

TUGAS AKHIR

**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)**

Oleh :

Nailul Marom

202010110311350



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

2024

**HAK TANGGUNGAN YANG DIBEBAKANKAN PADA JAMINAN HAK ATAS
TANAH MILIK ANAK DIBAWAH UMUR (STUDI PADA KANTOR
NOTARIS/PPAT HERNY WAHDANIYAH WAHAB, S.H., M.KN DI
KABUPATEN MALANG)**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:
NAILUL MAROM
NIM: 202010110311350

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
2024

**HAK TANGGUNGAN YANG DIBEBAHKAN PADA JAMINAN HAQ ATAS
TANAH MILIK ANAK DIBAWAH UMUR (STUDI PADA KANTOR
NOTARIS/PPAT HERNY WAHDANIYAH WAHAB, S.H., M.KN DI
KABUPATEN MALANG)**

Diajukan Oleh:

NAILUL MAROM

202010110311350

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

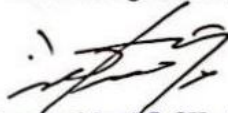
Pada, Sabtu 13 Juli 2024

Pembimbing Utama,



Syariful Alam, S.H.I, M.H.I

Pembimbing Pendamping,



Muhammad Luthfi, SH., S.Sy., MH



Prof. Dr. ... M.Hum

Ketua Program Studi,



Cholidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh:

NAILUL MAROM

202010110311350

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada, Sabtu 13 Juli 2024
dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan
memperoleh gelar Sarjana Hukum
di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Syariful Alam, S.H.I, M.H.I
Sekretaris : Muhammad Luthfi, SH., S.Sy., MH
Penguji I : Isdian Anggraeny, SH., MKn
Penguji II : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH

The image shows three handwritten signatures in blue ink, each written over a horizontal line. The top signature is the most legible, appearing to be 'Syariful Alam'. The middle signature is more stylized and less legible. The bottom signature is also stylized and less legible.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : NAILUL MAROM

NIM : 202010110311350

Jurusan : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

HAK TANGGUNGAN YANG DIBEBANKAN PADA JAMINAN HAK ATAS TANAH MILIK ANAK DIBAWAH UMUR (STUDI PADA KANTOR NOTARIS/PPAT HERNY WAHDANIYAH WAHAB, S.H., M.KN DI KABUPATEN MALANG)

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.



Nailul Marom

UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO



ABSTRAKSI

Nama : Nailul Marom
NIM : 202010110311350
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)**
Dosen Pembimbing : **1. Syariful Alam, S.H.I., M.H.I.**
2. Muhammad Luthfi, S.H., S.Sy., M.H.

Pemberian hak tanggungan melibatkan perjanjian jaminan pelunasan hutang antara pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan. Kedua pihak dalam perjanjian tersebut harus memiliki kecakapan hukum. Namun, dalam proses tersebut terlibat anak di bawah umur sebagai pemilik haknya dan ia tidak dapat melakukan perbuatan hukum sendiri. Mengingat bahwa dalam pengaturan hukum hak tanggungan, pemberi hak tanggungan harus memiliki kewenangan hukum atas tanah yang dijaminkan. Oleh karena itu, perjanjian tersebut tidak dapat dilakukan secara langsung oleh anak di bawah umur. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris (*field-research*) dengan metode pendekatan yuridis sosiologis yang menyangkut hak tanggungan yang dibebankan pada jaminan hak atas tanah milik anak di bawah umur. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hak tanggungan pada tanah milik anak di bawah umur dilakukan dengan adanya perjanjian kredit. Sertifikat tanah diperbarui untuk mencantumkan pemilik hak yang baru akibat pewarisan. Selanjutnya, penetapan perwalian dari Pengadilan juga diperlukan untuk dapat diwakili haknya. Dalam hal ini, SKMHT digunakan untuk mengikat APHT yang harus dibuat oleh PPAT sesuai keberadaan tanah. APHT mencakup janji terkait hak tanggungan dan harus melibatkan pihak terkait serta saksi. Dengan demikian, penerapan hak tanggungan tersebut harus mematuhi persyaratan hukum untuk memastikan perlindungan bagi pihak yang terlibat. Hambatan yang timbul dalam penerapan tersebut meliputi kebutuhan dokumen tambahan, ketidaklengkapan berkas, kurangnya pemahaman nasabah, dan proses administrasi yang rumit. Keterlambatan ini menimbulkan proses hak tanggungan menjadi tertunda. Sehingga untuk mengatasi hambatan tersebut perlu dilakukan edukasi kepada semua pihak terkait persiapan dokumen yang matang untuk memperlancar proses tersebut.

