Hery Wahdaniyah Wahab S.H., M.Kn., yang beralamat di Jalan Raya Mangliawan Wendit Barat, Ruko Mangliawan Indah Kav 1A, Kabupaten Malang.

3. Sumber Data

Data yang diperoleh dapat dikategorikan menjadi dua, yakni data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari sumber secara

langsung melalui informasi perorangan dan dokumen tertulis di Kantor Notaris/PPAT Hery Wahdaniyah wahab, S.H., M.Kn. Sedangkan data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan studi pustaka seperti buku, jurnal, dan sumber pustaka lainnya yang berkaitan dengan proses penelitian yang dilakukan oleh penulis.

4. Teknik pengumpulan Data

a. Wawancara

Adapun wawancara dalam penelitian ini dilakukan oleh penulis kepada pihak yang terkait yakni Notaris/PPAT yang berada di Kantor Notaris/PPAT Hery Wahdaniyah Wahab, S.H., M.Kn. untuk memperoleh suatu informasi dan data yang relevan terkait objek yang sedang diteliti.

b. Observasi

Adapun observasi dalam penelitian ini dilakukan oleh penulis untuk mengamati proses terkait hak tanggungan yang dibebankan pada jaminan hak milik anak di bawah umur yang dilakukan oleh Notaris/PPAT tersebut beserta persyaratannya.

c. Dokumentasi

Adapun dokumentasi dalam penelitian ini dilakukan oleh penulis dengan mempelajari data dan informasi berupa catatan, arsip,

dan dokumen baik tertulis maupun gambar yang diperoleh dari tempat penelitian untuk mendukung penelitian yang sedang dikaji.

d. Studi kepustakaan

Adapun studi kepustakaan dalam penelitian ini dilakukan oleh penulis dengan melibatkan pengumpulan, analisis, dan interpretasi informasi dari berbagai sumber tertulis guna untuk mendukung argumen atau hipotesis dalam penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini bersifat kualitatif dengan melalui metode deskriptif yakni menguraikan gambaran data yang diperoleh terkait hak tanggungan yang dibebankan pada jaminan hak atas tanah milik anak di bawah umur baik penerapannya maupun hambatan yang timbul dalam penerapannya dengan dihubungkan pada aturan hukum yang berlaku sesuai permasalahan untuk mendapatkan suatu kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini dibagi dalam 4 (empat) bab, yang mana dalam setiap babnya akan dibagi menjadi beberapa sub bab didalamnya. Adapun sistematika penulisan yang dimaksud adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN. Pada bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA. Pada bab ini membahas teori dan dasar-dasar hukum dalam peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam menelaah objek penelitian penulis, yang berkenaan dengan judul maupun persoalan yang akan dibahas meliputi: jaminan, hak tanggungan, APHT, anak di bawah umur, dan aturan hak tanggungan yang melibatkan anak di bawah umur akibat waris.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN. Pada bab ini berisi tentang hasil dan pembahasan mengenai masalah yang menjadi objek dari penelitian tersebut yang meliputi: penerapan hak tanggungan pada jaminan yang dimiliki anak di bawah umur, serta hambatan yang timbul dalam menerapkan hak tanggungan pada jaminan yang dimiliki anak di bawah umur.

BAB IV PENUTUP. Pada bab ini berisi kesimpulan dan saran, dimana kesimpulan memuat mengenai inti dari hasil penelitian dan analisis penulis terhadap objek penelitian, serta saran bagi pihak yang terlibat dalam permasalahan pada penelitian ini.