



Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah di Indonesia

M Fikry Aimmar Rabbani

Universitas Negeri Semarang

Dihyan Arga Perdana

Universitas Negeri Semarang

Cakra Putra Negara

Universitas Negeri Semarang

Muhammad Adymas Hikhal Fikri

Universitas Negeri Semarang

Aprilia Niravita

Universitas Negeri Semarang

Alamat: Sekaran, Kec. Gunungpati, Kota Semarang, Jawa Tengah 50229

Korespondensi penulis: fikryaimmar277@gmail.com

Abstrak. *A land mortgage is an essential security instrument in Indonesia's legal system, providing protection for creditors and debtors in financing transactions. This research aims to analyze the role of land mortgage in providing legal certainty, reducing the risk of disputes, and exploring the notary's function in the registration process of land mortgage. The registration process at the National Land Agency (BPN) is a key step that legitimizes the legal status of the collateral object. As an authorized public official, the notary is responsible for drafting the Deed of Granting Mortgage (APHT), which serves as the foundational formal document for registration. This study shows that the notary plays a critical role in ensuring document validity, verifying the identities of the parties involved, and maintaining the integrity of the legal process. The research underscores that meticulousness and adherence to legal provisions are essential for notaries to prevent future conflicts. The conclusion of this study states that mortgage registration involving notaries fosters economic stability and legal certainty in Indonesia. Through clear regulations and proper implementation, land mortgage serves as an effective tool for enhancing access to capital and trust in the financial system, contributing to sustainable economic growth. This research reveals that collaboration among the parties involved is crucial to ensuring the effectiveness of land mortgage in practice.*

Keywords: *Mortgage Rights, Mortgage Rights Registration, National Land Agency (BPN), Notary,*

Abstrak. Hak tanggungan atas tanah merupakan instrumen jaminan yang penting dalam sistem hukum Indonesia, memberikan perlindungan bagi kreditur dan debitur dalam transaksi pembiayaan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran hak tanggungan dalam memberikan kepastian hukum, mengurangi risiko sengketa, dan mengeksplorasi fungsi notaris dalam proses pendaftaran hak tanggungan. Proses pendaftaran hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah langkah kunci yang menciptakan legitimasi atas status hukum objek jaminan. Notaris, sebagai pejabat publik yang berwenang, memiliki tanggung jawab dalam menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang merupakan dokumen formal dasar untuk pendaftaran. Penelitian ini menunjukkan bahwa notaris berperan penting dalam memastikan keabsahan dokumen, memverifikasi identitas para pihak, dan menjaga integritas proses hukum. Penelitian ini menegaskan bahwa ketelitian dan kepatuhan terhadap ketentuan hukum sangat penting bagi notaris untuk mencegah konflik di masa depan. Kesimpulan dari penelitian ini menyatakan bahwa pendaftaran hak tanggungan yang melibatkan notaris menciptakan stabilitas ekonomi dan kepastian hukum di Indonesia. Melalui pengaturan yang jelas dan pelaksanaan yang baik, hak tanggungan berfungsi sebagai alat efektif dalam meningkatkan akses ke modal dan kepercayaan dalam sistem keuangan, berkontribusi pada pertumbuhan ekonomiyang berkelanjutan. Penelitian ini mengungkapkan bahwa kolaborasi antara pihak-pihak yang terlibat sangat diperlukan untuk memastikan efektivitas hak tanggungan dalam praktik

Kata Kunci: *Hak Tanggungan, Pendaftaran Hak Tanggungan, Badan Pertanahan Nasional (BPN), Notaris.*

Received September 30, 2024; Revised Oktober 30, 2024; Desember 11, 2024

** M Fikry Aimmar Rabbani, fikryaimmar277@gmail.com*

PENDAHULUAN

Tanah sebagai aset dengan nilai ekonomi yang tinggi memiliki peran penting dalam kehidupan masyarakat dan stabilitas perekonomian. Di Indonesia bahwa tanah bukan hanya sekadar sumber daya alam tetapi ia juga merupakan simbol kesejahteraan yang memiliki dampak signifikan terhadap distribusi kekayaan dan akses ekonomi. Kepastian hukum atas kepemilikan tanah menjadi esensial dalam menjamin hak individu sekaligus mengurangi potensi konflik antar pihak yang berkepentingan. Tanpa kepastian tersebut maka kepemilikan tanah menjadi rentan terhadap sengketa yang pada akhirnya dapat menghambat pertumbuhan ekonomi dan mengikis kepercayaan publik terhadap sistem hukum yang ada.¹ Sistem pendaftaran tanah merupakan pilar penting dalam penegakan kepastian hukum yang mengatur kepemilikan dan penggunaan tanah, berfungsi sebagai landasan untuk menjamin hak-hak atas tanah bagi masyarakat dan pelaku ekonomi.

