

KEPASTIAN HUKUM DAN KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA NOTARIS DALAM PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Theresia Lasrim Mariettha Simarangkir , Fakultas Hukum Universitas
Tarumanagara Jakarta, e-mail: theresialasrim@gmail.com

Mia Hadiati , Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta,
e-mail: miahadih60@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2026.v14.i05.p08>

ABSTRAK

Penelitian ini membahas kekuatan pembuktian akta notaris dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan serta peran dan tanggung jawab notaris dalam memastikan keabsahan akta yang menjadi dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan menurut hukum positif di Indonesia. Akta notaris sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdota dan Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga menjadi dasar utama dalam hubungan hukum kreditur dan debitur. Dalam sistem hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang memungkinkan pelaksanaan lelang tanpa putusan pengadilan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konsep hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta notaris memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan material yang memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi. Namun, kekuatan tersebut tidak bersifat absolut karena dapat dibatalkan apabila terdapat cacat kehendak atau pelanggaran syarat sah perjanjian. Selain itu, notaris memiliki tanggung jawab penting dalam memastikan keabsahan akta melalui prinsip kehati-hatian, verifikasi identitas para pihak, serta pemenuhan syarat hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan KUHPerdota. Dengan demikian, notaris berperan sebagai penjaga kepastian hukum dan pencegah sengketa dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui lelang.

Kata kunci: Akta Notaris, Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi

ABSTRACT

This study examines the evidentiary strength of notarial deeds in the execution auction of mortgage rights and the role and responsibility of notaries in ensuring the validity of deeds that serve as the legal basis for such auctions under Indonesian positive law. A notarial deed, as an authentic deed, holds perfect evidentiary value as stipulated in Article 1868 of the Indonesian Civil Code and the Notary Law, making it a fundamental legal instrument in creditor-debtor relations. Under Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights, the Mortgage Certificate possesses executorial power, enabling auction execution without a court judgment. This normative juridical research uses statutory and conceptual approaches. The findings indicate that notarial deeds possess outward, formal, and material evidentiary strength, providing legal certainty in auction execution processes. However, such strength is not absolute, as it may be annulled if defects of consent or violations of legal requirements exist. Furthermore, notaries bear significant responsibility in ensuring deed validity through due diligence, verification of parties' identities, and compliance with legal requirements under the Notary Law and the Civil Code. Thus, notaries function as guardians of legal certainty and preventers of disputes in mortgage execution through auction.

Keywords: Notarial Deed, Mortgage Rights, Execution Auction

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Dalam sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia, hak tanggungan menempati posisi yang sangat penting sebagai lembaga jaminan atas tanah yang memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam menyalurkan fasilitas kredit. Keberadaan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan) memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur preferen untuk mendapatkan pelunasan piutangnya melalui objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Dalam pelaksanaannya, salah satu mekanisme yang paling penting adalah lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang lelang. Proses ini tidak dapat dilepaskan dari keberadaan akta notaris atau akta otentik yang menjadi dasar lahirnya hubungan hukum antara kreditur dan debitur, terutama dalam bentuk perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Oleh karena itu, pembuktian akta notaris dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan menjadi aspek yang sangat krusial dalam menjamin kepastian hukum, keadilan, serta efektivitas pelaksanaan hak kreditur.¹

Secara yuridis, kedudukan akta notaris sebagai akta otentik telah diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, yang meliputi kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan material. Dalam konteks pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, akta notaris menjadi dasar utama yang menunjukkan adanya hubungan hukum utang-piutang yang sah serta keberadaan jaminan kebendaan yang dapat dieksekusi apabila terjadi wanprestasi. Dengan demikian, tanpa adanya akta notaris yang sah, proses eksekusi hak tanggungan melalui lelang tidak dapat dilaksanakan secara legal.²

Dalam praktiknya, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran sentral dalam proses pembentukan hak tanggungan. APHT ini kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan

¹ Kusuma, V., & Hadiati, M. ANALISIS TERHADAP RUMAH YANG TERIKAT JUAL-BELI YANG DIJAMINKAN KE BANK SECARA SEPIHAK (STUDI KASUS PUTUSAN PN JAKARTA BARAT NOMOR 339/Pdt. G/2018/PN. Jkt. Brt.). *Jurnal Hukum Adigama*, 5(1), (2022): 1718-1734.

