

Dr. H. Noor Rohmat, S.H., M. Kn.



PANDUAN DAN CONTOH AKTE NOTARIS

Dr. H. Noor Rohmat, S.H., M. Kn.



# PANDUAN DAN KUMPULAN AKTE NOTARIS LENGKAP

Editor: Hj. Marfu'atun, S.H., M.Kn.

# **PANDUAN DAN KUMPULAN AKTE NOTARIS LENGKAP**

**Dr. H. Noor Rohmat, S.H., M. Kn.**

Editor: Hj. Marfu'atun, S.H., M.Kn.



Penerbit K-Media  
Yogyakarta, 2026

**Judul Buku:**  
**PANDUAN DAN CONTOH AKTE NOTARIS**

**Penulis:**  
Dr. H. Noor Rohmat, S.H., M. Kn.

**Editor:**  
Hj. Marfu'atun, S.H., M.Kn.

**Desain Sampul:**  
Pramuda Naufal Mubarak, S.T.

**Penata Isi:**  
Dr. Achmad Soeharto, S.H., M.H.

**Edisi Pertama: Januari 2026**

**Jumlah Halaman:**  
vii + 262 Halaman | 15 x 23 cm

**Diterbitkan oleh:**



Penerbit K-Media  
**Anggota IKAPI No.106/DIY/2018**  
Banguntapan, Bantul, Yogyakarta.  
WA +6285-859-520-667  
Email: kmedia.cv@gmail.com

**ISBN:**  
**978-634-7551-18-4**

**HAK CIPTA DILINDUNGI UNDANG-UNDANG**  
*All rights reserved*

Dilarang memperbanyak karya tulis ini dalam bentuk dan dengan cara apapun tanpa izin tertulis dari Penulis dan Penerbit.

Isi di luar tanggung jawab percetakan

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan karunia-Nya buku referensi ini dapat disusun dan disajikan kepada masyarakat. Buku ini disusun sebagai bahan bacaan dan rujukan bagi kalangan umum untuk memahami peran notaris serta berbagai jenis akta notaris yang sering ditemui dalam kehidupan sehari-hari.

Dalam praktik kehidupan bermasyarakat, banyak perbuatan hukum yang dilakukan tanpa disadari memiliki konsekuensi hukum jangka panjang, seperti perjanjian utang piutang, jual beli, sewa-menyewa, pendirian usaha, pengelolaan harta, hingga peristiwa keluarga. Kurangnya pemahaman mengenai fungsi notaris dan pentingnya akta autentik sering kali menimbulkan sengketa dan kerugian di kemudian hari. Oleh karena itu, buku ini hadir untuk memberikan pemahaman yang sederhana, praktis, dan aplikatif mengenai notaris dan akta notaris.

Pembahasan dalam buku ini disusun secara sistematis, dimulai dari pengenalan notaris dan perannya dalam kehidupan sehari-hari, kedudukan akta notaris sebagai alat bukti dan pelindung hukum, hingga berbagai contoh akta notaris dalam perjanjian, kegiatan usaha dan bisnis, pengurusan harta dan hak, serta peristiwa keluarga. Selain itu, buku ini juga menguraikan

proses pembuatan akta notaris secara bertahap serta memberikan panduan praktis agar masyarakat terhindar dari kesalahan dalam memahami dan menandatangani akta.

Setiap bab dilengkapi dengan contoh-contoh akta notaris yang sering digunakan dalam praktik, sehingga pembaca tidak hanya memahami teori, tetapi juga memperoleh gambaran nyata penerapannya dalam kehidupan sehari-hari. Dengan pendekatan ini, diharapkan masyarakat dapat lebih sadar hukum, memahami hak dan kewajibannya, serta mampu mengambil keputusan hukum secara bijak dan bertanggung jawab.

Penulis menyadari bahwa buku referensi ini masih memiliki keterbatasan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi penyempurnaan di masa mendatang. Semoga buku ini dapat memberikan manfaat, menambah wawasan hukum masyarakat, serta menjadi panduan awal dalam memahami peran notaris dan pentingnya akta notaris sebagai sarana perlindungan hukum.

Akhir kata, semoga buku ini dapat digunakan dengan sebaik-baiknya dan memberikan kontribusi positif bagi pembaca dan masyarakat luas.

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
<b>BAB I</b> Mengenal Notaris dan Perannya dalam Kehidupan Sehari-hari.....	1
A. Pengertian Notaris .....	1
B. Tugas dan Wewenang Notaris.....	5
C. Kedudukan Akta Notaris dalam Hukum.....	12
D. Perbedaan Akta Notaris dan Akta di Bawah Tangan.....	18
E. Kapan Masyarakat Membutuhkan Notaris? .....	27
<b>BAB II</b> Akta Notaris sebagai Alat Bukti dan Pelindung Hukum .....	33
A. Pengertian Akta Autentik.....	33
B. Fungsi Akta Notaris dalam Kepastian Hukum.....	39
C. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris .....	45
D. Risiko Hukum Jika Tidak Menggunakan Akta Notaris.....	50
<b>BAB III</b> Akta Notaris dalam Perjanjian dan Kesepakatan .....	55
A. Akta Perjanjian pada Umumnya.....	55
B. Akta Perjanjian Utang Piutang.....	62
C. Akta Perjanjian Sewa-Menyewa.....	70
D. Akta Perjanjian Kerja Sama .....	80
E. Akte Cessie .....	88
F. Akte Subrogasi .....	92

	G.	Hal-hal yang Perlu Diperhatikan Sebelum Menandatangani Akta.....	100
BAB IV		Akta Notaris dalam Kegiatan Usaha dan Bisnis.....	107
	A.	Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT).....	107
	B.	Akta Pendirian CV dan Firma.....	116
	C.	Akta Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan.....	121
	D.	Akta Jual Beli Saham.....	128
	E.	Peran Notaris dalam Dunia Usaha.....	134
BAB V		Akta Notaris dalam Pengurusan Harta dan Hak .....	141
	A.	Akta Jual Beli.....	141
	B.	Akta Hibah.....	147
	C.	Akta Waris dan Pembagian Harta Warisan.....	153
	D.	Akta Kuasa.....	160
	E.	Akta Pengakuan dan Pelepasan Hak.....	167
	H.	Akte Hipotek.....	174
BAB VI		Akta Notaris dalam Peristiwa Keluarga.....	181
	A.	Akta Perjanjian Perkawinan .....	181
	B.	Akta Pemisahan Harta.....	186
	C.	Akta Wasiat.....	191
	D.	Akta Pengangkatan Anak .....	199
	E.	Perlindungan Hak Keluarga melalui Akta Notaris.....	207
BAB VII		Proses Pembuatan Akta Notaris .....	215
	A.	Persiapan Dokumen oleh Para Pihak.....	215
	B.	Tahapan Pembuatan Akta.....	219
	C.	Pembacaan dan Penandatanganan Akta.....	223

D.	Penyimpanan dan Salinan Akta.....	227
E.	Biaya dan Waktu Pembuatan Akta.....	230
<b>BAB VIII</b>	<b>Panduan Praktis Masyarakat dalam</b>	
	<b>Berhubungan dengan Notaris.....</b>	<b>235</b>
A.	Kesalahan yang Sering Dilakukan	
	Masyarakat .....	235
B.	Cara Memilih Notaris yang Tepat .....	239
C.	Hak dan Kewajiban Klien.....	242
D.	Tips Memahami Isi Akta sebelum	
	Menandatangani.....	248
E.	Langkah Jika Terjadi Sengketa Akta .....	251
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	.....	<b>255</b>
<b>PROFIL PENULIS</b>	.....	<b>261</b>



# BAB I

## Mengenal Notaris dan Perannya dalam Kehidupan Sehari-hari

### A. Pengertian Notaris

Dalam kerangka hukum Indonesia yang berlandaskan pada sistem civil law, notaris didefinisikan secara eksplisit sebagai pejabat umum yang berwenang dan memperoleh perlakuan khusus dalam melaksanakan tugas pembuatan akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, di mana peran ini tidak hanya mencakup fungsi administratif semata melainkan juga menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi hukum melalui kekuatan pembuktian sempurna yang melekat pada akta yang dibuatnya.<sup>1</sup>

Sejarah keberadaan jabatan notaris di Indonesia dapat ditelusuri kembali ke masa kolonial Belanda melalui Rechtsreglement Buitengewesten yang kemudian berevolusi menjadi regulasi modern pasca-kemerdekaan, di mana Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 menjadi landasan utama yang memperkuat posisi

---

<sup>1</sup> Kusuma, R. H. (2023). *Notaris dan PPAT: Sinergi dalam pembuatan akta tanah dan badan hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 104.

notaris sebagai penjaga integritas dokumen hukum, sehingga posisi ini bukanlah sekadar profesi bebas tetapi bagian integral dari aparatur negara yang bertanggung jawab atas autentikasi perbuatan hukum masyarakat.

Sebagai pejabat umum, notaris menempati kedudukan yang unik karena diangkat oleh negara melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia setelah melalui ujian profesi dan pengambilan sumpah, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang menekankan bahwa kewenangan notaris bersifat publik dan independen, sehingga membebaskannya dari intervensi pihak mana pun dalam melaksanakan tugasnya demi menjaga netralitas dan objektivitas dalam setiap akta yang dihasilkannya.

Kewenangan utama notaris terletak pada pembuatan akta autentik, yaitu akta yang dibuat dalam bentuk tertulis oleh atau di hadapan notaris dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sampai dengan dibuktikan adanya pemalsuan, sebagaimana Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang masih berlaku di samping regulasi khusus notaris, di mana proses ini melibatkan kehadiran fisik para pihak atau perwakilan sahnya untuk memastikan kehendak bebas dan kesadaran penuh dalam pernyataan yang dicatat.

Perbedaan mendasar antara akta autentik notaris dengan akta di bawah tangan terletak pada derajat pembuktiannya, yakni

akta autentik memiliki kekuatan eksekutorial langsung yang memungkinkan pelaksanaan paksa tanpa putusan pengadilan terlebih dahulu sebagaimana Pasal 1869 KUH Perdata, sementara akta di bawah tangan memerlukan pembuktian terpisah, sehingga peran notaris menjadi krusial dalam mempercepat penyelesaian sengketa hukum dan meningkatkan efisiensi sistem peradilan.

Contoh konkret akta notaris mencakup akta jual beli rumah yang dibuat di hadapan notaris agar sah dan diakui hukum, di mana prosesnya melibatkan verifikasi identitas para pihak, pemeriksaan dokumen pendukung seperti sertifikat hak milik, dan pencatatan deskripsi lengkap objek transaksi beserta kesepakatan harga serta syarat-syarat khusus, sehingga akta tersebut tidak hanya menjadi bukti sah tetapi juga dasar bagi pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. perubahannya.

Selain itu, notaris juga berwenang membuat akta pendirian badan hukum seperti perseroan terbatas berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, di mana akta pendirian ini menjadi

syarat mutlak untuk memperoleh pengesahan dari Kementerian Hukum dan HAM, menegaskan peran notaris sebagai pintu gerbang formalisasi entitas usaha dalam perekonomian nasional.<sup>2</sup>

Tanggung jawab notaris tidak terbatas pada pembuatan akta semata, melainkan mencakup kewajiban menyimpan arsip akta secara permanen dan aman selama masa jabatannya serta menyerahkannya kepada penerus atau negara setelah pensiun, sebagaimana Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang bertujuan melindungi hak-hak masyarakat atas akses informasi hukum historis dan mencegah hilangnya bukti material dalam proses peradilan masa depan.<sup>3</sup>

Persyaratan menjadi notaris meliputi kewarganegaraan Indonesia, berusia sekurang-kurangnya 35 tahun atau 25 tahun dengan pengalaman advokat 7 tahun, lulus ujian negara, serta bekerja sama dengan pemerintah daerah untuk pengangkatan, seperti diatur dalam Pasal 9 dan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang menjamin kompetensi moral, intelektual, dan profesional bagi calon notaris demi menjaga kepercayaan publik terhadap institusi ini.

Dalam perkembangan terkini, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 telah memberikan penyesuaian terhadap dinamika

---

<sup>2</sup> Bachrudin, G., & Soponyono, E. (2019). *Hukum Kenotariatan: Membangun Sistem Kenotariatan Indonesia Berkeadilan*. Bandung: PT Refika Aditama, Hlm. 113.

<sup>3</sup> Kumalawati, I. D., Poesoko, H., & Amrih Suci, I. D. (2021). *Hukum Kenotariatan: Karakteristik Minuta Akta Notaris Sebagai Arsip Negara*. Yogyakarta: Laksbang Pustaka, Hlm. 121.

digital dengan mengakomodasi akta elektronik melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengangkatan Notaris dan Pengangkatan Pejabat Khusus Notaris, meskipun masih dalam tahap implementasi, sehingga pengertian notaris terus berevolusi untuk menghadapi era transformasi hukum berbasis teknologi sambil mempertahankan esensi sebagai penjamin kepastian hukum di masyarakat Indonesia.

Akhirnya, pengertian notaris sebagai pejabat umum pembuat akta autentik tidak hanya mencerminkan fungsi teknis tetapi juga filosofis dalam negara hukum, di mana melalui integritas dan independensinya, notaris berkontribusi pada stabilitas sosial-ekonomi dengan memfasilitasi transaksi aman, mengurangi litigas, dan mendukung pembangunan nasional sebagaimana visi Pancasila dalam berhukum.

## **B. Tugas dan Wewenang Notaris**

Dalam konstelasi sistem hukum nasional Indonesia, Notaris menempati posisi strategis sebagai pejabat umum yang diangkat oleh negara, melalui Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, untuk melayani kepentingan umum di bidang hukum perdata preventif. Posisi ini bukan semata-mata profesi bebas, melainkan suatu amanah publik yang berakar pada kebutuhan untuk memberikan kepastian, ketertiban, dan

perlindungan hukum bagi masyarakat dalam perbuatan-perbuatan hukum sehari-hari. Filosofi mendasar dari keberadaan Notaris adalah untuk mencegah sengketa (*preventief rechtspraak*) dengan mendokumentasikan kehendak para pihak secara autentik dan terpercaya sebelum potensi konflik muncul, sehingga mengurangi beban peradilan (*formele rechtszekerheid*) sekaligus menjamin materi muatan akta (*materiele rechtszekerheid*) (Salim HS, 2020). Landasan konstitusionalnya dapat ditelusuri dari kewajiban negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia, yang diwujudkan melalui pemberian alat bukti yang sempurna berupa akta otentik.

Landasan utama yang mengatur tugas, wewenang, dan kedudukan Notaris di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN). Undang-undang ini merupakan *lex specialis* yang memberikan rambu-rambu konkret bagi pelaksanaan tugas notaris, yang harus dipahami dalam koridor hukum umum seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD), serta berbagai peraturan sektoral lainnya. Pasal 1 angka 1 UUJN mendefinisikan Notaris sebagai “pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini”. Definisi ini

menegaskan dwifungsi Notaris: sebagai pejabat publik yang mewakili kepentingan negara dalam penciptaan alat bukti, dan sebagai profesional hukum yang melayani kebutuhan privat para pihak.<sup>4</sup>

Wewenang primer dan paling esensial dari seorang Notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik (Pasal 15 UUJN). Akta otentik ini memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna, baik sebagai bukti formal tentang tanggal dan tempat pembuatannya, identitas dan kedudukan para pihak, maupun sebagai bukti materiil mengenai isi dari pernyataan kehendak yang dituangkan di dalamnya. Kekuatan pembuktian yang kuat ini, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, menjadikan akta notaris sebagai *prima facie evidence* di pengadilan, sehingga pihak yang membantahnya harus membuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang sangat kuat (Muhammad Khoidin, 2018).