Kata Kunci : **Anak di bawah umur, Perwalian, Hak Tanggungan, Hukum**

ABSTRACT

Name : *Nailul Marom*
NIM : *202010110311350*
Judul : *Mortgage Rights Imposed on Guarantees of Land Rights of Minors (Study at the Notary/PPAT Office Herny Wahdaniyah Wahab, S.H., M.Kn in Malang Regency)*
Adviser : *1. Syariful Alam, S.H.I., M.H.I.*
2. Muhammad Luthfi, S.H., S.Sy., M.H.

Granting of mortgage rights involves a debt repayment guarantee agreement between the mortgagee and the mortgagee. Both parties in the agreement must have legal capacity. However, in the process, a minor is involved as the owner of the rights and he cannot carry out legal acts himself. Given that in the legal regulation of mortgage rights, the mortgagee must have legal authority over the land that is being pledged. Therefore, the agreement cannot be made directly by a minor. The type of research used in this study is empirical research (field-research) with a sociological legal approach method concerning mortgage rights imposed on the collateral of land rights owned by minors. The results of this study indicate that mortgage rights on land owned by minors are carried out with a credit agreement. The land certificate is updated to include the new owner of the rights due to inheritance. Furthermore, the determination of guardianship from the Court is also required so that his rights can be represented. In this case, the SKMHT is used to bind the APHT which must be made by the PPAT according to the existence of the land. APHT includes promises related to mortgage rights and must involve related parties and witnesses. Thus, the implementation of the mortgage must comply with legal requirements to ensure protection for the parties involved. Obstacles that arise in the implementation include the need for additional documents, incomplete files, lack of customer understanding, and complicated administrative processes. This delay causes the mortgage process to be delayed. So to overcome these obstacles, it is necessary to educate all parties regarding the preparation of mature documents to facilitate the process.

Keywords: *Minors, Guardianship, Mortgage Guarante, Law*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Yang Dimiliki Oleh Anak Di Bawah Umur (Studi Pada Kantor Notaris/PPAT Herny Wahdaniyah Wahab, S.H., M.Kn di Kabupaten Malang)”. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Dalam penyelesaian studi dan penulisan skripsi ini, penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan, arahan, bimbingan, dan do'a dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Nazarrudin Malik, S.E., M. Si, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang.
2. Bapak Dr. Tongat, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
3. Bapak Syariful Alam, S.H.I., M.H.I., selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan kritik dan saran, serta pengarahan kepada penulis dalam proses penulisan skripsi ini.
4. Bapak Muhammad Luthfi, S.H., S.Sy., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan kritik dan saran, serta pengarahan kepada penulis dalam proses penulisan skripsi ini.
5. Ibu Cholidah, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum.
6. Ibu Nur Putri Hidayah, A.Md., S.H., M.H., selaku Dosen Wali yang telah memberikan dukungan kepada penulis.

7. Ibu Herny Wahdaniyah Wahab, S.H., M.Kn., yang telah memberikan bantuan dan informasi terkait dalam penelitian skripsi ini.
8. Kedua orang tua tercinta yang telah memberikan segala cinta dan perhatiannya kepada penulis selama ini, serta dukungan dan do'a yang selalu menemani di setiap langkah perjuangan penulis. Berkat itu, penulis dapat terus berjuang demi mewujudkan impiannya.
9. Saudara-saudara tersayang yang selalu memberikan dukungan dan semangat serta kebaikan hatinya yang telah menjadi pendorong bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
10. Teman-teman dan sahabat-sahabat penulis yang tidak bisa disebutkan satu per satu, dimana mereka yang selalu bersedia mendengarkan semua keluh kesah penulis, sekaligus memberikan dukungan, semangat, dan kontribusi yang sangat berarti bagi penulis selama proses penyelesaian skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah Bapak, Ibu dan saudara berikan kepada penulis. Amin Ya Robbal Alamin. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Malang, 24 Juni 2024