² Sinaga, B. G., Handayani, P., & Hadiyanto, A. Penguatan Peran Preventif Notaris dan PPAT dalam Mencegah Sengketa Pertanahan Akibat Jual Beli Tanah di Bawah Tangan. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 9(2), (2026): 934-955.

untuk memperoleh Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) yang memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan. Hal ini memungkinkan kreditur untuk melakukan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yaitu menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa melalui proses gugatan perdata terlebih dahulu. Namun demikian, seluruh mekanisme ini tetap bertumpu pada keabsahan akta notaris sebagai dasar pembuktian adanya perjanjian yang sah antara para pihak. Oleh karena itu, akta notaris tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti administratif, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang menentukan dapat atau tidaknya suatu objek jaminan dieksekusi melalui lelang.

Permasalahan yang muncul dalam praktik hukum adalah bagaimana kekuatan pembuktian akta notaris tersebut benar-benar memberikan jaminan kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, mengingat tidak jarang terjadi sengketa yang mempertanyakan keabsahan akta maupun proses pembuatannya. Dalam beberapa kasus, akta notaris dapat dipersoalkan apabila terdapat dugaan cacat kehendak, seperti paksaan, penipuan, atau ketidaksesuaian dengan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Selain itu, kelalaian notaris dalam menjalankan kewajibannya juga dapat berdampak pada batalnya proses eksekusi, yang pada akhirnya merugikan kreditur sebagai pihak yang berkepentingan. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, namun dalam praktiknya masih terdapat potensi permasalahan hukum yang perlu dianalisis secara mendalam.

Di sisi lain, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang juga menempatkan dokumen-dokumen otentik sebagai syarat utama dalam proses lelang. KPKNL hanya dapat melaksanakan lelang apabila terdapat dokumen yang sah, termasuk Sertipikat Hak Tanggungan dan perjanjian kredit yang dibuat secara notariil. Hal ini menunjukkan bahwa sistem hukum lelang di Indonesia sangat bergantung pada validitas akta notaris sebagai dasar legalitas. Oleh karena itu, peran notaris tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga mencakup tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat telah memenuhi seluruh syarat hukum yang berlaku sehingga dapat digunakan sebagai dasar eksekusi yang sah.

Dalam perspektif teoritis, pembuktian dalam hukum perdata memiliki tujuan untuk memberikan kepastian mengenai kebenaran suatu peristiwa hukum. Akta notaris sebagai alat bukti tertulis memiliki posisi yang sangat kuat karena dibuat oleh pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara. Hal ini memberikan asumsi bahwa apa yang tertuang dalam akta tersebut adalah benar adanya, sampai dapat dibuktikan sebaliknya melalui mekanisme hukum yang sah. Oleh karena itu, dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan, akta notaris menjadi instrumen yang tidak

hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki kekuatan substantif yang menentukan keberlangsungan hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya.³

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa pembuktian akta notaris dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan aspek fundamental dalam sistem hukum jaminan di Indonesia. Keberadaan akta notaris memberikan dasar hukum yang kuat bagi pelaksanaan hak eksekutorial kreditur, namun pada saat yang sama juga menuntut profesionalitas dan kehati-hatian notaris dalam menjalankan jabatannya. Dengan demikian, kajian mengenai kekuatan pembuktian akta notaris tidak hanya relevan secara normatif, tetapi juga memiliki urgensi praktis dalam menjamin kepastian hukum dan efektivitas pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di Indonesia.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah kekuatan pembuktian akta notaris dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan menurut hukum positif di Indonesia?
2. Bagaimanakah peran dan tanggung jawab notaris dalam memastikan keabsahan akta yang menjadi dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan?

1.3. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui kekuatan pembuktian akta notaris dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan menurut hukum positif di Indonesia
2. Untuk mengetahui peran dan tanggung jawab notaris dalam memastikan keabsahan akta yang menjadi dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, serta putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan hukum. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk menganalisis kekuatan pembuktian akta notaris dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Sumber bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer berupa KUHPerdara, Undang-Undang Jabatan Notaris, dan Undang-Undang Hak Tanggungan, serta bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal, dan pendapat ahli. Analisis dilakukan secara kualitatif untuk menghasilkan kesimpulan yang bersifat preskriptif.⁴

³ Daniel, G., & Hadiati, M. Keabsahan Akta Jual Beli Letter C Yang Diterbitkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal USM Law Review*, 8(2), (2025): 657-672.