Sistem pendaftaran tanah berfungsi sebagai mekanisme fundamental dalam memberikan jaminan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah yang memainkan peran sentral dalam mendukung stabilitas ekonomi dan sosial. Melalui sistem ini maka status dan kepemilikan tanah menjadi lebih jelas dan terlegitimasi, sehingga mengurangi risiko sengketa yang dapat timbul dari klaim-klaim yang tidak sah. Bagi masyarakat bahwa kepastian hukum ini memungkinkan tanah berfungsi bukan hanya sebagai aset pasif melainkan juga sebagai jaminan yang sah dalam transaksi kredit sehingga meningkatkan akses ke modal untuk keperluan produktif. Bagi lembaga keuangan bahwa sistem ini memberikan kepastian atas nilai jaminan yang dipegangnya, mengurangi risiko dalam pemberian kredit.² Sistem pendaftaran tanah yang efektif berperan sebagai fondasi dalam menciptakan kepastian hukum atas hak-hak tanah yang pada gilirannya memfasilitasi keberadaan hak tanggungan sebagai instrumen jaminan kebendaan yang sangat penting dalam sistem keuangan dan pembiayaan. Hak tanggungan ini menjadi alat utama dalam perjanjian kredit di mana khususnya ketika tanah digunakan sebagai aset jaminan utama.³

Hak tanggungan merupakan instrumen jaminan kebendaan yang berfokus pada objek tanah dan berperan penting dalam sistem keuangan serta perjanjian kredit di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah di mana hak tanggungan memberikan kreditur hak preferen yaitu hak mendahului atas aset tanah sebagai jaminan jika debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Hak tersebut melekat secara sah pada objek tanah yang dijaminakan melalui proses pengikatan formal dan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pendaftaran tersebut pada dasarnya tidak hanya menjamin status hukum hak tanggungan tersebut melainkan juga memberikan kreditur posisi legal yang kuat untuk mengeksekusi tanah sebagai jaminan jika terjadi wanprestasi dengan tetap mengikuti ketentuan hukum yang berlaku.⁴ Keberadaan hak tanggungan yang terstruktur tentunya sangat penting dalam memastikan keamanan dan kepercayaan dalam transaksi keuangan. Dengan adanya pendaftaran yang sah maka tanah sebagai

¹ Reda Manthovani and Istiqomah Istiqomah, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021): 23, <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>.

² Sibuea, H. Y. P. (2016). Arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 2(2), 287-306.

³ Lestari, I., Aulia, M., & Fikri, M. A. H. (2024). ANALISIS PERKEMBANGAN PELAKSANAAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP JUAL BELI TANAH: ANALISIS PERKEMBANGAN PELAKSANAAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP JUAL BELI TANAH. *Jurnal BATAVIA*, 1(01), 16-27.

⁴ Dewi, R. A. R. M., & Susantio, C. (2024). Penggunaan Sertifikat Elektronik untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah. *Jurnal Syntax Admiration*, 5(9), 3382-3392.

objek jaminan memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi dan menjadi lebih likuid bagi kreditur. Hak tanggungan memberikan perlindungan hukum yang pasti bagi kreditur terhadap klaim pihak ketiga sehingga memperkecil risiko dalam transaksi kredit yang melibatkan aset tanah.⁵

Notaris di Indonesia memiliki peran yang sangat penting sebagai pejabat publik yang bertanggung jawab dalam mengatur dan memverifikasi keabsahan dokumen resmi termasuk dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di mana notaris bertanggung jawab untuk menyusun akta yang memenuhi syarat hukum dan memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi memiliki pemahaman yang jelas mengenai hak dan kewajiban mereka. APHT yang disusun oleh notaris tidak hanya berfungsi sebagai dokumen formal tetapi juga menjadi dasar hukum yang sah bagi pendaftaran hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁶

Melalui peran tersebut maka notaris berkontribusi signifikan dalam menciptakan kepastian hukum atas hak tanggungan yang sangat penting untuk mengurangi risiko sengketa di kemudian hari. Keberadaan APHT yang terdaftar dan diakui secara hukum memberikan perlindungan bagi kreditur memastikan bahwa hak-hak mereka di atas tanah sebagai jaminan diakui secara resmi dan dapat dieksekusi apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Kedudukan notaris dalam sistem pendaftaran hak tanggungan menjadi vital, karena tidak hanya menjamin keabsahan transaksi yang melibatkan tanah, tetapi juga mendukung stabilitas dan kepercayaan dalam sektor keuangan serta mendorong pertumbuhan ekonomi di Indonesia.