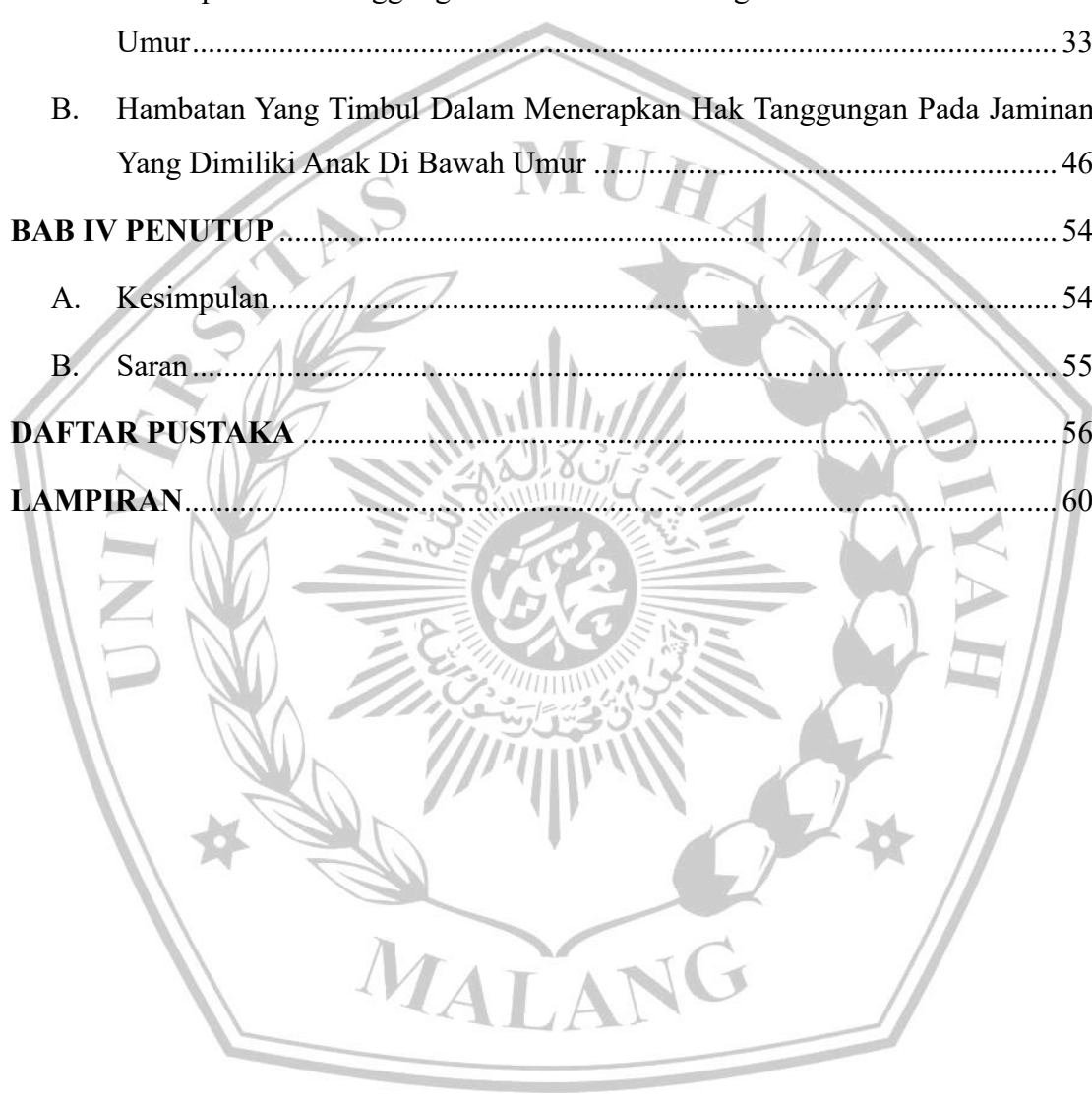
Penulis

Nailul Marom

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR COVER/SAMPUL DALAM	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	v
UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO	vi
ABSTRAKSI	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian.....	10
F. Sistematika Penulisan.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan Umum Mengenai Jaminan.....	14
B. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan.....	17
C. Tinjauan Umum Mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).....	21
D. Tinjauan Umum Mengenai Anak Di Bawah Umur	26

E. Aturan Hak Tanggungan yang Melibatkan Anak di Bawah Umur Akibat Waris	31
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	33
A. Penerapan Hak Tanggungan Pada Jaminan Yang Dimiliki Anak Di Bawah Umur.....	33
B. Hambatan Yang Timbul Dalam Menerapkan Hak Tanggungan Pada Jaminan Yang Dimiliki Anak Di Bawah Umur	46
BAB IV PENUTUP.....	54
A. Kesimpulan.....	54
B. Saran.....	55
DAFTAR PUSTAKA	56
LAMPIRAN.....	60



DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1. Sertifikat Bebas Plagiasi.....	60
Lampiran 2. Surat Tugas Pembimbing.....	61
Lampiran 3. SIMTA.....	63
Lampiran 4. Dokumentasi dengan Narasumber Ibu Herny Wahdaniyah Wahab, S.H., M.Kn.....	65



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ashibly. 2018. *Buku Ajar Hukum Jaminan*. Penerbit: MIH Unihaz. C.1.
- Herlien Budiono. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- M Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya. LBJ.