⁴ Lie, C., Clarosa, V., Yonatan, Y. A., & Hadiati, M. Pengenalan Hukum Kontrak dalam Hukum Perdata Indonesia. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(1), (2023): 918-924.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Hukum Positif Di Indonesia

Kekuatan pembuktian akta notaris dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan salah satu aspek fundamental dalam sistem hukum jaminan kebendaan di Indonesia. Dalam praktiknya, akta notaris sering menjadi dasar utama bagi kreditur untuk mengajukan permohonan lelang eksekusi atas objek hak tanggungan ketika debitur wanprestasi. Hal ini menunjukkan bahwa akta notaris tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti administratif, tetapi juga memiliki kekuatan pembuktian yang sangat menentukan dalam proses penegakan hak kreditur melalui mekanisme lelang eksekusi. Secara normatif, kedudukan akta notaris sebagai alat bukti otentik diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Dalam konteks ini, notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU Jabatan Notaris).⁵

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, akta notaris yang paling relevan adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang secara fungsi memiliki kedudukan setara dengan notaris dalam ranah pertanahan. APHT ini kemudian menjadi dasar bagi lahirnya Hak Tanggungan yang didaftarkan ke Kantor Pertanahan sehingga menghasilkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT). Berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan), Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Hal ini berarti bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur dapat langsung meminta pelaksanaan eksekusi melalui pelelangan umum tanpa harus melalui gugatan perdata terlebih dahulu.

Kekuatan pembuktian akta notaris dalam konteks ini tidak dapat dilepaskan dari sifat akta otentik yang memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*), dan kekuatan pembuktian material (*materiële bewijskracht*). Kekuatan pembuktian lahiriah berarti bahwa akta tersebut secara lahiriah dianggap sah sebagai

⁵ Azizah, T. N. A., & Hadiati, M. Penerapan dalam Praktik Pembuatan Perjanjian Perkawinan Untuk Perkawinan Campuran. *UNES Law Review*, 6(1), (2023): 3047-3053.

akta otentik sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Kekuatan pembuktian formal menunjukkan bahwa apa yang secara formal dinyatakan dalam akta adalah benar telah dilakukan oleh para pihak di hadapan notaris. Sedangkan kekuatan pembuktian material berarti isi akta tersebut dianggap benar dan mengikat para pihak yang membuatnya, kecuali dapat dibuktikan adanya pemalsuan atau cacat hukum.⁶

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, keberadaan akta notaris menjadi dasar legalitas yang sangat penting bagi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melaksanakan lelang. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan harus didasarkan pada dokumen yang sah, termasuk Sertipikat Hak Tanggungan dan perjanjian kredit yang biasanya dibuat dalam bentuk akta notariil. Dengan demikian, akta notaris menjadi pintu masuk utama dalam proses pembuktian bahwa terdapat hubungan hukum utang-piutang yang sah serta adanya jaminan kebendaan berupa hak tanggungan yang dapat dieksekusi. Lebih lanjut, Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi. Ketentuan ini dikenal sebagai parate eksekusi, yang memberikan kekuatan langsung kepada kreditur tanpa perlu putusan pengadilan. Namun demikian, pelaksanaan parate eksekusi ini tetap membutuhkan dasar pembuktian yang kuat, yaitu adanya akta notaris berupa APHT dan perjanjian kredit yang sah. Oleh karena itu, akta notaris memiliki peran strategis sebagai alat bukti utama yang menunjukkan adanya hubungan hukum yang mengikat antara kreditur dan debitur.

Selain itu, dalam perspektif hukum pembuktian, Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam berbagai putusannya telah menegaskan bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya melalui mekanisme pembatalan akta di pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa akta notaris tidak dapat serta-merta dikesampingkan dalam proses eksekusi, termasuk dalam lelang hak tanggungan. Dengan demikian, keberadaan akta notaris memberikan kepastian hukum (*rechtszekerheid*) bagi para pihak, khususnya kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya melalui mekanisme eksekusi jaminan. Namun demikian, kekuatan pembuktian akta notaris tidak bersifat absolut. Dalam praktiknya, akta tersebut masih dapat dipersoalkan apabila terdapat dugaan cacat kehendak, seperti paksaan, penipuan, atau kesalahan substansial dalam pembuatan akta. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat subjektif dan objektif, sehingga apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka akta tersebut dapat dibatalkan. Dalam konteks ini, notaris memiliki tanggung jawab

⁶ Sari, M. H. P., & Hadiati, M. Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Hal Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor. 931 K/Pdt/2019. *Jurnal Hukum Adigama*, 3(1), (2020): 1392-1410.