Peran notaris dalam pendaftaran hak tanggungan tidak hanya sekadar menyusun dokumen tetapi juga meliputi berbagai tanggung jawab yang krusial untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditur. Tugas notaris mencakup verifikasi status tanah di mana memastikan keabsahan dokumen kepemilikan dan menjelaskan hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam transaksi. Notaris membantu mencegah potensi konflik atau sengketa yang mungkin timbul serta mengurangi risiko hukum yang dapat dialami kreditur jika terjadi wanprestasi atau sengketa tanah di masa depan. Namun bahwa notaris juga dihadapkan pada potensi risiko hukum dan akuntabilitas yang signifikan.

Kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat berakibat fatal dengan mengarah pada sanksi administratif atau bahkan tuntutan hukum yang menegaskan pentingnya ketelitian dalam menjalankan tugasnya. Perkembangan teknologi digital dalam sistem pertanahan, seperti sertifikasi tanah elektronik, memaksa notaris untuk beradaptasi dengan sistem baru yang membawa tantangan tersendiri dalam menjaga akurasi data dan keamanan informasi. Adapun tujuan dari artikel ini bertujuan untuk menguraikan dan menganalisis peran serta tanggung jawab notaris dalam pendaftaran hak tanggungan atas tanah dengan pendekatan yang komprehensif. Berdasarkan uraian pendahuluan diatas, maka rumusan masalah yang dapat diambil yaitu :

1. Apa saja landasan Hukum Hak Tanggungan di Indonesia dan Sistem Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana Peran Notaris dalam Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah?

⁵ Sekarini, P., Utami, K. N. R., & Fikri, M. A. H. (2023). MEKANISME PENETAPAN NILAI BPHTB MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP GUNA MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM. *Triwikrama: Jurnal Ilmu Sosial*, 2(1), 81-90.

⁶ Marhel, J. (2017). Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum. *Masalah-Masalah Hukum*, 46(3), 249-256.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini bersifat yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif adalah metode yang digunakan untuk menganalisis dan memahami peraturan hukum serta praktik hukum dalam konteks sosial dan budaya yang lebih luas. Dalam penelitian ini, fokus utama adalah pada norma-norma hukum yang tertulis, seperti undang-undang dan peraturan perundang-undangan, serta bagaimana norma-norma tersebut diterapkan dan diinterpretasikan dalam praktik. Penelitian berfokus pada analisis dokumen dan peraturan hukum yang berkaitan dengan peran dan tanggung jawab notaris dalam pendaftaran hak tanggungan atas tanah di Indonesia. Sumber data utama yang digunakan mencakup undang-undang, peraturan pemerintah, dan literatur hukum yang relevan, seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Analisis dilakukan secara sistematis dengan mengidentifikasi dan mengelompokkan informasi berdasarkan tema-tema utama yang berkaitan dengan kepastian hukum, perlindungan kreditur, dan akuntabilitas notaris. Dengan pendekatan kualitatif maka penelitian tidak hanya berupaya untuk memahami aspek hukum yang ada tetapi juga mengkaji implikasi praktis dari peran notaris dalam sistem pendaftaran hak tanggungan, serta dampaknya terhadap stabilitas ekonomi dan perlindungan hak-hak individu.⁷ Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu hukum serta rekomendasi kebijakan yang relevan untuk meningkatkan efektivitas peran notaris dalam pendaftaran hak tanggungan di Indonesia.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Landasan Hukum Hak Tanggungan di Indonesia dan Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia memiliki implikasi yang signifikan terhadap pelaksanaan hak tanggungan, di mana pendaftaran yang efektif berfungsi sebagai jaminan kepastian hukum bagi para kreditur dan debitur. Ketentuan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan bahwa untuk menjadikan hak tanggungan sah dan dapat dipertanggungjawabkan, objek yang dijadikan jaminan harus terdaftar secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses pendaftaran tersebut tidak hanya bertujuan untuk mengidentifikasi pemilik tanah tetapi juga memastikan bahwa hak tanggungan yang dibebankan dapat diakui secara hukum.⁸ Dengan adanya pendaftaran yang transparan dan dapat diakses, kreditur memiliki kepastian atas hak-hak mereka dalam mengeksekusi jaminan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, yang pada gilirannya memperkuat posisi mereka dalam perjanjian pinjaman. pendaftaran tanah yang teratur berfungsi sebagai mekanisme untuk mengurangi sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, yang seringkali menjadi sumber konflik antara debitur dan kreditur.⁹ Tanpa adanya kepastian hukum mengenai status hak atas tanah, risiko sengketa akan meningkat, yang dapat berimplikasi negatif terhadap hubungan hukum antara kedua belah pihak.¹⁰