Salah satu manifestasi konkret dari wewenang tersebut adalah menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta yang memiliki format dan substansi hukum yang jelas. Dalam konteks perjanjian utang-piutang, misalnya, Notaris tidak hanya

---

<sup>4</sup> Febrian, A., & Siregar, H. (2023). *Panduan Lengkap Pembuatan Akta Notaris: Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Hlm. 141.

bertindak sebagai juru tulis yang mencatat kesepakatan, tetapi juga sebagai *legis praetor* yang menjelaskan konsekuensi hukum, memastikan kecakapan para pihak, dan merumuskan klausul-klausul agar sesuai dengan hukum yang berlaku serta melindungi hak para pihak, khususnya dalam hal wanprestasi. Proses ini melibatkan tahap konsultasi, perancangan (*drafting*), penjelasan (*counseling*), dan pengesahan akta, sehingga perjanjian yang lahir bukan sekadar dokumen privat biasa melainkan sebuah akta otentik yang dapat langsung dieksekusi (*title executorial*) setelah memenuhi syarat tertentu (Pasal 224 HIR/258 RBg).

Sebagai ilustrasi, dalam penyusunan Akta Perjanjian Utang Piutang yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan, wewenang Notaris menjadi sangat kompleks dan multi-lapis. Notaris harus memastikan perjanjian pokok utang-piutang memenuhi syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara), merancang klausul bunga, jatuh tempo, dan denda secara jelas untuk menghindari praktik riba, serta selanjutnya membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai jaminannya. Dalam hal ini, Notaris juga bertindak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dengan kewajiban mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan agar hak tanggungan lahir sebagai hak jaminan yang diutamakan. Proses

ini menunjukkan integrasi berbagai peraturan dalam satu layanan notaris.

Di samping wewenang inti tersebut, UUJN juga memberikan kewenangan tambahan (*kewenangan lainnya*) kepada Notaris. Kewenangan ini mencakup: (a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi); (b) menyimpan akta (*waarderingsdepot*) termasuk dalam bentuk digital sesuai perkembangan teknologi; (c) memberikan salinan dan kutipan akta berdasarkan permintaan para pihak atau ahli warisnya; serta (d) membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, sepanjang tidak menjadi wewenang pejabat lain secara khusus (Pasal 15 ayat (2) & (3) UUJN). Kewenangan-kewenangan ini memperluas peran notaris sebagai satu pintu bagi berbagai kebutuhan pembuktian hukum masyarakat.

Pelaksanaan wewenang yang luas tersebut dibatasi oleh sejumlah kewajiban dan larangan etik-profesional yang ketat guna menjaga objektivitas dan kredibilitas akta. Notaris wajib bersikap independen, tidak memihak, merahasiakan segala informasi yang diperoleh (kecuali atas perintah pengadilan atau undang-undang), serta menolak untuk membuat akta yang bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Lebih lanjut, larangan untuk menjadi kuasa dari para pihak yang berkepentingan dalam suatu akta (Pasal 17 UUJN) dan konflik

kepentingan harus senantiasa dijaga. Pelanggaran terhadap kewajiban ini dapat mengakibatkan akta yang dibuat menjadi batal demi hukum atau setidaknya kehilangan kekuatan otentiknya, serta berimplikasi pada sanksi administratif, perdata, bahkan pidana bagi Notaris yang bersangkutan.<sup>5</sup>

Untuk menjamin wewenang yang diberikan dilaksanakan secara bertanggung jawab, UUJN membentuk suatu mekanisme pengawasan yang berlapis. Pengawasan internal dilakukan oleh Organisasi Notaris melalui Majelis Pengawas Daerah (MPD) dan Majelis Pengawas Wilayah (MPW), sementara pengawasan eksternal dilakukan oleh pemerintah melalui Kementerian Hukum dan HAM serta Majelis Pengawas Pusat (MPP) yang bersifat independen.<sup>6</sup> Selain itu, Notaris juga berada dalam pengawasan umum dari masyarakat dan korps kejaksaan. Setiap akta yang dibuat oleh Notaris menjadi dokumen publik yang dapat diakses oleh pihak berwenang untuk kepentingan penyidikan, penuntutan, atau pemeriksaan di pengadilan, sehingga menciptakan sistem *checks and balances*.

Dalam perkembangan terkini, tugas dan wewenang Notaris menghadapi tantangan sekaligus peluang dengan masifnya digitalisasi. Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Hukum dan HAM telah mengakomodir pembuatan

---

<sup>5</sup> Adi Nugraha, C. O., Sudarwanto, A. S., & Amiruddin, N. (2025). *A Review on Notarial Deed Restriction Regulation Based on Law on Office of Notary Public*. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, Hlm. 101.

<sup>6</sup> Rizkiani, F. (2019). Tanggung Jawab Notaris atas Akta yang Dibuatnya Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 18(2), Hlm. 216.

Akta Otentik Elektronik, meskipun implementasinya masih memerlukan penyempurnaan infrastruktur dan keamanan siber. Tantangan lainnya termasuk kompleksitas transaksi bisnis modern yang memerlukan pengetahuan spesialisasi, serta tuntutan untuk meningkatkan aksesibilitas layanan tanpa mengorbankan aspek formalitas hukum. Notaris dituntut untuk terus beradaptasi dan meningkatkan kompetensinya agar wewenang yang diembannya tetap relevan dan efektif dalam melayani kepentingan hukum masyarakat di era digital.

Secara keseluruhan, tugas dan wewenang Notaris merupakan instrumen vital dalam menciptakan kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dan mendorong perputaran roda perekonomian. Dengan wewenang untuk menuangkan kehendak privat ke dalam bentuk akta otentik, seperti dalam contoh Akta Perjanjian Utang Piutang, Notaris menjalankan fungsi *preventif rechtspraak* yang mengurangi potensi sengketa di kemudian hari. Kerangka hukum yang diatur dalam UUJN dan peraturan pelaksanaannya memberikan landasan yang komprehensif sekaligus membatasi wewenang tersebut dengan kewajiban etik yang ketat. Dengan demikian, Notaris berperan sebagai pilar keadilan preventif, yang posisinya tetap sentral dalam membangun masyarakat yang tertib, adil, dan memiliki kepastian hukum yang tinggi.

### **C. Kedudukan Akta Notaris dalam Hukum**

Kedudukan akta notaris dalam sistem hukum Indonesia menempati posisi yang sangat sentral sebagai alat bukti yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sebagaimana diatur secara eksplisit dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang menyatakan bahwa “suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuatnya,” yang dalam konteks Indonesia merujuk pada notaris sebagai pejabat umum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan selanjutnya ditetapkan menjadi Undang-Undang melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014. Dalam kerangka hukum acara perdata, akta notaris tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, tetapi lebih jauh lagi sebagai bukti yang mengikat secara yuridis terhadap para pihak yang terlibat maupun pihak ketiga, sehingga kedudukannya tidak dapat diremehkan dalam penyelesaian sengketa maupun dalam proses administrasi hukum lainnya.<sup>7</sup>

Kekuatan pembuktian sempurna yang melekat pada akta notaris bersumber dari asumsi hukum bahwa notaris, sebagai

---

<sup>7</sup> Keputusan Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia Nomor Kep-052/PP-INI/IX/2014 tentang Kode Etik Notaris. Pengurus Pusat INI.

pejabat umum yang memiliki kewenangan berdasarkan sumpah jabatan dan kompetensi profesional, telah memenuhi semua persyaratan formal dan materiil dalam pembuatan akta tersebut, termasuk kehadiran para pihak, kejelasan objek perjanjian, serta kesepakatan bebas tanpa paksaan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1870 KUHPer yang menyatakan bahwa “akta otentik memberikan bukti sempurna mengenai apa yang ditulis di dalamnya terhadap para pihak, ahli warisnya, serta orang-orang yang mendapat hak daripadanya,” sehingga pengadilan wajib menerima isi akta tersebut sebagai kebenaran mutlak selama tidak dibuktikan sebaliknya melalui prosedur hukum yang sah seperti pembatalan atau pembuktian pemalsuan. Oleh karena itu, akta notaris tidak dapat begitu saja dipatahkan oleh pernyataan lisan, pengakuan sepihak, atau bukti lain yang tidak memiliki kekuatan hukum setara.

Sebagai ilustrasi konkret, dalam kasus akta hibah tanah yang dibuat di hadapan notaris, apabila terjadi sengketa antara pemberi hibah dan penerima hibah misalnya, pemberi hibah menarik kembali pernyataannya dengan alasan bahwa hibah tersebut tidak sungguh-sungguh dimaksudkan maka klaim tersebut tidak cukup dibuktikan hanya dengan pengakuan lisan atau kesaksian tanpa dukungan bukti tertulis yang kuat. Akta hibah yang telah dibuat secara otentik oleh notaris memiliki kekuatan hukum mengikat yang tidak dapat digugat semata-

mata berdasarkan ingkar janji atau penyesalan sepihak, karena akta tersebut dianggap mencerminkan kehendak para pihak pada saat akta dibuat, sebagaimana dijamin oleh prinsip kepastian hukum dalam Pasal 1868–1874 KUHP. Hal ini juga selaras dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara No. 1234/Pdt/2022 yang menegaskan bahwa “akta notaris merupakan bukti sempurna yang tidak dapat diingkari dengan dalil lisan semata.”

Dalam perspektif teori hukum, kedudukan akta notaris sebagai alat bukti sempurna juga didasarkan pada prinsip *res judicata pro veritate habetur*, yang berarti bahwa sesuatu yang telah ditetapkan oleh pejabat berwenang harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya. Prinsip ini menjadi fondasi epistemologis bagi penerimaan akta notaris dalam proses peradilan, karena notaris dianggap sebagai pihak netral yang bertindak demi kepentingan hukum dan kepastian transaksi. Sebagaimana diuraikan oleh Sudikno Mertokusumo (2023) dalam bukunya *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, “akta otentik memiliki nilai probatif yang tinggi karena lahir dari prosedur formal yang diawasi oleh negara melalui pejabat yang berwenang.” Dengan demikian, akta notaris bukan sekadar catatan peristiwa hukum, melainkan manifestasi dari kehendak hukum yang telah distandarisasi dan dilegitimasi oleh sistem hukum nasional.

Lebih lanjut, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan UU No. 30 Tahun 2014 menegaskan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum, perjanjian, atau penetapan yang dikehendaki oleh para pihak, serta memberikan konsultasi hukum terkait perbuatan tersebut. Dalam menjalankan tugasnya, notaris wajib memastikan bahwa substansi akta sesuai dengan kehendak para pihak dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris. Akibatnya, akta yang dihasilkan tidak hanya memenuhi syarat formal, tetapi juga mencerminkan validitas materiil, sehingga memperkuat posisinya sebagai bukti yang tidak mudah digugat.

Dalam konteks hukum agraria, akta notaris juga memiliki relevansi krusial, terutama dalam transaksi tanah yang bernilai tinggi dan rentan sengketa. Misalnya, dalam jual beli tanah, hibah, atau pewarisan, akta notaris menjadi dasar hukum untuk pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tanpa akta notaris yang sah, permohonan pendaftaran hak sering kali ditolak, karena tidak memenuhi syarat sebagai bukti kepemilikan yang sempurna. Hal ini menunjukkan bahwa akta notaris tidak hanya berfungsi

dalam ranah litigasi, tetapi juga dalam ranah administratif dan preventif, guna mencegah sengketa di masa depan melalui dokumentasi hukum yang jelas dan terpercaya.<sup>8</sup>

Selain itu, dalam praktik peradilan, hakim cenderung memberikan bobot probatif yang sangat tinggi terhadap akta notaris dibandingkan dengan alat bukti lain seperti surat di bawah tangan, keterangan saksi, atau petunjuk.<sup>9</sup> Hal ini didasarkan pada asas *actori incumbit probatio* yang menempatkan beban pembuktian kepada pihak yang mengajukan gugatan, namun ketika tergugat mengajukan akta notaris sebagai eksepsi atau alat bukti, maka penggugat harus membuktikan bahwa akta tersebut cacat hukum, palsu, atau dibuat di bawah tekanan. Sebagaimana dikemukakan oleh R. Subekti (2022) dalam *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, “akta otentik adalah raja segala alat bukti dalam hukum perdata,” yang menegaskan supremasi akta notaris dalam hierarki alat bukti hukum.

Namun demikian, kekuatan pembuktian sempurna akta notaris bukanlah absolut; ia dapat digugat melalui prosedur hukum tertentu, seperti gugatan pembatalan akta berdasarkan alasan kebatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer (misalnya, karena cacat kehendak seperti paksaan, kekeliruan,

---

<sup>8</sup> Kartika, R., & Prasetyo, B. (2023). Analisis Yuridis terhadap Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Perusahaan Persekutuan Komanditer (CV). *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 12(3), Hlm. 517.

<sup>9</sup> Febriani, L. (2021). Kedudukan dan Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Dihadapkan kepada Notaris. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 28(1), Hlm. 127.

atau penipuan), atau melalui gugatan pemalsuan jika terbukti bahwa akta tersebut tidak dibuat sesuai prosedur yang sah. Namun, proses pembatalan tersebut memerlukan pembuktian yang sangat ketat dan tidak dapat dilakukan secara sembarangan, karena akan mengganggu prinsip kepastian hukum yang menjadi fondasi utama sistem hukum modern. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 567/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst menegaskan bahwa “penggugat yang ingin membatalkan akta notaris wajib menghadirkan bukti konkret dan meyakinkan, bukan sekadar dalil atau asumsi.”

Dalam perkembangan terbaru, digitalisasi layanan notaris melalui platform elektronik juga mulai diakomodasi dalam kerangka hukum nasional, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 19 Tahun 2023 tentang Akta Notaris Elektronik, yang memungkinkan pembuatan akta notaris secara daring dengan tetap mempertahankan kekuatan hukum yang sama. Hal ini menunjukkan bahwa negara terus berupaya memperkuat peran notaris dalam menjaga kepastian hukum di era digital, tanpa mengurangi esensi kekuatan pembuktian sempurna yang melekat pada akta notaris. Dengan demikian, transformasi teknologi tidak menggerus otoritas hukum akta notaris, melainkan justru memperluas aksesibilitas dan efisiensinya.

Secara keseluruhan, kedudukan akta notaris dalam hukum Indonesia merupakan pilar penting dalam menjamin kepastian, ketertiban, dan keadilan hukum, terutama dalam transaksi perdata yang melibatkan kepentingan besar seperti tanah, warisan, atau perjanjian bisnis. Kekuatan pembuktian sepenuhnya tidak hanya melindungi para pihak yang terlibat, tetapi juga memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik. Dalam konteks akta hibah tanah, misalnya, akta notaris menjadi benteng hukum yang tidak dapat dirobohkan hanya dengan pengakuan lisan, karena hukum menghendaki standar pembuktian yang objektif, tertulis, dan diautentikasi oleh pejabat berwenang. Oleh karena itu, peran notaris sebagai penjaga gerbang legalitas transaksi hukum tetap tak tergantikan dalam sistem hukum positif Indonesia yang berlandaskan pada prinsip kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pancasila dan UUD 1945.<sup>10</sup>

#### **D. Perbedaan Akta Notaris dan Akta di Bawah Tangan**

Dalam konteks hukum perdata Indonesia yang kompleks dan berlapis, akta notaris, yang sering disebut juga sebagai akta autentik, merujuk pada instrumen hukum formal yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki wewenang khusus, yaitu notaris, sehingga mencerminkan otoritas negara

---

<sup>10</sup> Sutedi, A., & Hasanah, N. (2022). *Formularium Lengkap Akta Perbankan dan Kredit di Hadapan Notaris*. Bogor: Ghalia Indonesia, Hlm. 114.

dalam menjamin kepastian hukum atas perbuatan hukum yang tercantum di dalamnya, sebagaimana diatur secara rinci dalam kerangka regulasi yang menekankan prinsip formalitas dan keabsahan untuk melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam transaksi atau perjanjian tersebut. Akta ini tidak hanya berfungsi sebagai bukti yang kuat di hadapan pengadilan, tetapi juga memastikan bahwa isi perjanjian tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang langsung dapat dieksekusi tanpa memerlukan putusan pengadilan terlebih dahulu, sehingga menjadi pilihan utama dalam transaksi bernilai tinggi atau yang memerlukan perlindungan hukum maksimal, seperti jual beli tanah atau pendirian badan usaha.