untuk memastikan bahwa akta yang dibuat telah memenuhi seluruh ketentuan hukum yang berlaku agar memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dalam sistem hukum positif Indonesia, akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Hal ini didasarkan pada ketentuan KUHPerdata, UU Jabatan Notaris, UU Hak Tanggungan, serta peraturan pelaksanaan lelang oleh Kementerian Keuangan. Akta notaris tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti formal, tetapi juga menjadi dasar utama bagi lahirnya hak eksekutorial yang memungkinkan kreditur untuk melakukan penjualan objek jaminan melalui lelang umum. Oleh karena itu, keberadaan akta notaris merupakan elemen kunci dalam menjamin kepastian hukum, perlindungan kreditur, serta efektivitas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam sistem hukum jaminan di Indonesia.⁷

3.2. Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Memastikan Keabsahan Akta Yang Menjadi Dasar Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Peran dan tanggung jawab notaris dalam memastikan keabsahan akta yang menjadi dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan aspek yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum dalam sistem jaminan kebendaan di Indonesia. Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam konteks ini, akta notaris tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang menjadi dasar lahirnya hubungan hukum yang mengikat para pihak, khususnya dalam perjanjian kredit yang disertai dengan jaminan hak tanggungan. Oleh karena itu, keabsahan akta notaris menjadi faktor krusial dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, karena setiap cacat dalam akta dapat berimplikasi pada batalnya proses eksekusi.⁸

Secara normatif, peran notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU Jabatan Notaris). Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris menegaskan bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh para pihak untuk dinyatakan dalam akta otentik. Dalam pelaksanaan pembuatan akta yang berkaitan dengan hak tanggungan, notaris sering berkolaborasi dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pemberian Hak

⁷ Sinaga, B. G., Handayani, P., & Hadiyanto, A. Penguatan Peran Preventif Notaris dan PPAT dalam Mencegah Sengketa Pertanahan Akibat Jual Beli Tanah di Bawah Tangan. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 9(2), (2026): 934-955.

⁸ Rahayu, T. Legal Interpretation of Terms, Phrases, and Clauses in the Notarial Deeds. *Jurnal Hukum Novelty* 14(2). (2023): 1412-6834.

Tanggung (APHT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan). APHT ini kemudian menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan.

Dalam memastikan keabsahan akta, notaris memiliki tanggung jawab untuk melakukan verifikasi terhadap identitas para pihak, kewenangan bertindak, serta keabsahan objek perjanjian. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UU Jabatan Notaris yang mewajibkan notaris untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Prinsip kehati-hatian ini menjadi sangat penting karena akta yang dibuat oleh notaris akan menjadi dasar bagi eksekusi hak tanggungan melalui mekanisme lelang apabila terjadi wanprestasi oleh debitur. Dengan demikian, kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta dapat berdampak langsung pada keabsahan proses eksekusi. Selain itu, notaris juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum. Dalam konteks lelang eksekusi hak tanggungan, ketidaksahan akta dapat mengakibatkan batalnya pelaksanaan lelang, yang pada akhirnya merugikan kreditur maupun pihak terkait lainnya.⁹

Peran notaris juga mencakup fungsi preventif dalam mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Dengan memastikan bahwa setiap akta dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, notaris turut memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Hal ini sejalan dengan asas kepastian hukum (*rechtszekerheid*) yang menjadi salah satu tujuan utama dalam sistem hukum jaminan di Indonesia. Dalam praktiknya, notaris harus memastikan bahwa klausul-klausul dalam perjanjian kredit dan APHT tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta tidak merugikan salah satu pihak secara tidak wajar. Lebih lanjut, dalam konteks pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, notaris memiliki peran tidak langsung namun sangat penting dalam proses administrasi hukum. Akta yang dibuat oleh notaris, khususnya perjanjian kredit, menjadi dasar bagi pembentukan hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Ketika debitur wanprestasi, kreditur dapat menggunakan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar untuk mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dengan demikian, kualitas

⁹ Victoria, A., & Hadiati, M. Analisis konsekuensi hukum dari perkawinan siri terhadap perempuan dan anak. *Jurnal Ilmiah Advokasi*, 11(1), (2023): 12-28.

dan keabsahan akta notaris secara langsung mempengaruhi kelancaran proses lelang eksekusi.¹⁰