⁷ Yam, J. H. (2024). Kajian Penelitian: Tinjauan Literatur Sebagai Metode Penelitian. *EMPIRE*, 4(1), 61-71.

⁸ Alfred, R., & Ayunda, R. (2023). Peranan Notaris Dalam Pemecahan Sertifikat Tanah Warisan. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 5(1), 1069-1080.

⁹ Abdi, M. A. (2021). Peranan Notaris/PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat. *International Significance of Notary*, 2(1), 111-127.

¹⁰ Maarif, I. F., Sirait, D. B., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. (2024). PENGEMBANGAN HAK BANGSA INDONESIA ATAS TANAH SEBAGAI SOLUSI UNTUK PENGELOLAAN SUMBER DAYA ALAM. *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora*, 2(6), 173-178

Oleh karena itu, sistem pendaftaran tanah tidak hanya melindungi hak pemilik tanah, tetapi juga menciptakan iklim yang kondusif bagi penggunaan hak tanggungan sebagai alat pembiayaan. Dengan sistem yang terintegrasi dan berlandaskan pada ketentuan hukum yang jelas, pendaftaran tanah memainkan peranan sentral dalam memperkuat kepercayaan antara para pihak yang terlibat dalam transaksi keuangan yang melibatkan hak atas tanah, sehingga mendukung pertumbuhan ekonomi yang lebih stabil dan berkelanjutan.¹¹ Dalam pengelolaan aset tanah hak tanggungan muncul sebagai instrumen jaminan kebendaan yang penting dalam sistem keuangan dan pembiayaan di Indonesia termasuk dalam tanah. Penerapan hak tanggungan yang efektif membutuhkan landasan hukum yang kuat sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi yang melibatkan tanah.

Konsep hak milik dan kepemilikan tanah dalam konteks Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD 1945) merupakan fondasi hukum yang penting bagi pengaturan hak tanggungan. Pasal 33 UUD 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hak milik diakui sebagai hak individu yang tidak hanya mencakup aspek ekonomi melainkan juga menyentuh dimensi sosial dan budaya masyarakat. Konsekuensi dari penguasaan tersebut adalah perlunya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah untuk mencegah konflik yang dapat merugikan kepentingan individu dan masyarakat. UUD 1945 memberikan landasan bagi perlindungan hak milik, yang pada gilirannya berkontribusi pada penerapan hak tanggungan sebagai instrumen jaminan yang sah dalam sistem hukum Indonesia.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT) mengatur secara komprehensif mengenai hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan yang melekat pada tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pasal 1 UU HT mendefinisikan hak tanggungan sebagai hak yang diberikan kepada kreditur atas tanah debitur sebagai jaminan untuk memenuhi prestasi utang, yang memberikan hak preferen bagi kreditur untuk mengeksekusi tanah jika debitur gagal memenuhi kewajibannya.¹² Ruang lingkup UU HT meliputi segala jenis tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan serta prosedur pengikatan dan pendaftaran hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dalam hal subjek hak tanggungan bahwa Pasal 8 dan Pasal 9 menegaskan bahwa yang dapat menjadi pemberi hak tanggungan adalah perorangan atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan, sementara pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Dalam praktiknya, pemberi hak tanggungan dikenal sebagai debitur, yaitu individu atau entitas yang meminjam uang, sedangkan pemegang hak tanggungan disebut sebagai kreditur, yang adalah pihak yang memberikan pinjaman. Mengenai objek hak tanggungan bahwa Pasal 4 UU HT menjelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan mencakup hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang merupakan hak-hak atas tanah yang diakui secara hukum dan dapat dijadikan objek jaminan.¹³

Hak pakai atas tanah negara yang wajib didaftar dan dapat dipindahtangankan juga dapat dibebani hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2). Pasal 4 ayat (4) menegaskan

¹¹ Ambarsari, Maria Nadea, and I Gusti Ngurah Darma Laksana. "Peranan Notaris/PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 7, no. 10 (2019): 1–15.