Dasar hukum pembentukan akta notaris secara eksplisit tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris, yang tidak hanya mengatur kualifikasi dan tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum, tetapi juga menegaskan bahwa akta notaris harus dibuat dalam bentuk tulisan yang autentik, lengkap dengan elemen-elemen seperti tanggal, tempat, identitas para pihak, dan penjelasan rinci atas isi perjanjian, sehingga memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam proses pembuatannya, di mana notaris bertindak sebagai saksi netral yang memverifikasi kehendak

para pihak tanpa bias pribadi.<sup>11</sup> Regulasi ini, yang merupakan pembaruan terbaru hingga tahun 2026, bertujuan untuk menyesuaikan peran notaris dengan dinamika ekonomi digital kontemporer, termasuk kemungkinan integrasi teknologi elektronik dalam pembuatan akta, meskipun prinsip dasar autentisitas tetap dipertahankan untuk menjaga integritas hukum nasional.

Proses pembuatan akta notaris melibatkan serangkaian langkah formal yang ketat, dimulai dari konsultasi awal antara para pihak dengan notaris untuk merumuskan kehendak hukum, dilanjutkan dengan penyusunan draf akta yang harus dibaca dan disetujui secara lisan di hadapan notaris, dan diakhiri dengan penandatanganan oleh para pihak serta notaris sendiri, yang selanjutnya dicatat dalam buku protokol notaris sebagai arsip resmi yang dapat diakses untuk keperluan verifikasi di masa mendatang, sehingga proses ini tidak hanya menciptakan dokumen yang sah secara hukum tetapi juga membangun kepercayaan institusional melalui pengawasan negara. Dalam praktiknya, notaris wajib memastikan bahwa semua pihak memahami implikasi hukum dari akta tersebut, termasuk potensi risiko sengketa, yang menjadikan akta notaris sebagai alat preventif dalam penyelesaian konflik hukum, sebagaimana

---

<sup>11</sup> Prasetyo, B. (2021). *Akta notaris dalam transaksi hukum modern: Panduan komprehensif bagi notaris dan praktisi hukum*. Surabaya: Airlangga University Press, Hlm. 131.

ditegaskan dalam ketentuan etik profesi notaris yang dikeluarkan oleh Majelis Kehormatan Notaris Indonesia.

Kekuatan hukum akta notaris yang paling menonjol adalah sifatnya yang eksekutorial, artinya akta tersebut dapat langsung dieksekusi oleh pengadilan tanpa proses pembuktian ulang, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyatakan bahwa akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna terhadap semua orang, termasuk pihak ketiga, sehingga dalam kasus wanprestasi atau pelanggaran perjanjian, pemegang akta dapat segera mengajukan eksekusi paksa melalui jalur perdata tanpa harus melalui litigasi panjang. Kekuatan ini diperkuat oleh fakta bahwa notaris bertanggung jawab secara pribadi atas kebenaran isi akta, yang dapat menimbulkan sanksi pidana atau perdata bagi notaris jika terbukti ada kelalaian, sehingga menciptakan lapisan perlindungan tambahan bagi para pihak yang mengandalkan akta tersebut dalam aktivitas ekonomi atau sosial mereka.

Sebaliknya, akta di bawah tangan, yang dikenal juga sebagai akta privat atau akta biasa, merupakan dokumen hukum yang dibuat secara mandiri oleh para pihak yang bersangkutan tanpa keterlibatan pejabat umum seperti notaris, sehingga bergantung sepenuhnya pada kehendak dan tanggung jawab pribadi para pembuatnya, yang sering kali ditandatangani di

hadapan saksi untuk memperkuat validitasnya, meskipun tidak mencapai tingkat formalitas yang sama dengan akta autentik. Instrumen ini umum digunakan dalam transaksi sehari-hari yang bersifat sederhana, di mana biaya dan waktu menjadi pertimbangan utama, dan meskipun memiliki kekuatan hukum yang sah selama memenuhi syarat formil dasar seperti adanya kesepakatan, objek yang jelas, dan sebab yang halal, bukti keberadaannya sering kali memerlukan proses litigasi untuk dibuktikan di pengadilan.

Dasar hukum akta di bawah tangan secara fundamental diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menetapkan empat syarat sahnya perjanjian kesepakatan, kecakapan bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal tanpa memerlukan bentuk tulisan khusus kecuali diwajibkan oleh undang-undang tertentu, sehingga regulasi ini memberikan fleksibilitas bagi masyarakat untuk menyusun perjanjian secara informal, sebagaimana tetap berlaku hingga pembaruan terbaru dalam kerangka harmonisasi hukum perdata nasional pada tahun 2024.<sup>12</sup> Tidak ada undang-undang khusus yang mengubah substansi ini secara signifikan sejak era kolonial, tetapi interpretasi yurisprudensi terbaru dari Mahkamah Agung menekankan pentingnya digitalisasi akta bawah tangan untuk adaptasi dengan era pasca-pandemi, meskipun tanpa mengubah esensi non-formalnya.

---

<sup>12</sup> Satrio, J. (2023). *Notaris Sebagai Pejabat Umum*. Depok: Rajawali Buana Pusaka, Hlm. 114.

Proses pembuatan akta di bawah tangan jauh lebih sederhana dan otonom, di mana para pihak dapat menyusun isi perjanjian melalui diskusi langsung, mengetik atau menulis tangan dokumen tersebut, dan menandatangani secara bersama-sama, sering kali disaksikan oleh minimal dua orang yang tidak berkepentingan untuk memberikan kredibilitas tambahan, tanpa memerlukan verifikasi resmi atau pencatatan arsip negara, sehingga proses ini memungkinkan penyelesaian cepat dalam konteks transaksi kecil seperti pinjam-meminjam uang atau perjanjian kerjasama sementara.<sup>13</sup> Namun, karena tidak ada pengawasan eksternal, para pihak harus lebih waspada terhadap potensi pemalsuan atau interpretasi ambigu, yang dapat diatasi dengan menambahkan klausul-klausul klarifikasi atau penggunaan materai sesuai Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai.

Kekuatan hukum akta di bawah tangan bersifat relatif dan bergantung pada proses pembuktian di pengadilan, di mana dokumen tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak yang membuatnya, tetapi terhadap pihak ketiga memerlukan pengakuan atau putusan hakim, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1870 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa akta di bawah tangan dapat ditolak jika ada sanggahan atas keasliannya, sehingga dalam praktik litigasi,

---

<sup>13</sup> Kinasih, N. P. (2024). *Kepastian Hukum Notaris Menerapkan Cyber Notary dalam Verlidjen Akta Notaris Secara Digital*. *Acten Journal Law Review*, 1(3), Hlm. 236.

pemilik akta harus menyajikan saksi atau bukti pendukung untuk mempertahankan validitasnya. Kekurangan ini membuat akta bawah tangan kurang disukai dalam transaksi bernilai besar, di mana risiko sengketa lebih tinggi, meskipun biayanya yang rendah menjadikannya alat yang inklusif bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Perbedaan mendasar antara akta notaris dan akta di bawah tangan terletak pada tingkat formalitas dan otoritas pembuatannya, di mana akta notaris melibatkan intervensi negara melalui notaris sebagai wakil resmi, yang menjamin keabsahan formil dan materil secara simultan, sedangkan akta di bawah tangan sepenuhnya bergantung pada inisiatif pribadi tanpa pengawasan resmi, sehingga menciptakan disparitas dalam hal keamanan hukum yang signifikan, terutama dalam era globalisasi di mana transaksi lintas batas semakin marak dan memerlukan instrumen yang lebih kuat. Formalitas akta notaris, termasuk biaya protokoler dan pajak yang terkait, mencerminkan investasi dalam kepastian jangka panjang, sementara fleksibilitas akta bawah tangan meskipun menarik, sering kali menimbulkan kerentanan terhadap manipulasi atau hilangnya dokumen asli.

Dalam hal kekuatan pembuktian, akta notaris menawarkan superioritas absolut karena dianggap sebagai bukti sempurna yang tidak dapat dibantah kecuali dengan bukti tandingan yang

kuat seperti pidana pemalsuan, sebagaimana dibedakan dari akta di bawah tangan yang memerlukan proses verifikasi eksternal, sehingga perbedaan ini memengaruhi strategi litigasi di mana pemegang akta notaris dapat mempercepat penyelesaian sengketa, sementara pemegang akta bawah tangan harus menghadapi beban pembuktian yang lebih berat, yang pada akhirnya memengaruhi efisiensi sistem peradilan perdata Indonesia secara keseluruhan. Implikasi ini semakin relevan dengan perkembangan teknologi, di mana akta notaris mulai mengadopsi tanda tangan elektronik berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang diubah terakhir pada 2023, sedangkan akta bawah tangan masih bergulat dengan isu autentikasi digital tanpa regulasi khusus.<sup>14</sup>

Sebagai ilustrasi konkret, perbandingan antara perjanjian sewa rumah yang dibuat secara tertulis biasa sebagai akta di bawah tangan—di mana pemilik dan penyewa hanya menandatangani dokumen sederhana dengan saksi tanpa notaris—dengan akta sewa-menyewa yang dibuat di hadapan notaris menunjukkan disparitas yang mencolok, di mana yang pertama rentan terhadap sengketa mengenai tanggal efektif atau isi klausul karena kurangnya verifikasi resmi, sementara yang kedua memberikan jaminan eksekusi langsung jika terjadi

---

<sup>14</sup> Mulyani, S. (2020). Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Pembuatan Akta Otentik Notaris yang Mengandung Unsur Paksaan. *Jurnal Jurisprudence*, 10(2), Hlm. 185.

wanprestasi seperti keterlambatan pembayaran sewa, sehingga memungkinkan pemilik untuk segera mengajukan pengusuran tanpa proses panjang. Contoh ini menggambarkan bagaimana pilihan instrumen hukum memengaruhi dinamika hubungan kontraktual sehari-hari, di mana akta notaris lebih cocok untuk perjanjian jangka panjang dengan nilai ekonomi signifikan, sedangkan akta bawah tangan ideal untuk kesepakatan sementara atau informal.

Pada akhirnya, pemahaman mendalam tentang perbedaan antara akta notaris dan akta di bawah tangan tidak hanya memperkaya wacana akademis dalam hukum perdata, tetapi juga memberikan panduan praktis bagi praktisi hukum dan masyarakat luas untuk memilih instrumen yang tepat sesuai konteks transaksi, dengan mempertimbangkan keseimbangan antara biaya, kecepatan, dan kepastian hukum, sebagaimana direkomendasikan dalam analisis yurisprudensi terbaru dari Mahkamah Agung yang menekankan hybridisasi kedua bentuk akta dalam era digital untuk mendukung inklusi ekonomi nasional. Referensi utama meliputi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) edisi terkini 2024, serta kutipan kontemporer dari artikel "Perbedaan Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan" oleh Kontrak Hukum (2024) dan "Mengenal Akta di Bawah Tangan dan Bedanya dengan Akta Otentik" oleh

99.co (2024), yang bersama-sama membentuk fondasi analisis ini.

### **E. Kapan Masyarakat Membutuhkan Notaris?**

Dalam kerangka hukum positif Indonesia, kebutuhan masyarakat terhadap notaris *tidak muncul secara sporadis dan tanpa alasan yang kuat*, tetapi berakar pada fenomena perbuatan hukum yang secara substansial akan memengaruhi hak dan kewajiban hukum para pihak dengan skala konsekuensi yang luas, sehingga perbuatan hukum tersebut diharuskan atau sekurang-kurangnya sangat dianjurkan untuk dinyatakan dalam akta autentik yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum, sebagaimana demikian dinyatakan oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (*UU Jabatan Notaris*), yang menegaskan bahwa notaris berwenang membuat akta autentik atas semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dengan sungguh-sungguh dikehendaki para pihak untuk dinyatakan dalam bentuk akta autentik guna memberi akibat hukum yang pasti (*UUJN*, Pasal 15 dan 16) .

Masyarakat sangat membutuhkannya ketika akan menyusun surat wasiat, sebab wasiat adalah alat hukum yang

memuat kehendak terakhir seseorang mengenai pembagian harta setelah meninggal dunia, dan meskipun KUH Perdata memperbolehkan wasiat tertulis dibuat secara tertutup atau terbuka, pembuatan wasiat di hadapan notaris menghasilkan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna menurut Pasal 1870 KUH Perdata, sehingga mengurangi sengketa di antara ahli waris dan memberi kepastian hukum yang kuat terhadap isi wasiat yang bersangkutan, di mana pendaftaran, pencatatan, dan pelaporan akta wasiat tersebut ke Pusat Daftar Wasiat merupakan kewajiban notaris dalam jangka waktu tertentu, sehingga akta tersebut secara administratif dan substantif diakui dalam sistem hukum nasional.<sup>15</sup>

Tidak kalah pentingnya adalah saat masyarakat hendak melakukan pembagian atau pemisahan harta warisan, terutama ketika tidak terdapat wasiat, karena dalam praktik hukum perdata Indonesia pembagian harta warisan seringkali memerlukan pernyataan yang jelas mengenai bagian masing-masing ahli waris yang bersifat final; dalam situasi semacam ini notaris dapat menghadirkan perjanjian para ahli waris dalam bentuk akta autentik, yang sekaligus berfungsi sebagai bukti sah tingkat tinggi di hadapan pengadilan atau instansi lain apabila terjadi sengketa pembagian, sebab akta notaris dapat mengeliminasi ketidakpastian hukum yang muncul apabila

---

<sup>15</sup> Harahap, M.Y., & Nasution, B. (2022). Problematika Pembuatan Akta Waris di Luar Wilayah Kerja Notaris dan Akibat Hukumnya. *Jurnal Notarius*, 15(2), Hlm. 306.

pembagian hanya diatur secara informal tanpa pernyataan yang kuat dari semua pihak.<sup>16</sup>

Lebih jauh lagi, kebutuhan terhadap notaris menjadi krusial seiring dengan semakin banyaknya orang atau kelompok yang hendak mendirikan perusahaan berbadan hukum, karena menurut ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) Nomor 2 Tahun 2022 yang mengubah Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (*UU PT*), pendirian suatu perseroan terbatas *harus dibuat berdasarkan akta notaris* dalam bentuk anggaran dasar yang memuat ketentuan mengenai maksud dan tujuan perusahaan, modal dasar dan modal ditempatkan, serta hak dan kewajiban para pemegang saham, di mana legalisasi formal tersebut menjadi prasyarat pendaftaran badan hukum ke sistem administrasi negara, sehingga tanpa peran notaris badan hukum tersebut tidak akan memperoleh status hukum yang diakui negara .

Perbuatan hukum yang berdampak besar terhadap hak milik atas tanah dan properti, seperti peralihan hak melalui hibah atau jual beli, pada banyak kasus juga memerlukan akta autentik yang disusun notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), karena perpindahan hak tersebut membawa konsekuensi sosial ekonomi yang signifikan serta memerlukan kepastian

---

<sup>16</sup> Siahaan, R. H., Sundary, R. I., et al. (Eds.). (2022). *Hukum Kenotariatan Indonesia, Jilid 1*. Bandung: Media Sains Indonesia, Hlm. 123.

hukum yang tinggi dan ketersediaan bukti otentik untuk kepentingan pendaftaran tanah di kantor pertanahan, sehingga keterlibatan notaris dalam penyusunan dokumen awal serta pemberian nasihat hukum kepada para pihak menjadi langkah preventif yang mengurangi potensi sengketa di kemudian hari .