Jurnal

- Ronny Kusnandar. 2013. *Tinjauan Hukum Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Berkaitan Dengan Jaminan*. Jurnal Ilmiah "Advokasi". Vol. 01 No. 02.
- 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.
- Nurman Hidayat. 2014. *Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit*. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Edisi 4 Vol. 2.
- Mas Rachmat Hidayat. dkk. 2020. *Kekuatan Hukum Pengikatan Hak Tanggungan Atas Jaminan Kredit*. Yayasan Akrab Pekanbaru. Jurnal Akrab Juara. Vol.5 No.1.
- 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*. Acta Diurnal, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan. Vol. 3 No. 2.
- Nur Afni Fauziah Sukkur. 2023. *Pengaturan Mengenai Kacakapan Hukum Di Indonesia*. jurnal Kertha Semaya. Vol. 12 No. 1.
- Siti Nurjannah. (2018). *Eksistensi Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Hak atas Tanah (Tinjauan Filosofis)*. Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum. Vol. 5 No. 1.

- Nina Paputungan. 2016. *Kajian hukum hak tanggungan terhadap hak atas tanah sebagai syarat memperoleh kredit*. Lex Privatum. Vol. IV No. 2.
- Katrine Novia dan Pieter Everhardus Latumeten. 2023. *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan*. Binamulia Hukum. Vol. 12 No. 1.
- Ana Silviana. 2020. *Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)*. Diponegoro Private Law Review. Vol 7 No. 1.
- Made Oka Cahyadi Wiguna. 2015. *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan*.
- Ahmad Matori Azzam Lubis. 2019. *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan*.
- Irselin Tasik Lino. 2021. *Permohonan Perwalian Anak Di bawah Umur Oleh Ibu Kandung Dalam Pengelolaan Harta Warisan*. Jurnal Ilmu Hukum: Alethea. Vol. 4 No. 2.
- Zahra Apritania Jati. 2021. *Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Anak Oleh Orang Yang Bertindak Sebagai Wali*. Jurnal Ilmu Hukum: Alethea. Vol. 4 No. 2.
- Rexy Merchiano. dkk. 2023. *Analisis Hukum Dalam Penetapan Pengadilan Agama Tentang Perwalian Anak Kandung Yang Masih di Bawah Umur*. Lex Stricta: Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 2 No. 1.
- Asuan dan Susi Yanuarsa. 2022. *Kontribusi Jabatan Notaris dalam Perjanjian Kredit Bank*. Solusi. Vol. 20 No. 3.
- Sri Mulyeni. dkk. 2022. *Pendampingan Hukum Dalam Pembuatan Akta Hak Tanggungan di Kantor Notaris Dan Ppat Anly Cenggana S.H., Di Kota Batam*. Prosiding National Conference for Community Service Project (NaCosPro). Vol 4 No 1.
- Arif Indiarso Puspooyudo, Widhi Handoko. 2022. *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)*. Notarius, Vol 15 No 2.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 atas perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Wawancara

Wawancara dengan Notaris/PPAT Hery Wahdaniyah Wahab, S.H., M.Kn. 1 April 2024. Kabupaten Malang

Wawancara dengan Notaris/PPAT Hery Wahdaniyah Wahab, S.H., M.Kn. 21 Maret 2024. Kabupaten Malang

Website

<https://pa-malangkota.go.id/>. 2024. Pengadilan Agama Kota Malang Kelas 1A.



SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Nailul Marom

Nim : 202010110311350

Dengan Judul Skripsi :

“ PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)
TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DIMILIKI OLEH
ANAK DI BAWAH UMUR (Studi Pada Kantor Notaris/PPAT Herny
Wahdaniyah Wahab, S.H., M.Kn di Kabupaten Malang)”

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS
PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.

Malang, 25 Juni 2024



Cholidah, SH., MH
Ka. Prodi Hukum