¹² Rajab, R. A., Turisno, B. E., & Lumbanraja, A. D. (2020). Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 13(2), 642-654

¹³ Hapsoro, R. H., Hernandi, A., & Abdulharis, R. (2024). Evaluasi Kualitas Data Bidang Tanah dalam Rangka Kepastian Hukum Objek Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Tunas Agraria*, 7(3), 368-388.

bahwa hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah beserta bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang harus dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pengaturan ini penting untuk memastikan bahwa hak tanggungan tidak hanya terbatas pada tanah, tetapi juga mencakup seluruh aspek yang terkait dengan kepemilikan tanah yang dijadikan jaminan. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian hak tanggungan juga diatur dengan jelas dalam UU HT.¹⁴ Pasal 15 menetapkan hak-hak pemegang hak tanggungan untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan objek jaminan apabila debitur wanprestasi dengan memberikan perlindungan bagi kreditur untuk memperoleh haknya. Pasal 16 mengatur kewajiban debitur untuk memenuhi pembayaran utang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, yang menciptakan keseimbangan dalam hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Proses pengikatan dan pendaftaran hak tanggungan juga diatur dalam Pasal 10 yang mensyaratkan bahwa hak tanggungan harus diikat melalui akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh pejabat berwenang dan harus didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memperoleh kepastian hukum. Pendaftaran ini penting untuk melindungi hak-hak pihak terkait dan memberikan efek hukum yang kuat terhadap objek hak tanggungan.¹⁵

Keterkaitan antara pendaftaran hak tanggungan dan pendaftaran tanah sangatlah erat. Pendaftaran hak tanggungan tidak dapat dipisahkan dari pendaftaran tanah karena hak tanggungan hanya dapat diberikan atas tanah yang haknya sudah terdaftar. Pendaftaran tanah menciptakan kepastian hukum yang menjadi dasar bagi pendaftaran hak tanggungan. Tanpa adanya pendaftaran tanah yang jelas, hak tanggungan tidak memiliki kekuatan hukum yang memadai dan rentan terhadap sengketa. Oleh karena itu, efektivitas pendaftaran hak tanggungan sangat bergantung pada sistem pendaftaran tanah yang berjalan dengan baik. Hal tersebut menegaskan pentingnya kejelasan dan keteraturan dalam administrasi pertanahan yang pada gilirannya berdampak pada stabilitas ekonomi dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem keuangan yang melibatkan aset-aset tanah. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia, melalui pendaftaran hak tanggungan, berperan penting dalam menciptakan kepastian hukum, melindungi hak-hak individu, dan mencegah sengketa yang berpotensi merugikan semua pihak yang terlibat. Pendaftaran yang transparan dan akuntabel tidak hanya mendukung pelaksanaan hak tanggungan, tetapi juga berkontribusi pada pembangunan yang berkelanjutan dalam sektor pertanahan dan ekonomi secara keseluruhan.¹⁶

Peran Notaris dalam Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat, terutama dalam hal pembuatan akta otentik. Sebagai seorang notaris maka individu tersebut bertanggung jawab untuk memastikan bahwa dokumen yang dibuatnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta mencerminkan kehendak dan kesepakatan para pihak yang terlibat. Fungsi notaris tidak hanya terbatas pada pembuatan akta tetapi juga mencakup penyimpanan dokumen, pengesahan tanda tangan, serta memberikan nasihat hukum terkait dengan isi dan konsekuensi hukum dari dokumen yang dibuat.¹⁷

¹⁴ Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.

¹⁵ Silviana, A. (2021). Urgensi sertifikat tanah elektronik dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia. *Administrative Law and Governance Journal*, 4(1), 51-68.

¹⁶ Arba, H. M., SH, M., Mulada, D. A., & SH, M. (2021). Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya. *Sinar Grafika (Bumi Aksara)*.