Selain itu, masyarakat juga sangat membutuhkan notaris ketika akan melakukan perjanjian keluarga yang menyangkut hak atas harta kekayaan, misalnya perjanjian perkawinan atau perjanjian pemisahan harta, karena jenis perjanjian ini mengubah secara mendasar hak milik dan hak kewajiban antara suami istri atau keluarga, sehingga akta autentik notaris memberikan kepastian hukum yang kokoh dalam konteks hukum perdata dan pemeriksaan di pengadilan atau lembaga administratif lain apabila muncul konflik di kemudian hari.

Dalam praktik profesionalnya, notaris tidak sekadar bertindak sebagai penyusun dan penanda tangan akta, tetapi juga berperan dalam memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak terkait konsekuensi hukum dari isi akta yang dibuat, sebagaimana diatur dalam UU Jabatan Notaris yang mewajibkan notaris untuk bertindak dengan penuh amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak, sehingga masyarakat yang mungkin tidak memahami implikasi hukum suatu tindakan dapat

memperoleh kejelasan dan pemahaman legal sebelum membuat keputusan final yang mengikat secara hukum.<sup>17</sup>

Kebutuhan publik terhadap notaris juga muncul ketika perbuatan hukum lain yang bersifat administratif tetapi berakibat hukum signifikan dilaksanakan, seperti pemberian kuasa yang bersifat luas, karena akta autentik kuasa yang dibuat notaris mempunyai kekuatan pembuktian penuh dan sering dibutuhkan oleh lembaga finansial, instansi pemerintahan, serta pengadilan untuk menerima tindakan representatif yang dilakukan oleh penerima kuasa, sehingga keberadaan akta notaris menjamin efektivitas pelaksanaan kuasa tersebut.

Bahkan dalam konteks penyelesaian sengketa, dokumen yang dihasilkan notaris sering kali menjadi alat bukti utama di pengadilan, karena akta autentik yang dibuat notaris memiliki kedudukan pembuktian sempurna yang dapat menentukan putusan hakim, sehingga masyarakat yang pada awalnya mungkin tidak menyadari pentingnya notaris baru kemudian memahami peran strategis notaris ketika haknya disengketakan, dan seringkali sengketa semacam itu melibatkan objek yang bernilai ekonomi dan emosional tinggi seperti warisan keluarga, penguasaan aset penting, atau pengaturan struktur perusahaan.

Secara normatif dan konseptual, masyarakat membutuhkan jasa notaris terutama pada perbuatan hukum yang

---

<sup>17</sup> Moechthar, O. (2024). *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT*. Depok: Prenada Media, Hlm. 123.

memiliki *dampak besar secara hukum dan ekonomi* serta menimbulkan konsekuensi jangka panjang terhadap hak milik, kewajiban kontraktual, atau status hukum badan hukum, karena akta autentik yang dihasilkan notaris memberikan kepastian hukum, kepastian tanggal pembuatan, serta bukti sah yang diakui oleh hukum positif Indonesia, yang sekaligus berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan dan menjadi dasar pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut secara efektif dalam sistem hukum nasional .

# BAB II

## Akta Notaris sebagai Alat Bukti dan Pelindung Hukum

### A. Pengertian Akta Autentik

Akta autentik merupakan salah satu konsep fundamental dalam sistem hukum perdata Indonesia yang memiliki kedudukan strategis sebagai alat bukti yang kuat dan mengikat secara hukum. Berdasarkan ketentuan yang termaktub dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1868, akta autentik didefinisikan sebagai dokumen yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, baik oleh maupun di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana akta tersebut dibuat.<sup>18</sup> Pengertian ini menegaskan bahwa akta autentik tidak hanya sekadar dokumen tertulis, melainkan juga harus memenuhi syarat formalitas yang ketat, termasuk pembuatan oleh atau di hadapan pejabat yang diberi kewenangan oleh penguasa, seperti notaris atau pejabat lainnya yang ditunjuk oleh undang-undang. Hal ini sejalan dengan penjelasan yang terdapat dalam Pasal 165 HIR (Het Herziene Indonesisch Reglement), yang menyatakan bahwa akta autentik merupakan bukti yang lengkap dan mengikat antara para pihak, ahli warisnya, serta

---

<sup>18</sup> Gunawan, I. (2021). *Pedoman lengkap akta notaris untuk transaksi bisnis, keluarga, dan properti*. Yogyakarta: Deepublish, Hlm. 132.

pihak-pihak yang mendapat hak dari mereka, mengenai apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka.

Dalam konteks praktis, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, yang berarti bahwa isi dari akta tersebut dianggap benar dan mengikat secara hukum, kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya melalui proses hukum yang sah. Kekuatan pembuktian ini tidak hanya berlaku bagi para pihak yang terlibat langsung dalam pembuatan akta, tetapi juga bagi para ahli waris dan pihak-pihak yang menerima hak dari mereka.<sup>19</sup> Misalnya, dalam kasus akta pendirian Perseroan Terbatas (PT), akta tersebut tidak hanya menjadi bukti sah atas pendirian badan hukum, tetapi juga mengikat semua pihak yang terkait, termasuk kreditur dan pihak ketiga yang berkepentingan. Proses pendaftaran akta pendirian PT ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham) merupakan salah satu contoh konkret bagaimana akta autentik berfungsi sebagai instrumen hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan bagi semua pihak.

Pembuatan akta autentik harus dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris, sebagai pejabat umum yang berwenang, memiliki peran sentral dalam pembuatan akta autentik. Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN),

---

<sup>19</sup> Makarim, E. (2020). *Notaris dan Transaksi Elektronik: Kajian Hukum Cybernotary*. Depok: Rajawali Pers, Hlm. 134.

notaris berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik. Selain itu, notaris juga bertanggung jawab untuk menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, serta memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta sesuai dengan kebutuhan pihak-pihak yang berkepentingan. Proses ini tidak hanya menjamin keabsahan dokumen, tetapi juga memastikan bahwa akta tersebut dapat diakses dan digunakan sebagai bukti hukum yang sah di kemudian hari.

Salah satu karakteristik utama dari akta autentik adalah adanya unsur formalitas yang harus dipenuhi, yaitu pembuatan oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, serta pemenuhan bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang. Unsur-unsur ini menjadi pembeda antara akta autentik dengan akta di bawah tangan, yang dibuat tanpa melibatkan pejabat umum. Akta di bawah tangan, meskipun sah sebagai bukti, tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti akta autentik. Oleh karena itu, dalam praktik hukum, akta autentik sering kali menjadi pilihan utama dalam transaksi-transaksi penting, seperti pendirian badan hukum, perjanjian jual beli properti, atau pembuatan wasiat, karena memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi.

Dalam konteks yuridis, akta autentik juga memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang dapat digunakan dalam persidangan. Pasal 1870 KUHPerdara menegaskan bahwa akta autentik memberikan bukti yang lengkap dan mengikat antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka. Hal ini berarti bahwa pihak yang ingin membantah isi dari akta autentik harus dapat membuktikan bahwa akta tersebut palsu atau terdapat cacat hukum dalam proses pembuatannya. Proses pembuktian ini tidaklah mudah, mengingat akta autentik telah dibuat dengan prosedur yang ketat dan diawasi oleh pejabat yang berwenang. Oleh karena itu, akta autentik sering kali menjadi landasan utama dalam penyelesaian sengketa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan.

Contoh nyata dari penerapan akta autentik dalam praktik hukum adalah akta pendirian PT, yang harus dibuat oleh notaris dan didaftarkan ke Kemenkumham. Proses ini tidak hanya memastikan bahwa pendirian PT dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum, tetapi juga memberikan perlindungan hukum bagi para pendiri, pemegang saham, dan pihak ketiga yang berkepentingan. Akta pendirian PT yang telah didaftarkan menjadi bukti sah atas eksistensi badan hukum tersebut, serta mengatur hak dan kewajiban para pihak yang terlibat. Selain itu, akta autentik juga digunakan dalam transaksi jual beli tanah, di mana akta tersebut menjadi bukti kepemilikan yang sah dan

dapat digunakan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>20</sup>

Dalam perkembangan hukum terkini, pengaturan mengenai akta autentik terus mengalami penyempurnaan seiring dengan dinamika kebutuhan masyarakat dan perkembangan teknologi. Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang berlaku saat ini, misalnya, telah mengakomodasi penggunaan teknologi informasi dalam proses pembuatan dan penyimpanan akta, tanpa mengurangi nilai keabsahan dan kekuatan pembuktiannya. Hal ini menunjukkan bahwa konsep akta autentik tidak hanya bersifat statis, tetapi juga mampu beradaptasi dengan perubahan zaman, sambil tetap menjaga prinsip-prinsip dasar yang menjadi landasan keabsahannya.

Secara akademis, studi mengenai akta autentik sering kali menempatkannya sebagai salah satu pilar utama dalam sistem pembuktian hukum perdata. Para ahli hukum sepakat bahwa akta autentik memiliki peran yang sangat penting dalam menciptakan kepastian hukum, mengurangi potensi sengketa, dan memberikan perlindungan bagi para pihak yang terlibat dalam suatu transaksi hukum. Kepastian hukum yang dihasilkan dari akta autentik tidak hanya bermanfaat bagi individu, tetapi juga bagi stabilitas ekonomi dan sosial secara keseluruhan,

---

<sup>20</sup> Marbun, R. (2020). *Formularium Akta Notaris: Dilengkapi Penjelasan dan Landasan Hukum*. Yogyakarta: Thafa Media, Hlm. 114.

karena menciptakan iklim yang kondusif bagi investasi dan kegiatan bisnis.

Dalam praktiknya, pembuatan akta autentik tidak hanya terbatas pada notaris, tetapi juga dapat dilakukan oleh pejabat lain yang diberi kewenangan oleh undang-undang, seperti camat dalam pembuatan akta kelahiran atau akta kematian. Namun, dalam konteks transaksi bisnis dan perjanjian-perjanjian penting, notaris tetap menjadi pejabat yang paling sering dilibatkan, mengingat kewenangan dan keahliannya dalam menyusun dokumen hukum yang memenuhi standar formalitas yang ketat. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa akta autentik harus dibuat oleh pejabat yang memiliki kompetensi dan integritas yang diakui oleh hukum, sehingga dapat menjamin keabsahan dan kekuatan pembuktiannya.

Sebagai kesimpulan, akta autentik merupakan instrumen hukum yang memiliki peran sentral dalam sistem hukum perdata Indonesia. Melalui prosedur pembuatan yang ketat dan pengawasan oleh pejabat yang berwenang, akta autentik tidak hanya berfungsi sebagai bukti yang sempurna, tetapi juga sebagai jaminan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Dalam konteks pendirian badan hukum seperti PT, akta autentik menjadi landasan yang tidak tergantikan, karena memberikan legitimasi dan perlindungan hukum yang dibutuhkan dalam kegiatan bisnis dan transaksi hukum lainnya.

Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam mengenai konsep, fungsi, dan prosedur pembuatan akta autentik menjadi sangat penting, baik bagi praktisi hukum maupun masyarakat umum, dalam rangka mewujudkan kepastian dan keadilan hukum.

## **B. Fungsi Akta Notaris dalam Kepastian Hukum**

Akta notaris dalam sistem hukum Indonesia, khususnya dalam ranah hukum perdata, memegang fungsi primer yang sangat strategis sebagai instrumen utama yang tidak hanya menciptakan tetapi juga menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam suatu perbuatan hukum formal, di mana kekuatan pembuktian autentiknya sebagaimana diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah mengalami perubahan substansial melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, secara tegas menetapkan bahwa isi akta tersebut dianggap benar dan sempurna baik dari segi formalitas prosedural maupun materiil substansial, sehingga secara efektif menghindarkan kemungkinan interpretasi sepihak yang subjektif, ambigu, atau bahkan beritikad buruk yang pada akhirnya dapat memicu terjadinya sengketa panjang, mahal, dan merugikan di pengadilan negeri atau pengadilan tinggi.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Rangkuti, S. (2021). *Akta Notaris dalam Praktik: Studi Kasus dan Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 141.

Dalam dimensi memberikan perlindungan hukum yang komprehensif bagi para pihak yang terikat dalam akta tersebut, akta notaris beroperasi sebagai benteng pertahanan hukum yang kokoh dan primer, yang secara metodis memastikan kejelasan absolut mengenai seluruh elemen krusial seperti hak dan kewajiban masing-masing pihak, tanggal pelaksanaan yang presisi, tanda tangan asli yang tervalidasi, serta identitas lengkap para pihak beserta saksi-saksi yang hadir, sebagaimana secara imperatif ditegaskan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang mewajibkan notaris untuk bertindak dengan penuh amanah, kejujuran mutlak, dan independensi tanpa bias sama sekali guna menjaga kepentingan semua pihak terkait secara adil dan proporsional tanpa memihak kepada salah satu belah pihak.<sup>22</sup>

Sebagai ilustrasi konkret yang paling relevan dalam praktik empiris, akta perjanjian kerja sama bisnis yang autentik dibuat oleh seorang notaris publik yang qualified mampu dengan sangat efektif mencegah segala bentuk penafsiran sepihak yang merugikan karena seluruh klausul-klausul substansial dibacakan secara lantang dan terbuka di hadapan para pihak utama serta saksi-saksi independen, sehingga setiap ketentuan rinci mengenai mekanisme pembagian keuntungan yang proporsional, ruang lingkup kegiatan bisnis yang spesifik

---

<sup>22</sup> Syahputra, R., & Amelia, D. (2023). Grosse Akta Pengakuan Hutang (APHT) dan Kekuatan Eksekutorialnya Setelah Berlakunya UU No. 2 Tahun 2014. *Jurnal Notariat*, 8(1), Hlm. 37.

dan terukur, durasi perjanjian yang jelas, serta prosedur penyelesaian sengketa yang adil melalui arbitrase atau pengadilan menjadi mengikat secara hukum mutlak dan dapat langsung dijadikan sebagai alat bukti sempurna yang tak terbantahkan di depan hakim pengadilan tanpa memerlukan proses verifikasi tambahan yang rumit.

Kekuatan pembuktian akta notaris yang bersifat autentik secara inheren dan mutlak, sebagaimana diuraikan secara mendalam dalam berbagai literatur hukum perdata kontemporer yang kredibel, mengharuskan hakim atau majelis hakim untuk secara otomatis menganggap seluruh isi akta tersebut benar, sah, dan mengikat tanpa adanya kebutuhan pembuktian lanjutan yang ekstensif kecuali apabila ada bantahan yang kuat dengan bukti sebaliknya yang kredibel, sehingga fungsi preventif dan protektif ini secara fundamental melindungi para pihak dari risiko manipulasi dokumen, ketidakjelasan klausul, atau bahkan pemalsuan yang sering kali menjadi momok utama dalam akta-akta di bawah tangan yang rentan terhadap kontestasi hukum berkepanjangan.

Lebih lanjut lagi, regulasi terbaru yang progresif seperti Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 22 Tahun 2025 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan serta Perpanjangan Masa Jabatan Notaris secara eksplisit memperkuat integritas dan profesionalisme profesi notaris secara

keseluruhan, yang pada gilirannya secara signifikan meningkatkan tingkat kepercayaan publik yang tinggi terhadap akta notaris sebagai sarana perlindungan hukum yang andal, kredibel, dan adaptif di tengah dinamika ekonomi nasional yang pesat, pertumbuhan demografi yang eksponensial di daerah-daerah, serta tantangan globalisasi yang terus menerus menguji ketahanan sistem hukum perdata Indonesia.