Dari perspektif tanggung jawab hukum, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti melakukan kelalaian atau kesalahan dalam pembuatan akta yang mengakibatkan kerugian bagi para pihak. Pasal 65 UU Jabatan Notaris menyatakan bahwa notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan kepada pihak lain atau telah berhenti dari jabatannya. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab notaris bersifat melekat dan tidak dapat dihapus begitu saja. Dalam kasus tertentu, apabila akta yang dibuat mengandung unsur kesengajaan atau kelalaian berat, notaris dapat dikenakan sanksi administratif, perdata, bahkan pidana sesuai dengan tingkat pelanggaran yang dilakukan. Dalam praktik peradilan, banyak perkara yang menunjukkan bahwa akta notaris menjadi objek sengketa karena dianggap tidak memenuhi syarat formil maupun materil. Oleh karena itu, Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya menegaskan pentingnya kehati-hatian notaris dalam menjalankan jabatannya. Akta otentik memang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, tetapi kekuatan tersebut dapat gugur apabila terbukti adanya cacat hukum dalam proses pembuatannya. Dalam konteks ini, peran notaris sebagai gatekeeper hukum menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat benar-benar sah dan dapat digunakan sebagai dasar eksekusi.¹¹

Selain tanggung jawab hukum, notaris juga memiliki tanggung jawab etik yang diatur dalam Kode Etik Notaris yang ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI). Kode etik ini menegaskan bahwa notaris harus menjaga integritas, independensi, dan profesionalisme dalam menjalankan jabatannya. Pelanggaran terhadap kode etik dapat dikenakan sanksi organisasi yang dapat mempengaruhi reputasi dan keberlangsungan profesi notaris. Dengan demikian, keabsahan akta tidak hanya bergantung pada aspek hukum formal, tetapi juga pada integritas moral notaris dalam menjalankan tugasnya. Peran dan tanggung jawab notaris dalam memastikan keabsahan akta yang menjadi dasar pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sangatlah strategis. Notaris tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta otentik, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum yang memastikan bahwa seluruh proses hukum berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur kewenangan dan tanggung jawab notaris, seperti KUHPperdata, UU Jabatan Notaris, UU Hak Tanggungan, serta peraturan lelang oleh Kementerian Keuangan, menunjukkan bahwa

¹⁰ Sari, R. M. P., PP, A. I., Lumingkewas, C. S., & Mariani, M. The Role of Notaries in Civil Agreements Legality and Validity of Deeds. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 2(3), (2025): 13-27.

¹¹ Palar, V. C. E., & Mekka, M. F. Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), (2023): 35-48.

posisi notaris dalam sistem hukum Indonesia sangat penting dalam menjamin efektivitas dan legalitas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui lelang.¹²

4. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan mengenai kekuatan pembuktian akta notaris dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, dapat disimpulkan bahwa akta notaris memiliki kedudukan yang sangat kuat sebagai alat bukti otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Akta notaris, khususnya yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), menjadi dasar utama dalam lahirnya hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan. Dalam konteks pelaksanaan lelang eksekusi, akta notaris berfungsi sebagai bukti sah adanya hubungan hukum antara kreditur dan debitur serta menjadi dasar legal bagi KPKNL dalam melaksanakan lelang. Kekuatan pembuktiannya mencakup aspek lahiriah, formal, dan material yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Namun demikian, kekuatan tersebut tidak bersifat absolut karena masih dapat dibantah apabila terbukti adanya cacat hukum atau pelanggaran syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan demikian, akta notaris memiliki peran sentral dalam menjamin kepastian hukum dan efektivitas pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui lelang.

Selanjutnya, terkait peran dan tanggung jawab notaris, dapat disimpulkan bahwa notaris memiliki posisi strategis sebagai pejabat umum yang bertugas memastikan keabsahan akta otentik yang dibuatnya. Berdasarkan Pasal 15 dan Pasal 16 UU Jabatan Notaris, notaris wajib bertindak jujur, cermat, mandiri, dan tidak berpihak dalam menjalankan jabatannya, termasuk melakukan verifikasi terhadap identitas para pihak, kewenangan bertindak, serta objek perjanjian. Dalam pembuatan akta yang menjadi dasar hak tanggungan, notaris berperan penting dalam memastikan terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara. Apabila terjadi kelalaian dalam pembuatan akta, maka dapat berakibat pada batalnya proses lelang eksekusi dan menimbulkan kerugian bagi para pihak. Selain itu, tanggung jawab notaris bersifat melekat sebagaimana diatur dalam Pasal 65 UU Jabatan Notaris, yang dapat berimplikasi pada sanksi administratif, perdata, maupun pidana. Tidak hanya tanggung jawab hukum, notaris juga memiliki tanggung jawab etik berdasarkan Kode Etik Notaris yang menuntut integritas dan profesionalisme tinggi. Oleh karena itu, peran notaris tidak hanya sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum dan pencegah sengketa dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

¹² Putri, A. R., Luisa, M., & Adhi, F. R. W. Perlindungan Harta dalam Perkawinan Pentingnya Pencatatan Perjanjian Perkawinan di Indonesia. *Jurnal Panorama Hukum*, 10(1), (2025): 34-44.