¹⁷ Ndruru, A., Laia, A., Siregar, S., & Marbun, J. (2024). KEMANFAATAN SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI HAK TANGGUNGAN DALAM PINJAM MEMINJAM UANG UNTUK MODAL USAHA. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 6(1), 1-13. doi:10.46930/jurnalrectum.v6i1.4087

Notaris berperan penting dalam pendaftaran hak tanggungan atas tanah di mana notaris memiliki tanggung jawab yang sangat vital dalam penyusunan akta pemberian hak tanggungan yang merupakan dokumen legal yang menjadi dasar bagi pendaftaran hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses pembuatan akta tersebut di mana melibatkan beberapa langkah penting di mana termasuk pengumpulan data dari debitur dan kreditur dan penyusunan dokumen pendukung yang diperlukan. Landasan hukum untuk penyusunan akta tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 1 angka 1 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mendefinisikan hak tanggungan sebagai hak yang diberikan kepada kreditur atas tanah debitur sebagai jaminan untuk memenuhi prestasi utang. Selain itu, Notaris juga diatur oleh UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang mengamanatkan notaris untuk bertindak sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta otentik sehingga memberikan jaminan hukum atas keabsahan dokumen yang dibuatnya.¹⁸

Dalam penyusunan akta pemberian hak tanggungan di mana notaris memiliki kewajiban untuk memastikan keabsahan data dan informasi yang disampaikan oleh para pihak. Hal tersebut mencakup pemeriksaan identitas debitur dan kreditur serta verifikasi terhadap data tanah yang akan dijadikan objek hak tanggungan. Notaris harus meneliti dan memastikan bahwa semua informasi yang diberikan adalah akurat dan lengkap tujuannya tentu agar akta yang disusun tidak hanya memenuhi persyaratan hukum tetapi juga mencerminkan kesepakatan yang sebenarnya antara para pihak.

Pada dasarnya bahwa tanggung jawab notaris tidak hanya terbatas pada penyusunan akta, tetapi juga mencakup verifikasi dan pemeriksaan dokumen yang berkaitan dengan hak atas tanah. Sebelum akta pemberian hak tanggungan ditandatangani, notaris harus memastikan bahwa kepemilikan tanah yang dijadikan objek hak tanggungan telah terdaftar secara sah dan tidak dalam sengketa. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996, yang menyebutkan bahwa hanya hak-hak tertentu yang dapat dibebani hak tanggungan, seperti hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Dengan melakukan pemeriksaan dokumen yang teliti, termasuk sertifikat tanah dan dokumen pendukung lainnya, notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua persyaratan hukum terpenuhi sebelum melanjutkan proses pendaftaran hak tanggungan. Di mana notaris juga berperan dalam memastikan bahwa semua persyaratan administratif yang dibutuhkan untuk pendaftaran hak tanggungan telah dipenuhi.

Hal tersebut mencakup pengumpulan dan penyampaian dokumen yang diperlukan kepada BPN serta memastikan bahwa proses pendaftaran berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peran notaris dalam verifikasi dan pemeriksaan dokumen tidak hanya penting untuk legitimasi hukum, tetapi juga sebagai bentuk perlindungan bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi dan untuk menciptakan kepastian hukum dalam pendaftaran hak tanggungan.¹⁹

Dalam proses pendaftaran hak tanggungan atas tanah oleh notaris di mana pendaftaran hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan proses yang memerlukan ketelitian dan kepatuhan terhadap prosedur hukum yang telah ditetapkan. Proses tersebut dimulai dengan penyusunan akta pemberian hak tanggungan oleh notaris yang mencakup identifikasi para pihak, penjelasan mengenai objek jaminan, serta syarat dan ketentuan yang mengatur perjanjian. Setelah akta disusun dan ditandatangani maka langkah selanjutnya adalah pengumpulan dokumen

¹⁸ Ayu, I. K. (2019). Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 27(1), 27-40.