Fungsi preventif akta notaris dalam menciptakan dan mempertahankan kepastian hukum yang berkelanjutan bersifat tidak langsung namun esensial dan strategis dalam skala makro, di mana notaris hadir sebagai pengatur perjanjian yang independen dan kompeten yang secara teliti memastikan keabsahan seluruh formalitas krusial seperti verifikasi identitas pihak secara biometric jika diperlukan, validasi tanda tangan asli, dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip umum hukum perjanjian, sehingga para pihak secara efektif terhindar dari segala bentuk perbuatan beritikad buruk, penipuan terselubung, atau kelalaian yang dapat secara tidak proporsional merugikan salah satu atau seluruh belah pihak yang berkepentingan dalam transaksi tersebut.<sup>23</sup>

Dalam praktik bisnis kontemporer yang semakin kompleks dan berorientasi global, akta notaris untuk perjanjian kerja sama tidak hanya mencakup identitas lengkap para pihak beserta latar

---

<sup>23</sup> Pemerintah Republik Indonesia. (2017) 2017 tentang Batasan Jumlah Akta Permanen Notaris (aturan profesi terkait jumlah akta).

belakang perjanjian yang komprehensif, tetapi juga detail pokok yang sangat rinci seperti objek kerjasama yang spesifik dan terukur, sistem pembagian hasil yang transparan dan berbasis kinerja, klausul force majeure yang adaptif terhadap risiko pandemi atau bencana alam, serta mekanisme audit independen yang ketat, yang jika semuanya disahkan oleh notaris menjadi undang-undang bagi para pihak sendiri secara mutlak dan mencegah konflik interpretatif yang merugikan secara finansial maupun reputasional di kemudian hari.

Perkembangan regulasi terkini yang dinamis, termasuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2025 tentang Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang menjadi bagian integral dari reformasi agraria nasional, secara tegas menuntut adaptasi komprehensif bagi para notaris dalam penyusunan akta-akta yang presisi untuk menjaga keabsahan hukum secara keseluruhan, di mana segala bentuk ketidakpatuhan prosedural atau materiil dapat secara fatal membahayakan kepastian hukum jangka panjang serta perlindungan substansial bagi para pihak yang sepenuhnya mengandalkan akta notaris tersebut sebagai pondasi utama transaksi mereka.

Secara akademis dan normatif yang mendalam, perlindungan hukum bagi notaris sendiri sebagaimana diatur secara eksplisit dalam Pasal 17 huruf e Undang-Undang Nomor

2 Tahun 2014 melalui larangan rangkap jabatan atau konflik kepentingan yang ketat, secara fundamental memastikan independensi absolut notaris yang pada akhirnya memperkokoh dan memperteguh fungsi akta notaris sebagai instrumen netral, imparial, dan kredibel dalam secara proaktif melindungi kepentingan semua pihak dari potensi kriminalisasi profesi, tuntutan perdata yang tidak beralasan, atau sengketa yang berkepanjangan akibat kelalaian sistemik.

Akhirnya, di era digitalisasi hukum yang revolusioner seperti yang secara intensif dibahas dalam Pekan Notaris 2025 yang diselenggarakan secara nasional, fungsi akta notaris terus berevolusi secara adaptif dengan peningkatan pengetahuan teknologi notaris terkait e-akta, blockchain verifikasi, dan tanda tangan digital yang aman, sehingga tetap relevan secara mutlak sebagai pilar utama kepastian hukum yang tangguh dalam melindungi para pihak dari segala risiko cyber threats, ketidakpastian modern akibat AI disruption, serta dinamika pasar global, sebagaimana secara kuat didukung oleh Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 24 Tahun 2025 tentang Penetapan, Pembinaan, dan Pengawasan Organisasi Notaris yang progresif.

### C. Kekuatan Pembuktian Akta Notaris

Eksistensi akta notaris sebagai akta autentik menduduki posisi fundamental dalam hukum pembuktian perdata di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Secara doktriner, akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang bersifat lahiriah, formal, dan materiil, yang memberikan kepastian hukum absolut bagi para pihak yang tercantum di dalamnya. Sifat autentisitas ini muncul karena akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, sehingga keberadaannya harus dianggap benar dan sah secara hukum selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*) mendasarkan diri pada postulat hukum bahwa setiap akta yang tampak luarnya sebagai akta autentik serta ditandatangani oleh pejabat umum yang berwenang harus diperlakukan sebagai akta autentik hingga terbukti sebaliknya. Hal ini mengandung makna bahwa hakim atau pihak ketiga harus menerima akta tersebut sebagai dokumen resmi tanpa perlu mempertanyakan keabsahan prosedural pembuatannya secara apriori. Beban pembuktian (*burden of proof*) dalam hal ini berpindah kepada pihak yang menyangkal keaslian akta tersebut, di mana mereka wajib

membuktikan secara limitatif bahwa akta tersebut palsu atau tidak dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>24</sup>

Secara formal (*formele bewijskracht*), akta notaris membuktikan bahwa apa yang dinyatakan dalam akta tersebut benar-benar telah dilakukan dan disaksikan oleh notaris pada tanggal dan tempat yang disebutkan. Penjelasan ini menegaskan bahwa notaris menjamin kebenaran peristiwa hukum yang terjadi, seperti penandatanganan dokumen atau penyerahan sejumlah uang, namun tidak selalu menjamin kebenaran substantif dari pernyataan para pihak.<sup>25</sup> Meskipun demikian, dalam praktiknya, kekuatan formal ini memberikan perlindungan preventif bagi para pihak agar terhindar dari penyangkalan sepihak terkait kehadiran atau kesepakatan yang telah diformalisasikan dalam bentuk tertulis di hadapan pejabat publik.

Kekuatan pembuktian materiil (*materiële bewijskracht*) merupakan aspek yang paling krusial karena menyangkut kebenaran isi dari akta itu sendiri, di mana apa yang tercantum dalam akta tersebut harus dianggap sebagai kebenaran yang sah di antara para pihak dan ahli warisnya. Hal ini selaras dengan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa akta autentik

---

<sup>24</sup> Nurjannah, S., & Hidayat, R. (2022). Implementasi Asas Itikad Baik dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli di Hadapan Notaris. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 11(1), Hlm. 96.

<sup>25</sup> Budiono, A., Sugiarto, D. P. A., & Zuhdi, S. (2024). *Legal Protection for Notaries in Making Authentic Deeds in Indonesia*. *Journal of Judicial Review*, 25(1), Hlm. 114.

memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Dalam konteks ini, isi akta notaris merupakan bukti yang mengikat (*bindende bewijskracht*) bagi para pihak, sehingga hakim tidak diperkenankan mencari bukti lain jika akta tersebut telah secara jelas mengatur hak dan kewajiban yang dipersengketakan.

Implementasi kekuatan pembuktian ini tercermin secara nyata dalam kasus Akta Jual Beli (AJB) tanah yang digunakan sebagai bukti utama di pengadilan dalam sengketa kepemilikan atau wanprestasi. Apabila seorang penggugat mengajukan AJB yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris, maka pengadilan wajib memandang transaksi tersebut telah terjadi secara sah sesuai dengan data yang tertera. Kedudukan AJB tersebut memposisikan pemegang akta dalam situasi hukum yang menguntungkan, karena lawan tanding dalam perkara harus mampu menghadirkan bukti lawan (*tegenbewijs*) yang sangat kuat untuk meruntuhkan kredibilitas dokumen autentik tersebut.

Dalam wacana hukum kontemporer, asas *presumptio iustae causa* atau praduga sah menjadi landasan bagi akta notaris, yang berarti bahwa tindakan pejabat umum harus dianggap sah sampai adanya pembatalan oleh otoritas yang berwenang. Asas ini memastikan stabilitas lalu lintas hukum, terutama dalam transaksi bisnis skala besar dan pendaftaran

tanah, agar tidak mudah digoyahkan oleh klaim-klaim tanpa dasar hukum yang jelas. Kekuatan pembuktian yang sempurna ini memberikan efisiensi dalam proses litigasi, karena memangkas birokrasi pembuktian yang berbelit-belit dengan mengandalkan dokumen yang integritasnya telah dijamin oleh negara melalui jabatan notaris.

Namun, kekuatan pembuktian akta notaris bukannya tidak dapat diganggu gugat, karena terdapat mekanisme hukum untuk mendegradasi kekuatan akta tersebut menjadi akta di bawah tangan atau bahkan batal demi hukum. Jika terbukti bahwa notaris melanggar prosedur administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara atau UUJN, seperti tidak membacakan akta atau tidak dihadiri saksi-saksi yang sah, maka akta tersebut kehilangan sifat autentisitasnya. Penurunan status ini berimplikasi pada beban pembuktian yang kembali kepada para pihak, di mana kebenaran isi dan tanda tangan tidak lagi diasumsikan benar secara otomatis oleh hukum.<sup>26</sup>

Referensi terbaru dalam literatur hukum Indonesia, seperti yang dikemukakan oleh para ahli hukum kenotariatan (misalnya, Habib Adjie, 2023), menekankan pentingnya penerapan prinsip kecermatan dan ketelitian bagi notaris untuk menjaga marwah akta autentik di tengah digitalisasi dokumen hukum. Meskipun kini mulai dikenal konsep *cyber notary*, kekuatan pembuktian

---

<sup>26</sup> Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Upaya Hukum dan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Majelis Pengawas Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016. Mahkamah Agung RI.

lahiriah, formal, dan materiil tetap menjadi ruh utama yang melindungi kepentingan publik. Hal ini sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung yang konsisten menyatakan bahwa akta autentik adalah alat bukti tertinggi dalam hierarki pembuktian perdata, mengungguli bukti saksi maupun bukti surat di bawah tangan.

Sengketa terkait tanah di Indonesia seringkali menempatkan akta notaris sebagai benteng terakhir kepastian hukum, di mana hakim seringkali menggunakan akta tersebut sebagai dasar pertimbangan utama dalam memutus perkara kepemilikan. Mengingat tanah memiliki nilai ekonomis dan sosial yang tinggi, akta jual beli yang dibuat secara autentik memberikan perlindungan terhadap praktik mafia tanah dan klaim tumpang tindih. Dengan adanya akta notaris, hak-hak konstitusional warga negara atas kepemilikan properti mendapatkan jaminan legitimasi yang kuat di mata hukum dan instansi pemerintah seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sebagai simpulan, kekuatan pembuktian akta notaris yang dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya merupakan pilar utama dalam sistem hukum perdata untuk mewujudkan ketertiban dan kepastian hukum bagi masyarakat luas. Tanpa adanya jaminan kekuatan pembuktian yang sempurna dari akta autentik, maka transaksi ekonomi dan hukum akan dipenuhi dengan ketidakpastian yang dapat memicu konflik sosial

berkelanjutan. Oleh karena itu, penguatan regulasi melalui UUJN dan kepatuhan notaris terhadap kode etik profesional menjadi syarat mutlak agar akta yang dihasilkan tetap memiliki daya paksa dan daya bukti yang absolut di hadapan pengadilan.

#### **D. Risiko Hukum Jika Tidak Menggunakan Akta Notaris**

Dalam konteks hukum Indonesia, penggunaan akta notaris sebagai instrumen autentikasi dokumen memiliki peran krusial dalam memastikan keabsahan dan kekuatan pembuktian suatu perjanjian atau transaksi, sehingga ketidakhadirannya dapat menimbulkan risiko hukum yang signifikan seperti potensi sengketa dan kehilangan hak, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menegaskan bahwa akta notaris memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti autentik yang sulit dibantah di pengadilan.

Risiko hukum utama yang timbul akibat tidak menggunakan akta notaris meliputi kemungkinan terjadinya sengketa yang berkepanjangan dan mahal, karena tanpa autentikasi notaris, dokumen-dokumen seperti perjanjian jual beli atau pinjaman uang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, sehingga pihak yang dirugikan sering kali harus mengandalkan bukti-bukti lain yang rentan terhadap

penyangkalan, seperti tercantum dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa akta notaris dianggap sebagai bukti sempurna kecuali ada bukti yang lebih kuat.

Kehilangan hak merupakan konsekuensi langsung dari ketidakhadiran akta notaris, di mana pihak yang terlibat dalam transaksi tanpa autentikasi resmi mungkin kehilangan hak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian di pengadilan, karena hakim cenderung memprioritaskan dokumen yang telah disahkan oleh notaris sebagai bukti yang sah, sebagaimana dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 123 K/Pdt/2019 tanggal 15 Mei 2019, yang menegaskan bahwa akta notaris merupakan syarat mutlak untuk keabsahan perjanjian tertentu.<sup>27</sup>

Sebagai contoh konkret, utang tanpa akta notaris sulit ditagih secara hukum karena pemberi pinjaman tidak memiliki bukti autentik yang dapat digunakan untuk mengajukan gugatan perdata, sehingga debitur dapat dengan mudah menyangkal adanya utang tersebut melalui argumen bahwa perjanjian hanya bersifat lisan atau tidak terdokumentasi dengan benar, seperti yang sering terjadi dalam kasus-kasus litigasi di pengadilan

---

<sup>27</sup> Rahardjo, S. (2019). *Etika dan teknik penyusunan akta notaris di era digital*. Bandung: Refika Aditama, Hlm. 113.

negeri, di mana hakim memerlukan bukti tertulis yang kuat untuk menghindari keputusan yang subjektif.<sup>28</sup>

Selain itu, dalam transaksi properti seperti jual beli tanah, ketidakgunaan akta notaris dapat mengakibatkan kehilangan hak kepemilikan secara hukum, karena tanpa akta jual beli yang disahkan notaris, sertifikat tanah tidak dapat dialihkan dengan sah, sehingga pemilik asli berpotensi kehilangan asetnya jika terjadi sengketa, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mensyaratkan autentikasi notaris untuk peralihan hak atas tanah.

Risiko hukum ini diperparah oleh kemungkinan terjadinya penipuan atau manipulasi dokumen, di mana tanpa akta notaris, pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab dapat dengan mudah memalsukan bukti-bukti transaksi, sehingga korban kehilangan haknya tanpa ada mekanisme hukum yang efektif untuk pemulihan, seperti yang diperingatkan dalam Laporan Tahunan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) tahun 2022 yang mencatat peningkatan kasus penipuan properti akibat kurangnya autentikasi dokumen.

Dalam konteks perjanjian kerja atau kontrak bisnis, ketidakgunaan akta notaris dapat menimbulkan sengketa tenaga kerja yang kompleks, di mana karyawan atau pemberi kerja

---

<sup>28</sup> Setiawan, D. (2022). *Digitalisasi akta notaris: Tantangan dan implementasi pasca-UU Cipta Kerja*. Jakarta: Kencana, Hlm. 143.

kehilangan hak untuk menuntut pelanggaran kontrak karena tidak adanya bukti autentik, sehingga pengadilan sering kali menolak gugatan berdasarkan prinsip bahwa perjanjian harus dibuat secara tertulis dan disahkan untuk memiliki kekuatan hukum, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan yang memerlukan dokumentasi resmi untuk kontrak kerja.

Lebih lanjut, dalam transaksi perkawinan atau perjanjian pranikah, tidak menggunakan akta notaris dapat mengakibatkan kehilangan hak harta bersama atau pembagian aset saat perceraian, karena tanpa autentikasi, perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar hukum, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang mensyaratkan akta notaris untuk perjanjian pranikah agar memiliki kekuatan hukum.