Dari hasil pembahasan tersebut, disarankan agar notaris dalam menjalankan tugasnya lebih mengedepankan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) secara maksimal dalam setiap pembuatan akta, khususnya yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan hak tanggungan. Notaris perlu melakukan verifikasi secara menyeluruh terhadap identitas para pihak, keabsahan dokumen, serta memastikan seluruh syarat sah perjanjian telah terpenuhi agar tidak menimbulkan cacat hukum di kemudian hari. Selain itu, diperlukan peningkatan pemahaman dan kompetensi notaris terhadap perkembangan regulasi di bidang jaminan kebendaan dan pelaksanaan lelang eksekusi agar akta yang dibuat selalu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Di sisi lain, aparat penegak hukum dan lembaga terkait seperti KPKNL dan Kantor Pertanahan juga perlu meningkatkan koordinasi dalam memastikan setiap dokumen yang menjadi dasar lelang eksekusi benar-benar sah dan tidak mengandung sengketa. Pemerintah juga disarankan untuk terus memperkuat pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan notaris serta memberikan pembinaan berkelanjutan agar profesionalisme notaris tetap terjaga. Dengan demikian, diharapkan sistem hukum jaminan di Indonesia dapat berjalan lebih efektif, memberikan kepastian hukum, serta melindungi kepentingan para pihak dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Kusuma, V., & Hadiati, M. ANALISIS TERHADAP RUMAH YANG TERIKAT JUAL-BELI YANG DIJAMINKAN KE BANK SECARA SEPIHAK (STUDI KASUS PUTUSAN PN JAKARTA BARAT NOMOR 339/Pdt. G/2018/PN. Jkt. Brt.). *Jurnal Hukum Adigama*, 5(1), (2022): 1718-1734.
- Sinaga, B. G., Handayani, P., & Hadiyanto, A. Penguatan Peran Preventif Notaris dan PPAT dalam Mencegah Sengketa Pertanahan Akibat Jual Beli Tanah di Bawah Tangan. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 9(2), (2026): 934-955.
- Daniel, G., & Hadiati, M. Keabsahan Akta Jual Beli Letter C Yang Diterbitkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal USM Law Review*, 8(2), (2025): 657-672.
- Lie, C., Clarosa, V., Yonatan, Y. A., & Hadiati, M. Pengenalan Hukum Kontrak dalam Hukum Perdata Indonesia. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(1), (2023): 918-924.
- Azizah, T. N. A., & Hadiati, M. Penerapan dalam Praktik Pembuatan Perjanjian Perkawinan Untuk Perkawinan Campuran. *UNES Law Review*, 6(1), (2023): 3047-3053.
- Sari, M. H. P., & Hadiati, M. Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Hal Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor. 931 K/Pdt/2019. *Jurnal Hukum Adigama*, 3(1), (2020): 1392- 1410.
- Sinaga, B. G., Handayani, P., & Hadiyanto, A. Penguatan Peran Preventif Notaris dan PPAT dalam Mencegah Sengketa Pertanahan Akibat Jual Beli Tanah di Bawah Tangan. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 9(2), (2026): 934-955.
- Victoria, A., & Hadiati, M. Analisis konsekuensi hukum dari perkawinan siri terhadap perempuan dan anak. *Jurnal Ilmiah Advokasi*, 11(1), (2023): 12-28.
- Palar, V. C. E., & Mekka, M. F. Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), (2023): 35-48.

- Putri, A. R., Luisa, M., & Adhi, F. R. W. Perlindungan Harta dalam Perkawinan Pentingnya Pencatatan Perjanjian Perkawinan di Indonesia. *Jurnal Panorama Hukum*, 10(1), (2025): 34-44.
- Sari, R. M. P., PP, A. I., Lumingkewas, C. S., & Mariani, M. The Role of Notaries in Civil Agreements Legality and Validity of Deeds. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 2(3), (2025): 13-27.
- Rahayu, T. Legal Interpretation of Terms, Phrases, and Clauses in the Notarial Deeds. *Jurnal Hukum Novelty*, 14(2). (2023): 1412-6834.

Peraturan Perundangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.