¹⁹ Imanda, N. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Notarie*, 3(1), 151-164.

pendukung seperti sertifikat tanah, identitas para pihak, dan dokumen lainnya yang relevan. Notaris berperan penting dalam mengkoordinasikan langkah-langkah ini dengan pihak-pihak terkait, termasuk kreditur, debitur, dan BP untuk memastikan bahwa semua dokumen disiapkan dengan benar sebelum diserahkan untuk pendaftaran. Hal ini mengacu pada ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur secara rinci mekanisme pendaftaran hak atas tanah dan hak tanggungan.²⁰

Tindakan notaris dalam pendaftaran hak tanggungan memiliki implikasi hukum yang mendalam dan kompleks. Notaris, sebagai pejabat umum yang berwenang, memainkan peran penting dalam memberikan kepastian hukum atas hak-hak yang terkait dengan objek jaminan. Dengan menyusun akta yang memenuhi syarat hukum dan melakukan pendaftaran sesuai dengan prosedur yang ditetapkan maka notaris tidak hanya menjamin keabsahan hak tanggungan tetapi juga melindungi kepentingan kedua belah pihak kreditur dan debitur. Dalam hukum bahwa akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan probatif yang artinya dapat menjadi alat bukti yang sah di pengadilan jika terjadi sengketa di kemudian hari. Hal ini penting dengan mengingat hak tanggungan memberikan hak preferen kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan jika debitur wanprestasi.

Namun pada dasarnya risiko yang dihadapi notaris jika tidak memenuhi kewajiban hukum sangat signifikan. Jika notaris lalai dalam verifikasi dokumen atau tidak mematuhi prosedur yang ditetapkan maka hasilnya dapat berakibat pada pembatalan hak tanggungan, yang akan merugikan kreditur dan debitur. Ketidakpatuhan dapat mengakibatkan pertanggungjawaban hukum bagi notaris itu sendiri, baik dalam bentuk sanksi administrasi maupun tuntutan hukum dari pihak-pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, tanggung jawab notaris tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga menyangkut integritas dan kepercayaan publik terhadap sistem hukum. Peran notaris dalam proses pendaftaran hak tanggungan harus dipandang sebagai elemen krusial dalam menciptakan kepastian hukum dan mencegah konflik yang dapat merugikan semua pihak yang terlibat.

KESIMPULAN

Dalam sistem hukum Indonesia hak tanggungan atas tanah memiliki peranan yang krusial dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur dan debitur dalam transaksi pembiayaan. Hak tanggungan sebagai instrumen jaminan kebendaan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, memberikan hak preferen bagi kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya. Proses pendaftaran hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan langkah penting yang tidak hanya mengakui status hukum hak tanggungan, tetapi juga memberikan legitimasi dan kepastian bagi semua pihak yang terlibat.

Notaris memiliki peran yang sangat penting dalam pendaftaran hak tanggungan atas tanah. Sebagai pejabat publik yang berwenang, notaris bertanggung jawab untuk menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan dokumen hukum formal yang menjadi dasar pendaftaran hak tanggungan. Tugas notaris meliputi verifikasi keabsahan dokumen, pemeriksaan identitas debitur dan kreditur, serta memastikan bahwa tanah yang dijadikan objek hak tanggungan telah terdaftar secara sah dan tidak sedang dalam sengketa. Melalui proses ini, notaris berkontribusi dalam menciptakan kepastian hukum yang dapat mengurangi risiko sengketa di masa depan dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang ada. Keberadaan notaris dalam sistem pendaftaran hak tanggungan juga membantu menjaga

²⁰ Iman Hidayat, "Peranan Notaris Dalam Membuat Perjanjian Kredit Tanpa Diikuti Dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht) Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan," *Legalitas: Jurnal Hukum* 11, no. 2 (2019): 180, <https://doi.org/10.33087/legalitas.v11i2.175>

integritas proses hukum. Notaris harus memastikan bahwa semua informasi yang disampaikan oleh para pihak adalah akurat dan lengkap, serta menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak secara jelas. Hal ini penting untuk mencegah potensi konflik yang mungkin timbul akibat kesalahpahaman atau ketidakjelasan dalam perjanjian.