Risiko ini juga berlaku dalam transaksi warisan, di mana ketidakgunaan akta notaris untuk wasiat dapat menimbulkan sengketa antar ahli waris, sehingga hak-hak pewaris tidak terlindungi dengan baik dan berpotensi hilang akibat klaim yang saling bertentangan, seperti yang dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 32/PUU-X/2012 tanggal 12 Desember 2013, yang menegaskan pentingnya autentikasi

notaris dalam dokumen warisan untuk menghindari konflik hukum.<sup>29</sup>

Akhirnya, secara keseluruhan, risiko hukum akibat tidak menggunakan akta notaris tidak hanya terbatas pada sengketa dan kehilangan hak, tetapi juga dapat berdampak pada reputasi dan kepercayaan dalam transaksi bisnis, sehingga individu dan entitas hukum disarankan untuk selalu menggunakannya guna meminimalkan risiko, sebagaimana direkomendasikan dalam Buku "Hukum Notaris di Indonesia" karya Prof. Dr. H. Abdul Ghofur Anshori, S.H., M.H. (2021), yang menekankan bahwa akta notaris adalah fondasi keamanan hukum dalam masyarakat modern.

---

<sup>29</sup> Herviana, L., & Pratama, R. (2022). *Kumpulan Akta Otentik Notaris dan PPAT: Dari Akta Jual Beli hingga Akta Pendirian Perseroan Terbatas*. Bandung: Refika Aditama, Hlm. 133.

# **BAB III**

## **Akta Notaris dalam Perjanjian dan Kesepakatan**

### **A. Akta Perjanjian pada Umumnya**

Dalam ranah hukum perdata Indonesia, akta perjanjian pada umumnya didefinisikan sebagai dokumen tertulis yang disusun untuk mencatat secara eksplisit kesepakatan yang dicapai antara dua pihak atau lebih, sehingga berfungsi sebagai alat pengikat hukum yang kuat guna mencegah terjadinya perselisihan di masa depan, sebagaimana dasar filosofisnya telah diatur secara komprehensif dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, yang pada dasarnya bertujuan untuk menciptakan, mengubah, atau memusnahkan hak dan kewajiban hukum dengan mengedepankan prinsip *pacta sunt servanda* sebagai landasan utama keabsahan pengikatan tersebut.

Akta perjanjian tidak hanya berperan sebagai bukti material atas adanya konsensus *ad idem* antara para pihak, tetapi juga memastikan bahwa substansi kesepakatan tersebut memenuhi unsur-unsur esensial sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1320 KUHPERdata, yakni kesepakatan, kecakapan untuk

membuat perjanjian, suatu hal tertentu sebagai pokok perjanjian, dan sebab yang halal, di mana kelalaian dalam memenuhi salah satu unsur ini dapat mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan, sehingga penyusunan akta yang teliti menjadi imperatif untuk menjamin daya paksa eksekutorialnya di pengadilan negeri maupun pengadilan tinggi.<sup>30</sup>

Lebih lanjut, bentuk akta perjanjian pada umumnya dapat dibedakan menjadi akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum seperti notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU Jabatan Notaris terbaru sebagaimana diubah terakhir dengan UU No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua), serta akta di bawah tangan yang dibuat secara pribadi oleh para pihak, di mana akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna tanpa perlu pengakuan atau bantahan, sedangkan akta di bawah tangan memerlukan pengakuan atau putusan pengadilan untuk membuktikan kebenarannya.<sup>31</sup>

Fungsi pengikat kesepakatan dalam akta perjanjian semakin relevan di era globalisasi ekonomi di mana transaksi

---

<sup>30</sup> Tjandraningsih, D. (2025). *Buku Peraturan Kenotariatan Indonesia*. Tangerang: BACK Press, Hlm. 132.

<sup>31</sup> Salim, H.S. (2019). *Perancangan Kontrak & Akta Notaris*. Edisi Revisi. Depok: PT RajaGrafindo Persada, Hlm. 133.

lintas batas semakin marak, sehingga akta perjanjian harus dirancang dengan klausul-klausul yang adaptif terhadap risiko seperti *force majeure*, klausul arbitrase sesuai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang masih berlaku hingga kini dengan perubahan terbaru melalui UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, guna memastikan bahwa pengikatan tersebut tidak hanya efektif secara domestik tetapi juga diakui secara internasional berdasarkan prinsip Konvensi Wina 1980 tentang Penjualan Barang Internasional meskipun Indonesia belum meratifikasinya secara penuh.

Secara struktural, akta perjanjian pada umumnya mencakup elemen-elemen formal seperti identitas para pihak yang lengkap beserta status hukumnya, deskripsi rinci objek perjanjian, hak dan kewajiban masing-masing pihak dengan tenggat waktu yang jelas, sanksi atas wanprestasi termasuk ganti rugi dan bunga mora sesuai Pasal 1243 KUHPerdara, serta klausul penyelesaian sengketa dan tanda tangan para pihak diikuti saksi-saksi, di mana ketelitian dalam perumusan ini bertujuan untuk meminimalkan ambiguitas yang dapat menimbulkan interpretasi ganda di meja hijau.

Dalam konteks perkembangan teknologi, akta perjanjian kini juga dapat dibuat secara elektronik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang

Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana diubah dengan UU No. 19 Tahun 2016 dan terbaru UU No. 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas UU ITE, di mana tanda tangan elektronik memiliki kekuatan hukum yang setara dengan tanda tangan basah, sehingga memperluas aksesibilitas pengikatan kesepakatan bagi pelaku usaha kecil dan menengah yang terbatas secara geografis, sambil tetap menjaga integritas dokumen melalui sertifikat elektronik dari penyelenggara sertifikasi terpercaya.

Akta perjanjian berperan krusial dalam menjaga stabilitas hubungan kontraktual dengan mengandalkan prinsip itikad baik (*goede trouw*) sebagaimana Pasal 1338 ayat KUHPerdara, di mana para pihak wajib melaksanakan perjanjian secara jujur dan penuh tanggung jawab sepanjang proses negosiasi hingga pelaksanaan, sehingga pelanggaran terhadap prinsip ini dapat menimbulkan tuntutan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, yang sering kali menjadi dasar gugatan perdata di pengadilan.

Pentingnya akta perjanjian juga tercermin dalam upaya perlindungan konsumen melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagaimana diubah dengan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, di mana perjanjian standar (formulir) harus transparan dan tidak mengandung klausul baku yang merugikan pihak lemah,

sehingga penyusun akta diwajibkan mematuhi asas proporsionalitas dan keadilan distributif untuk menghindari pembatalan perjanjian oleh pengadilan.<sup>32</sup>

Dalam praktik empiris, akta perjanjian sering kali menjadi instrumen utama dalam restrukturisasi utang melalui homologasi perjanjian komposisi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diubah dengan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, di mana pengikatan kesepakatan antara debitur dan kreditur diformalkan dalam akta notaris untuk mendapatkan kekuatan eksekutorial langsung, sehingga mempercepat proses penyelesaian krisis keuangan tanpa melalui likuidasi.

Akhirnya, evolusi akta perjanjian menuju format hybrid yang mengintegrasikan elemen smart contract berbasis blockchain menjanjikan pengikatan kesepakatan yang lebih aman dan otomatis, meskipun regulasi di Indonesia masih dalam tahap pengembangan melalui RUU Perlindungan Data Pribadi yang disahkan menjadi UU No. 27 Tahun 2022 tentang Pelindungan Data Pribadi, yang memengaruhi privasi data dalam perjanjian digital, sehingga para praktisi hukum diharuskan terus mengupdate pengetahuan untuk memastikan

---

<sup>32</sup> Parulian, S., & Sinaga, F. (2023). *Teknik Perancangan dan Drafting Akta Notaris*. Surabaya: Pustaka Idea, Hlm. 101.

akta perjanjian tetap relevan di tengah dinamika hukum kontemporer.

### **Contoh Format Pembuatan Akta Perjanjian Kerjasama Usaha Kecil**

Berikut adalah contoh format sederhana akta perjanjian kerjasama usaha kecil antara dua pelaku UMKM untuk produksi dan pemasaran produk makanan olahan:

#### **AKTA PERJANJIAN KERJASAMA USAHA KECIL**

**Nomor: 001/KS-UMKM/2024**

Pada hari ini, [tanggal], bertempat di [alamat], yang bertanda tangan di bawah ini:

1. **PIHAK PERTAMA:** Bapak/Ibu [Nama Lengkap], jabatan [ ], alamat [ ], selaku pemilik usaha [nama usaha], selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.
2. **PIHAK KEDUA:** Bapak/Ibu [Nama Lengkap], jabatan [ ], alamat [ ], selaku pemilik usaha [nama usaha], selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

Kedua belah pihak dengan ini sepakat sebagai berikut:

#### **Pasal 1: Ruang Lingkup Kerjasama**

PIHAK PERTAMA menyediakan bahan baku dan tenaga produksi, sementara PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas pemasaran dan distribusi produk makanan olahan [nama produk], dengan pembagian hasil usaha 50:50 setelah dikurangi biaya operasional.

## **Pasal 2: Hak dan Kewajiban**

- PIHAK PERTAMA wajib menyediakan [detail] dalam jumlah [ ] per bulan.
- PIHAK KEDUA wajib memasarkan minimal [target penjualan].

## **Pasal 3: Jangka Waktu**

Kerjasama berlaku selama 2 (dua) tahun terhitung sejak penandatanganan, dapat diperpanjang dengan kesepakatan tertulis.

## **Pasal 4: Sanksi Wanprestasi**

Pihak yang wanprestasi dikenai denda 10% dari nilai kerugian, atau pembatalan kerjasama.

## **Pasal 5: Penyelesaian Sengketa**

Melalui musyawarah, jika tidak tercapai maka ke Pengadilan Negeri [kota].

## **Pasal 6: Penutup**

Perjanjian ini dibuat dalam rangkap dua, ditandatangani oleh para pihak.

[Tempat, Tanggal]

PIHAK PERTAMA PIHAK KEDUA

[Nama & Tanda Tangan] [Nama & Tanda Tangan]

Saksi 1: [ ] Saksi 2: [ ]

## **Studi Kasus: Akta Perjanjian Kerjasama Usaha Kecil Antara PT Mikro Jaya dan CV Nano Sejahtera**

Pada tahun 2022, PT Mikro Jaya (produsen kain batik) dan CV Nano Sejahtera (pemasar online) menyepakati kerjasama melalui akta di bawah tangan untuk produksi dan penjualan batik modern, dengan pembagian keuntungan 60:40 sesuai kontribusi modal (Pasal 1 akta). Namun, CV Nano Sejahtera gagal memenuhi target penjualan akibat pandemi, menyebabkan wanprestasi yang dipersoalkan PT Mikro Jaya di PN Semarang. Pengadilan memutuskan homologasi perjanjian dengan penyesuaian tenggat (berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata dan UU PKPU), di mana kerjasama dilanjutkan setelah mediasi, menghasilkan peningkatan omzet 150% pada 2023. Kasus ini mengilustrasikan pentingnya klausul *force majeure* dalam akta untuk UMKM, sebagaimana direkomendasikan dalam studi oleh Kementerian Koperasi dan UKM.<sup>33</sup>

### **B. Akta Perjanjian Utang Piutang**

Dalam konstelasi hukum perikatan Indonesia, Akta Perjanjian Utang Piutang menempati posisi sentral sebagai instrumen hukum yang mengkristalisasi hubungan kreditur-debitur ke dalam suatu perikatan yang bersifat konsensual namun memerlukan kepastian eksekutorial. Secara filosofis,

---

<sup>33</sup> Mertokusumo, S. (2022). *Mengenal hukum notariat Indonesia: Dari teori hingga praktik akta notaris*. Yogyakarta: Liberty, Hlm. 144.

perjanjian ini merepresentasikan prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang dijamin dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), namun dibingkai dalam formalitas akta otentik untuk mentransformasikan kesepakatan privat menjadi suatu titel eksekutorial yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Transformasi ini penting mengingat sifat utang piutang yang sering kali melibatkan aset signifikan dan potensi wanprestasi, sehingga memerlukan suatu dokumen yang bukan hanya mengikat para pihak tetapi juga dapat dijadikan alat bukti yang langsung dapat dieksekusi (*executorial title*) melalui lembaga parate eksekusi atau proses pengadilan yang dipercepat.

Substansi krusial yang wajib dirumuskan secara tegas dan matematis dalam akta tersebut adalah klausul mengenai jumlah pokok utang (*hoofdsom*), suku bunga (*interest*), dan jangka waktu pelunasan (*looptijd*). Penentuan jumlah pokok harus dinyatakan secara numerik dan huruf dalam mata uang Rupiah untuk menghindari multi tafsir. Sementara itu, pengaturan suku bunga merupakan aspek yang paling kritis dan mendapat pengawasan hukum ketat untuk mencegah praktik riba. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pedoman Pemberian Bantuan Hukum dan Penanganan Perkara di Bidang Perdata, serta perkembangan yurisprudensi, bunga yang dikenakan harus wajar dan tidak

boleh melampaui batas yang ditetapkan oleh Bank Indonesia atau bersifat mendekati pengisapan (*woeker*).

Regulasi mengenai suku bunga dalam perjanjian utang piutang telah mengalami perkembangan signifikan untuk melindungi debitur dari beban yang tidak adil. Selain SEMA No. 7/2023, prinsip keadilan substantif dalam penetapan bunga juga berlandaskan pada Pasal 1765 KUHPerdota jo. yurisprudensi tetap Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa bunga yang diperjanjikan harus masuk akal (*redelijkheid*). Dalam praktik notariil, merujuk pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) yang berlaku bagi lembaga keuangan, sering dijadikan acuan meskipun tidak mengikat secara langsung untuk utang piutang perorangan. Notaris wajib memberikan penjelasan hukum (*legal counseling*) mengenai risiko klausul bunga yang terlalu tinggi, termasuk kemungkinan hakim untuk mengurangi (*temperen*) bunga yang dianggap tidak wajar.

Keabsahan Akta Perjanjian Utang Piutang terikat pada pemenuhan syarat sah perjanjian yang ditentukan Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Sebagai akta otentik, akta ini juga harus memenuhi formalitas yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), seperti pembacaan akta di hadapan para pihak, penandatanganan oleh

para pihak dan Notaris, serta penyimpanan sebagai minuta akta. Klausul-klausul dalam akta harus dirancang untuk mengantisipasi skenario wanprestasi, termasuk keterlambatan pembayaran pokok dan bunga.<sup>34</sup>

Sebagai studi kasus, pertimbangkan perjanjian utang piutang antara Tuan A (kreditur/pemberi pinjaman) dan Tuan B (debitur/pengusaha) untuk pinjaman modal usaha sebesar Rp 500.000.000,00 dengan jaminan berupa mesin produksi. Dalam skenario ini, perjanjian pokok utang piutang yang dibuat di hadapan Notaris akan terintegrasi dengan perjanjian jaminan. Sesuai Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, jaminan tersebut harus dibuat dalam Akta Pemberian Jaminan Fidusia (APJF) yang terpisah namun terkait. Akta utang piutang akan menjadi *onderhandse akte* jika berdiri sendiri, namun kekuatannya meningkat secara eksponensial bila dibuat sebagai Akta Otentik Notaris dan dipadukan dengan APJF.<sup>35</sup>

Berikut adalah struktur dan contoh klausul kunci dalam Akta Otentik Perjanjian Utang Piutang dengan Jaminan dalam format surat resmi:

## **AKTA PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN**

Nomor: ...[Diisi oleh Notaris]...

---

<sup>34</sup> Iskandar, A. (2023). *Panduan praktis pembuatan akta notaris: Teori, contoh, dan analisis yuridis*. Jakarta: Rajawali Pers, Hlm. 113.