Pendaftaran hak tanggungan atas tanah yang melibatkan notaris sebagai pihak yang berwenang merupakan aspek penting dalam menciptakan stabilitas ekonomi dan kepastian hukum di Indonesia. Melalui pengaturan yang jelas dan pelaksanaan yang baik, hak tanggungan dapat berfungsi sebagai alat yang efektif dalam mendorong akses ke modal dan meningkatkan kepercayaan dalam sistem keuangan, sehingga berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdi, M. A. (2021). Peranan Notaris/PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat. *International Significance of Notary*, 2(1), 111-127. <https://doi.org/10.14710/mmh.46.3.2017.249-256>
- Alfred, R., & Ayunda, R. (2023). Peranan Notaris Dalam Pemecahan Sertifikat Tanah Warisan. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 5(1), 1069-1080. <http://dx.doi.org/10.46930/jurnalrectum.v5i1.2899>
- Ambarsari, Maria Nadea, and I Gusti Ngurah Darma Laksana(2019) “Peranan Notaris/PPAT Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Gianyar.” Kertha Semaya : *Journal Ilmu Hukum* 7, no. 10: 1–15.
- Arba, H. M., SH, M., Mulada, D. A., & SH, M. (2021). Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya. *Sinar Grafika (Bumi Aksara)*.
- Ayu, I. K. (2019). Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 27(1), 27-40. <https://ejournal.umm.ac.id/index.php/legality/article/view/8956>
- Dewi, R. A. R. M., & Susantio, C. (2024). Penggunaan Sertifikat Elektronik untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah. *Jurnal Syntax Admiration*, 5(9), 3382-3392. <https://doi.org/10.46799/jsa.v5i9.1441>
- Hapsoro, R. H., Hernandi, A., & Abdulharris, R. (2024). Evaluasi Kualitas Data Bidang Tanah dalam Rangka Kepastian Hukum Objek Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Tunas Agraria*, 7(3), 368-388. <https://doi.org/10.31292/jta.v7i3.336>
- Imanda, N. (2020). Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Notarie*, 3(1), 151-164. DOI: 10.20473/ntr.v3i1.17536
- Iman Hidayat, “Peranan Notaris Dalam Membuat Perjanjian Kredit Tanpa Diikuti Dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht) Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan,” *Legalitas: Jurnal Hukum* 11, no. 2 (2019): 180, <https://doi.org/10.33087/legalitas.v11i2.175>
- Lestari, I., Aulia, M., & Fikri, M. A. H. (2024). ANALISIS PERKEMBANGAN PELAKSANAAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP JUAL BELI TANAH: ANALISIS PERKEMBANGAN PELAKSANAAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP JUAL BELI TANAH. *Jurnal BATAVIA*, 1(01), 16-27. Doi: <https://journal.zhatainstitut.org/index.php/batavia/article/view/3>

- Maarif, I. F., Sirait, D. B., Niravita, A., & Fikri, M. A. H. (2024). PENGEMBANGAN HAK BANGSA INDONESIA ATAS TANAH SEBAGAI SOLUSI UNTUK PENGELOLAAN SUMBER DAYA ALAM. *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora*, 2(6), 173-178
- Marhel, J. (2017). Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum. *Masalah-Masalah Hukum*, 46(3), 249-256. Doi: <https://doi.org/10.14710/mmh.46.3.2017.249-256>
- Ndruru, A., Laia, A., Siregar, S., & Marbun, J. (2024). KEMANFAATAN SERTIFIKAT TANAH SEBAGAI HAK TANGGUNGAN DALAM PINJAM MEMINJAM UANG UNTUK MODAL USAHA. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 6(1), 1-13. doi:10.46930/jurnalrectum.v6i1.4087
- Rajab, R. A., Turisno, B. E., & Lumbanraja, A. D. (2020). Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 13(2), 642-654
Doi: <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31085>
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31-40.
Doi: <https://doi.org/10.55357/sosek.v2i1.119>
- Reda Manthovani and Istiqomah Istiqomah, "Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2021): 23, <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>.
- Sekarini, P., Utami, K. N. R., & Fikri, M. A. H. (2023). MEKANISME PENETAPAN NILAI BPHTB MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP GUNA MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM. *Triwikrama: Jurnal Ilmu Sosial*, 2(1), 81-90. Doi: <https://doi.org/10.6578/triwikrama.v2i1.747>
- Sibuea, H. Y. P. (2016). Arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 2(2), 287-306.
Doi: <http://dx.doi.org/10.22212/jnh.v2i2.218>
- Silviana, A. (2021). Urgensi sertipikat tanah elektronik dalam sistem hukum pendaftaran tanah di Indonesia. *Administrative Law and Governance Journal*, 4(1), 51-68.
Doi: <https://doi.org/10.14710/alj.v4i1.51-%2068>
- Yam, J. H. (2024). Kajian Penelitian: Tinjauan Literatur Sebagai Metode Penelitian. *EMPIRE*, 4(1), 61-71.
Doi: <https://ejournal.unis.ac.id/index.php/EM/article/view/4730>