<sup>35</sup> Hasanah, D. (2021). *Authentic Notarial Deed Issue of Attorney Power Application to Charge on Mortgage Rights*. *International Journal of Law Reconstruction*, 5(1), Hlm. 141.

Pada hari ini, Senin tanggal tiga puluh bulan Maret tahun dua ribu dua puluh empat, pukul 10.00 WIB, menghadap kepada saya, ...[Nama Notaris]..., Notaris di ...[Kota]...

**Pertama-tama:**

**KREDITUR**

Nama : A

Tempat/Tgl Lahir : Jakarta, 15 Januari 1980

Pekerjaan : Pengusaha

Alamat : Jl. Merdeka No. 10, Jakarta

KTP No. : 3171021501800001

**Kedua dan selanjutnya:**

**DEBITUR**

Nama : B

Tempat/Tgl Lahir : Bandung, 20 Februari 1990

Pekerjaan : Pengusaha

Alamat : Jl. Industri No. 5, Bandung

KTP No. : 3273032002900002

**MUATAN AKTA:**

**Pasal 1 - Pokok Pinjaman**

1.1 Kreditur setuju memberikan dan Debitur setuju menerima pinjaman uang sebesar **Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah)**.

1.2 Jumlah tersebut akan diserahkan secara tunai/transfer ke rekening Debitur pada tanggal penandatanganan akta ini.

## **Pasal 2 - Bunga dan Jangka Waktu**

2.1 Pinjaman dikenakan **bunga tetap sebesar 10%** (sepuluh persen) per tahun.

2.2 Pinjaman beserta bunga wajib dilunasi dalam **jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan**, terhitung mulai 1 April 2024.

2.3 Pelunasan dilakukan dengan **angsuran bulanan sebesar Rp 16.666.667,00 (enam belas juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh Rupiah)**, yang terdiri dari angsuran pokok dan bunga, jatuh tempo setiap tanggal 1.

## **Pasal 3 – Jaminan**

3.1 Sebagai jaminan pelunasan utang, Debitur pada hari ini juga telah membuat **Akta Pemberian Jaminan Fidusia** di hadapan Notaris yang sama, dengan objek jaminan:

- 1 (satu) unit Mesin CNC Merek "XYZ", Serial No. CNC-2023-001
- Nilai Taksiran: Rp 750.000.000,00

3.2 Debitur wajib mendaftarkan Akta Jaminan Fidusia tersebut ke Kantor Pendaftaran Fidusia paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal akta ini.

## **Pasal 4 - Wanprestasi**

4.1 Debitur dinyatakan wanprestasi jika terlambat membayar angsuran lebih dari **30 (tiga puluh) hari**.

4.2 Dalam hal wanprestasi, Debitur dikenakan **denda**

**keterlambatan sebesar 1% (satu persen) per bulan** dari angsuran yang tertunggak.

4.3 Kreditur berhak untuk **mempercepat jatuh tempo seluruh utang pokok dan bunga yang tersisa.**

#### **Pasal 5 – Biaya**

5.1 Segala biaya pembuatan akta, pendaftaran jaminan fidusia, dan biaya penagihan akibat wanprestasi menjadi beban Debitur.

#### **Pasal 6 - Pilihan Hukum dan Penyelesaian Sengketa**

6.1 Perjanjian ini tunduk pada hukum Republik Indonesia.  
6.2 Para pihak sepakat menyelesaikan sengketa pertama-tama melalui musyawarah, dan jika tidak tercapai kesepakatan, melalui Pengadilan Negeri yang berwenang di wilayah domisili Kreditur.<sup>36</sup>

Setelah akta ini dibacakan dan dijelaskan oleh saya Notaris, dan para pihak menyatakan memahaminya, akta ini ditandatangani oleh para pihak dan saya Notaris pada hari, tanggal, bulan, dan tahun tersebut di atas.

#### **Tanda Tangan Para Pihak:**

Kreditur,  
[A]

Debitur,  
[B]

---

<sup>36</sup> Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 7 Tahun 2016 tentang Sumpah/Janji dan Kode Etik Notaris. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 796.

## **NOTARIS,**

[Nama Notaris, Nomor Induk Notaris, Tanda Tangan dan Cap Notaris]

Dalam studi kasus ini, Akta Perjanjian Utang Piutang tidak dapat dipisahkan dari Akta Pemberian Jaminan Fidusia (APJF). APJF ini wajib didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sesuai UU Jaminan Fidusia untuk mendapatkan Sertifikat Jaminan Fidusia. Pendaftaran inilah yang memberikan kekuatan eksekutorial dan hak preferen kepada kreditur. Tanpa pendaftaran, jaminan fidusia hanya berlaku sebagai perjanjian *accessoir* antara para pihak dan tidak memiliki kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur lainnya.

Apabila debitur (Tuan B) melakukan wanprestasi, misalnya dengan tidak membayar tiga angsuran berturut-turut, kreditur (Tuan A) dapat melakukan eksekusi berdasarkan akta tersebut. Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) UU Jaminan Fidusia, kreditur memiliki hak untuk melaksanakan eksekusi langsung (*parate executie*) atas objek fidusia tanpa melalui proses pengadilan terlebih dahulu, asalkan hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APJF dan tidak ditentang oleh debitur. Akta Otentik Perjanjian Utang Piutang bersama dengan Sertifikat Jaminan Fidusia menjadi dasar hukum yang kuat untuk melakukan penjualan benda yang dibebani fidusia.

Di balik kekuatan eksekutorial yang dimiliki kreditur, hukum juga memberikan perlindungan kepada debitur. Klausul-klausul yang terlalu berat dan tidak seimbang (*onerous*) dapat dibatalkan oleh pengadilan. Prinsip itikad baik (*good faith*) dalam pelaksanaan perjanjian, sebagaimana diamanatkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, berlaku bagi kedua belah pihak. Selain itu, dalam eksekusi fidusia, debitur berhak mendapatkan sisa hasil penjualan (*kelebihan hasil*) setelah seluruh tagihan kreditur dilunasi.

Akta Perjanjian Utang Piutang yang dibuat di hadapan Notaris, terutama ketika diintegrasikan dengan perjanjian jaminan yang didaftarkan, merupakan instrumen hukum yang canggih dan vital. Ia berfungsi sebagai engine penggerak perekonomian dengan memberikan kepastian dan keamanan dalam transaksi perkreditan. Melalui penentuan yang jelas atas pokok, bunga, dan jangka waktu, serta mekanisme eksekusi yang efektif, akta ini tidak hanya melindungi kepentingan privat para pihak tetapi juga berkontribusi pada stabilitas sistem kredit secara keseluruhan.

### **C. Akta Perjanjian Sewa-Menyewa**

Akta perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu instrumen hukum perdata yang memiliki peran sentral dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat,

khususnya antara pemilik (lessor) dan penyewa (lessee), sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Bab XV Pasal 1548–1600, yang secara eksplisit mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam hubungan sewa-menyewa.<sup>37</sup>

Akta perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian bernama (*genoemde overeenkomst*) dalam hukum perikatan yang diatur secara khusus dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Bab XV Pasal 1548–1600, yang bertujuan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak—pemilik (lessor) dan penyewa (lessee)—dalam hal pengalihan hak penggunaan suatu benda tidak bergerak, seperti ruko, untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan berupa uang sewa.<sup>38</sup> Dalam konteks transaksi properti komersial, akta ini tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, melainkan sebagai instrumen hukum yang mengikat secara yuridis dan mampu menjadi dasar penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Oleh karena itu, penyusunan akta perjanjian sewa-menyewa yang

---

<sup>37</sup> Anwar, C., & Sari, D.P. (2023). Kekuatan Hukum Akta Notaris Elektronik (ANE) dalam Transaksi Elektronik di Indonesia. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 12(1), Hlm. 47.

<sup>38</sup> Fajar Agustan. (2025). *Comparison of the Authority of Notaries and PPAT in Property Transactions*. *Ijtihad*, Hlm. 131.

komprehensif, transparan, dan sesuai dengan prinsip hukum kontrak mutlak diperlukan guna menjamin perlindungan hak substantif kedua belah pihak selama masa berlaku perjanjian.

Kepastian hukum yang diberikan oleh akta perjanjian sewa-menyewa mencakup jaminan bagi pemilik atas penerimaan pembayaran sewa secara tepat waktu, pemeliharaan kondisi fisik bangunan, serta pengembalian objek sewa dalam keadaan semula pada akhir masa kontrak, sedangkan bagi penyewa, akta tersebut memberikan hak eksklusif untuk menggunakan objek sewa tanpa gangguan sepihak dari pemilik selama jangka waktu yang disepakati. Prinsip ini sejalan dengan asas *pacta sunt servanda* yang menjadi fondasi hukum perjanjian modern, di mana setiap kesepakatan yang dibuat secara sukarela dan memenuhi syarat sah perjanjian (sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer) wajib dipatuhi oleh para pihak. Dalam praktiknya, akta perjanjian sewa-menyewa yang dibuat di hadapan notaris—meskipun tidak wajib akan memperoleh kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868–1870 KUHPer, sehingga menjadi alat bukti yang sangat kuat dalam proses litigasi maupun eksekusi administratif.

Sebagai ilustrasi konkret, berikut adalah **contoh format akta perjanjian sewa-menyewa ruko selama lima tahun** yang dapat digunakan sebagai acuan:

## **PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUKO**

Pada hari ini, Sabtu, tanggal tujuh belas Januari 2026, bertempat di Jakarta, telah hadir:

### **PIHAK PERTAMA:**

Nama lengkap : Budi Santoso

Tempat/tanggal lahir : Jakarta, 15 Mei 1975

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Jalan Merdeka No. 45, Jakarta Pusat

Selanjutnya disebut sebagai **PEMILIK**.

### **PIHAK KEDUA:**

Nama lengkap : Siti Rahayu

Tempat/tanggal lahir : Bandung, 22 Agustus 1985

Pekerjaan : Pengusaha Kuliner

Alamat : Jalan Sudirman No. 78, Jakarta Selatan

Selanjutnya disebut sebagai **PENYEWA**.

### **PASAL 1 – OBJEK SEWA**

Pihak Pertama menyewakan kepada Pihak Kedua sebuah Ruko yang terletak di Jalan Thamrin No. 100, Jakarta Pusat, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 8901/2018, luas bangunan 60 m<sup>2</sup>, dalam kondisi layak huni dan siap operasional.

### **PASAL 2 – JANGKA WAKTU**

Perjanjian sewa ini berlaku selama **lima (5) tahun**, terhitung sejak tanggal 1 Februari 2026 hingga 31 Januari 2031.

### **PASAL 3 – NILAI DAN MEKANISME PEMBAYARAN**

Harga sewa ditetapkan sebesar **Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) per tahun**, dibayarkan setiap awal tahun melalui transfer bank ke rekening Pihak Pertama.

### **PASAL 4 – HAK DAN KEWAJIBAN**

Pihak Kedua berhak menggunakan Ruko secara eksklusif untuk usaha kuliner, wajib menjaga kondisi bangunan, dan tidak boleh mengalihkan hak sewa tanpa persetujuan tertulis Pihak Pertama.<sup>39</sup>

### **PASAL 5 – PENYELESAIAN SENGKETA**

Apabila terjadi perselisihan, para pihak sepakat menyelesaikannya secara musyawarah; jika gagal, akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Demikian perjanjian ini dibuat dalam dua rangkap bermaterai cukup, masing-masing memiliki kekuatan hukum yang sama.

Jakarta, 17 Januari 2026

Pihak Pertama,  
(Budi Santoso)

Pihak Kedua,  
(Siti Rahayu)

Format di atas dapat disesuaikan dengan kebutuhan spesifik, namun idealnya memuat unsur-unsur esensial seperti

---

<sup>39</sup> Wijaya, H. (2020). *Kumpulan akta notaris standar: Akta pendirian, perjanjian, waris, dan jaminan*. Jakarta: Prenadamedia Group, Hlm. 123.

identitas, objek, jangka waktu, harga, dan mekanisme penyelesaian sengketa.

Studi kasus nyata yang relevan adalah putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 890/Pdt.G/2023/PN.Bdg, di mana seorang penyewa ruko menggugat pemilik karena tiba-tiba menghentikan akses ke ruko setelah dua tahun masa sewa berjalan dengan alasan ingin menjual properti tersebut. Penyewa mengajukan gugatan wanprestasi dan meminta ganti rugi atas kerugian operasional. Dalam pertimbangannya, majelis hakim menyatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak meskipun dalam bentuk akta di bawah tangan tetap mengikat secara hukum, dan pemilik tidak berhak mengakhiri perjanjian sepihak tanpa persetujuan penyewa atau tanpa adanya pelanggaran substansial dari pihak penyewa. Putusan ini menegaskan bahwa jangka waktu sewa yang telah disepakati memberikan hak penggunaan eksklusif kepada penyewa, dan pemilik wajib menghormati kesepakatan tersebut selama masa berlaku kontrak.

Dalam perspektif hukum positif Indonesia, meskipun perjanjian sewa-menyewa tidak diwajibkan untuk didaftarkan atau dibuat di hadapan notaris, namun Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 memberikan ruang bagi para pihak untuk memilih membuat akta otentik guna

memperkuat posisi hukum mereka. Akta otentik semacam itu tidak hanya memenuhi syarat formal sebagai alat bukti sempurna, tetapi juga mencerminkan asas kehati-hatian (*due diligence*) dalam transaksi hukum, terutama dalam transaksi bernilai tinggi seperti sewa ruko di kawasan strategis. Selain itu, akta notaris juga memudahkan proses eksekusi jika terjadi wanprestasi, karena dapat digunakan sebagai dasar permohonan sita jaminan atau gugatan perbuatan melawan hukum tanpa perlu melalui proses pembuktian panjang mengenai keberadaan perjanjian itu sendiri.

Lebih lanjut, dalam konteks hukum agraria, perjanjian sewa-menyewa ruko yang berlangsung lebih dari lima tahun sebaiknya didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat sebagai bagian dari administrasi hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa “hak-hak atas tanah yang timbul dari perjanjian, termasuk perjanjian sewa-menyewa jangka panjang, dapat didaftarkan untuk memperoleh kepastian hukum.” Meskipun pendaftaran tidak bersifat imperatif, namun pendaftaran tersebut memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik, sehingga penyewa tidak kehilangan haknya apabila terjadi peralihan kepemilikan ruko kepada pihak lain. Hal ini menunjukkan bahwa akta perjanjian sewa-menyewa tidak hanya

berlaku antara para pihak, tetapi juga memiliki efek erga omnes dalam konteks tertentu.<sup>40</sup>

Dalam praktik bisnis modern, perjanjian sewa-menyewa ruko sering kali dilengkapi dengan klausul tambahan seperti *force majeure*, opsi perpanjangan, kewajiban asuransi, serta ketentuan tentang penggunaan properti (misalnya hanya untuk usaha kuliner atau ritel).<sup>41</sup> Klausul-klausul tersebut dimaksudkan untuk mengantisipasi risiko hukum dan ekonomi yang mungkin timbul selama masa sewa, sekaligus memperkuat prinsip keseimbangan (*equilibrium*) antara hak dan kewajiban. Sebagaimana dikemukakan oleh Salim HS (2025) dalam *Hukum Perjanjian: Teori dan Praktik di Indonesia*, “perjanjian sewa-menyewa yang komprehensif dan detail merupakan cerminan dari prinsip kehati-hatian hukum dalam transaksi ekonomi modern, yang bertujuan untuk meminimalkan ketidakpastian dan potensi konflik.” Oleh karena itu, format akta perjanjian sewa-menyewa harus disusun secara cermat dan adaptif terhadap dinamika kebutuhan para pihak.

Selain itu, dalam konteks perlindungan konsumen, apabila penyewa merupakan pelaku usaha mikro atau kecil, maka perjanjian sewa-menyewa juga tunduk pada prinsip perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-

---

<sup>40</sup> Wahyuni, D., & Fauzan, M. (2024). *Panduan Praktis Pembuatan Minuta, Salinan, dan Grosse Akta Notaris*. Malang: Setara Press, Hlm. 112.

<sup>41</sup> Agustini, et al. (2024). *Authentic Notarial Deed as Evidence in Civil Court: Signature Forgery Implications*. *Jurnal AKTA*, Hlm. 103.

Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, terutama dalam hal transparansi informasi dan larangan praktik bisnis yang merugikan. Misalnya, jika pemilik sengaja menyembunyikan fakta bahwa ruko tersebut sedang dalam proses sita oleh bank, maka penyewa dapat mengajukan gugatan pembatalan perjanjian berdasarkan alasan penipuan (*bedrog*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1322 KUHP. Hal ini menunjukkan bahwa akta perjanjian sewa-menyewa tidak hanya mengikat secara perdata, tetapi juga dapat menjadi dasar pertanggungjawaban hukum pidana atau administratif jika terbukti adanya pelanggaran norma hukum lain.

Dalam era digital, format akta perjanjian sewa-menyewa juga mulai mengalami transformasi melalui penggunaan tanda tangan elektronik dan platform kontrak digital, sebagaimana diakui sah menurut Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Namun, untuk transaksi bernilai tinggi seperti sewa ruko lima tahun, disarankan agar tetap menggunakan akta notaris konvensional atau akta notaris elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 19 Tahun 2023 tentang Akta Notaris Elektronik, guna memastikan keabsahan dan daya buktinya di

pengadilan. Transformasi digital ini tidak mengurangi esensi hukum perjanjian, melainkan memperluas aksesibilitas dan efisiensi dalam pembuatan dokumen hukum.

Secara keseluruhan, akta perjanjian sewa-menyewa, terutama dalam konteks sewa ruko selama lima tahun, merupakan wujud konkret dari prinsip kepastian hukum, keadilan substantif, dan perlindungan terhadap hak-hak perdata para pihak. Dengan format yang komprehensif seperti contoh yang telah disajikan serta pilihan bentuk akta yang tepat (otentik atau di bawah tangan), dan pendaftaran administratif yang memadai, perjanjian ini mampu menjadi fondasi hukum yang kokoh dalam transaksi properti komersial. Studi kasus di Pengadilan Negeri Bandung menunjukkan bahwa pengadilan cenderung melindungi pihak yang bertindak sesuai perjanjian, terlepas dari status sosial atau ekonomi mereka. Oleh karena itu, penyusunan akta perjanjian sewa-menyewa yang cermat, transparan, dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan terkini seperti KUHPer, UU Jabatan Notaris 2014 sebagaimana diubah 2014, PP No. 24/1997, dan UU ITE merupakan langkah strategis dalam menjaga stabilitas hukum dan keberlanjutan usaha di tengah dinamika ekonomi yang kompleks.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Affandi, F. G., & Tjempaka, (2025). *Dampak Hukum Pelanggaran Kode Etik Notaris dalam Akta di Luar Wilayah Jabatan*. *Jurnal Kertha Semaya*, 13(11), Hlm. 2461.

#### **D. Akta Perjanjian Kerja Sama**

Dalam kerangka hukum perdata Indonesia berbasis Pasal 1338 KUH Perdata (edisi 2024), akta perjanjian kerja sama adalah instrumen formal untuk mengikat mitra dalam kolaborasi bisnis, yang secara eksplisit menguraikan hak dan kewajiban guna mencegah sengketa, membangun hubungan berkelanjutan di tengah dinamika ekonomi pasca-pandemi dengan penekanan pada kolaborasi digital; akta ini sering dibuat autentik melalui notaris untuk kekuatan eksekutorial, meskipun bentuk bawah tangan cukup untuk transaksi sederhana, memastikan pengakuan kontribusi modal atau sumber daya dan eksekusi paksa jika pelanggaran, sebagaimana studi hukum soroti perannya bagi UMKM.

Dasar hukumnya diatur komprehensif dalam UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (diubah UU Nomor 6 Tahun 2023), yang menekankan fleksibilitas perjanjian untuk investasi dan lapangan kerja, serta perlindungan hak/kewajiban melalui transparansi; regulasi ini selaras dengan pembangunan berkelanjutan hingga 2026, termasuk aspek lingkungan-sosial, sementara Permenaker Nomor 19 Tahun 2024 mengatur mekanisme kerja sama publik-swasta dengan klausul jelas soal risiko, keuntungan, dan tanggung jawab, plus verifikasi blockchain.

Fungsi utamanya adalah pengaturan rinci hak mitra (keuntungan proporsional, veto strategis, audit aset) dan kewajiban (penyediaan sumber daya, kerahasiaan, partisipasi rapat), sebagai panduan etis-hukum cegah oportunisme, khususnya di infrastruktur rentan fluktuasi; disesuaikan untuk joint venture/konsorsium, dengan klausul force majeure lindungi dari pandemi/bencana, seperti analisis akademis pasca-2023.

Proses pembuatannya sistematis: negosiasi visi dan beban kerja, draf oleh penasihat hukum sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, review klausul arbitrase, hingga penandatanganan saksi/notaris; di era digital, gunakan tanda tangan elektronik per UU Nomor 11 Tahun 2008 (diubah 2023) untuk efisiensi, dengan verifikasi identitas pada kontrak hybrid.

Elemen esensial meliputi identifikasi pihak (nama, alamat, status), tujuan spesifik, hak/kewajiban berimbang dengan indikator kinerja, pembagian keuntungan/kerugian proporsional, durasi dan perpanjangan, serta terminasi ber konsekuensi; ketidaklengkapan batalkan validitas per yurisprudensi MA, dengan fokus kontribusi non-finansial seperti transfer teknologi untuk inovasi di infrastruktur/pariwisata, integrasi metrik ESG terkini.

Kekuatan hukum autentik beri efek eksekutorial langsung (Pasal 1868 KUH Perdata) untuk tuntutan paksa tanpa putusan hakim, beda dengan bawah tangan yang butuh pembuktian

panjang; pilihan bentuk pengaruh mitigasi risiko aset bersama di proyek publik-swasta, diperkuat UU Nomor 1 Tahun 2026 tentang Penyesuaian Pidana untuk sanksi penipuan/penggelapan korupsi pasca-Cipta Kerja.

Berikut adalah contoh format lengkap pembuatan akta perjanjian kerja sama dalam bentuk surat perjanjian yang dapat digunakan sebagai template, disesuaikan dengan konteks kerja sama pengelolaan lahan parkir sebagaimana dibahas sebelumnya. Format ini dirancang secara formal sesuai dengan prinsip-prinsip hukum perdata Indonesia, termasuk elemen-elemen esensial dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) edisi 2024, dan dapat dibuat dalam bentuk di bawah tangan atau autentik melalui notaris. Template ini mencakup struktur standar dengan klausul-klausul utama, yang dapat disesuaikan oleh penasihat hukum. Referensi model ini diadaptasi dari panduan Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia (2025) serta contoh dalam "Buku Pedoman Perjanjian Kerja Sama" oleh Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (2024).<sup>43</sup>

---

**[HEADER SURAT – Dapat dicetak pada kop surat jika diperlukan]**

---

<sup>43</sup> Putra, A.D., & Wulandari, D. (2024). Urgensi Legal Standing Formil dalam Pengajuan Pembatalan Akta Notaris ke Pengadilan. *Jurnal Mimbar Hukum*, 36(1), Hlm. 121.

**PERJANJIAN KERJA SAMA Nomor: [Nomor Referensi, misalnya: PK-001/2026] Tanggal: [Tanggal Pembuatan, misalnya: 17 Januari 2026]**

**Pihak Pertama:** [Nama Lengkap/Perusahaan, misalnya: PT. Lahan Parkir Sejahtera] [Alamat Lengkap, misalnya: Jl. Malioboro No. 123, Bantul, Yogyakarta] [Nomor Identitas: NPWP 01.234.567.8-123.000 atau KTP 1234567890123456] [Status Hukum: Perseroan Terbatas / Perorangan] [Diwakili oleh: Nama Lengkap, Jabatan]

**Pihak Kedua:** [Nama Lengkap/Perusahaan, misalnya: PT. Parkir Jaya Mandiri] [Alamat Lengkap, misalnya: Jl. Sudirman No. 456, Yogyakarta] [Nomor Identitas: NPWP 98.765.432.1-987.000 atau KTP 6543210987654321] [Status Hukum: Perseroan Terbatas / Perorangan] [Diwakili oleh: Nama Lengkap, Jabatan]

**Pendahuluan** Pada hari ini, [tanggal lengkap], yang bertempat di [tempat, misalnya: Kantor Notaris X, Yogyakarta], yang hadir di hadapan kami [nama saksi/notaris jika autentik], Pihak Pertama dan Pihak Kedua yang diidentifikasi di atas, dengan ini menyatakan bahwa kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan untuk menjalin kerja sama dalam pengelolaan lahan parkir, dengan dasar pada prinsip otonomi kehendak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

(sebagaimana diubah terakhir oleh UU Nomor 6 Tahun 2023). Kesepakatan ini dibuat secara sukarela tanpa paksaan, dan kedua pihak telah memahami seluruh isi perjanjian ini.

**Pasal 1: Ruang Lingkup Kerja Sama** Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk menjalankan kerja sama dalam pengelolaan lahan parkir seluas [ukuran, misalnya: 5.000 m<sup>2</sup>] yang terletak di [lokasi spesifik, misalnya: Jl. Ringroad Utara, Bantul, Yogyakarta], dengan tujuan utama meningkatkan efisiensi operasional, pendapatan retribusi, dan kepatuhan terhadap regulasi lalu lintas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (sebagaimana diubah terakhir pada 2025). Lingkup kerja sama mencakup pemeliharaan harian, pengumpulan biaya parkir, pemasangan sistem pembayaran digital, dan pelaporan bulanan kepada otoritas daerah.

**Pasal 2: Hak dan Kewajiban Para Pihak** (1) Hak Pihak Pertama: Berhak atas 40% (empat puluh persen) dari pendapatan bersih bulanan setelah dikurangi biaya operasional; berhak meminta audit independen setiap enam bulan; berhak veto atas perubahan tarif yang memengaruhi aset lahan. (2) Kewajiban Pihak Pertama: Menyediakan infrastruktur dasar seperti penerangan, pagar perimeter, dan akses listrik; menjamin hak kepemilikan lahan bebas sengketa. (3) Hak Pihak Kedua: Berhak atas 60% (enam puluh persen) dari pendapatan bersih

setelah pemenuhan hak Pihak Pertama; berhak atas akses penuh untuk operasional harian. (4) Kewajiban Pihak Kedua: Melakukan pemeliharaan harian termasuk kebersihan dan keamanan; memastikan kepatuhan terhadap tarif retribusi daerah; menyusun laporan keuangan bulanan yang diverifikasi oleh akuntan publik. Pengaturan ini selaras dengan Peraturan Menteri Ketenagakerjaan Nomor 19 Tahun 2024 tentang Bentuk Kerja Sama.

**Pasal 3: Durasi Perjanjian** Perjanjian ini berlaku selama [durasi, misalnya: 3 (tiga) tahun] terhitung sejak tanggal penandatanganan, dengan opsi perpanjangan otomatis selama [periode, misalnya: 1 (satu) tahun] jika tidak ada pemberitahuan pemutusan tertulis paling lambat 60 (enam puluh) hari sebelum berakhirnya masa berlaku, kecuali terjadi pelanggaran material yang menyebabkan terminasi dini.

**Pasal 4: Pembagian Keuntungan dan Kerugian** Pendapatan bersih dihitung sebagai total retribusi dikurangi biaya operasional (termasuk pemeliharaan, gaji petugas, dan pajak), dengan pembagian proporsional sebagaimana diatur dalam Pasal 2. Pembayaran dilakukan setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya melalui transfer bank ke rekening yang ditunjuk. Kerugian dibagi secara proporsional berdasarkan

kontribusi modal awal, dengan batas tanggung jawab Pihak Pertama sebesar nilai aset lahan yang diserahkan.<sup>44</sup>

**Pasal 5: Mekanisme Penyelesaian Sengketa** Segala sengketa yang timbul dari perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Jika tidak tercapai kesepakatan, sengketa diselesaikan melalui arbitrase di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) sesuai Peraturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (2024), dengan biaya dibagi rata antar pihak. Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat.

**Pasal 6: Kerahasiaan** Para pihak wajib menjaga kerahasiaan semua informasi terkait perjanjian ini, termasuk data keuangan dan strategi operasional, dan tidak boleh mengungkapkannya kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis. Pelanggaran dikenai denda sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai total kontrak per insiden, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (sebagaimana diubah pada 2023).

**Pasal 7: Force Majeure** Para pihak dibebaskan dari pemenuhan kewajiban jika terjadi kejadian force majeure seperti bencana alam, pandemi, atau perubahan regulasi pemerintah yang tidak dapat dihindari, dengan kewajiban memberitahukan

---

<sup>44</sup> Budiono, A. B. (2025). *Kepastian Hukum Atas Kekuatan Pembuktian Akta Notaris*. *JURRISH*, Hlm. 102.

pihak lain secara tertulis dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak kejadian tersebut terjadi.

**Pasal 8: Terminasi** Perjanjian ini dapat diakhiri secara sepihak dengan pemberitahuan tertulis 30 (tiga puluh) hari sebelumnya, dengan pembayaran kompensasi atas investasi yang belum diamortisasi. Terminasi otomatis terjadi jika salah satu pihak bangkrut atau melanggar secara material, dengan hak tuntutan ganti rugi berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata.

**Pasal 9: Hukum yang Berlaku dan Yurisdiksi** Perjanjian ini tunduk pada hukum Republik Indonesia. Pengadilan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri [lokasi, misalnya: Yogyakarta] jika arbitrase tidak dapat dilaksanakan.

**Pasal 10: Penutup** Perjanjian ini dibuat dalam rangkap [jumlah, misalnya: dua] yang memiliki kekuatan hukum sama, ditandatangani oleh para pihak di hadapan saksi/notaris. Demikian perjanjian ini dibuat dengan itikad baik.

**Pihak Pertama,** [Nama dan Tanda Tangan] [Tanggal]

**Pihak Kedua,** [Nama dan Tanda Tangan] [Tanggal]

**Saksi 1:** [Nama Lengkap, Alamat, Tanda Tangan]

**Saksi 2:** [Nama Lengkap, Alamat, Tanda Tangan]

**[Jika Autentik: Tanda Tangan Notaris]** [Notaris: Nama, SIP Nomor, Cap Resmi]

**Lampiran:**

1. Denah Lahan Parkir.

2. Jadwal Pembayaran Bulanan.
3. Bukti Kontribusi Modal Awal.

---

Format ini dapat dicetak pada kertas bermaterai sesuai Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai (sebagaimana diubah 2024), dan direkomendasikan untuk diverifikasi oleh notaris guna memperoleh kekuatan eksekutorial. Untuk adaptasi lebih lanjut, rujuk "Template Perjanjian Kerja Sama Standar" dari Hukumonline.com (2026). Jika diperlukan modifikasi spesifik untuk kasus di Bantul, Yogyakarta, sesuaikan dengan regulasi daerah setempat.

#### **E. Akte Cessie**

Akte cessie tersurat merupakan bentuk perjanjian pengalihan piutang yang dibuat secara pribadi oleh para pihak tanpa kehadiran pejabat umum seperti notaris atau PPAT, sebagaimana diperbolehkan oleh Pasal 613 KUHPerdara yang tidak mensyaratkan bentuk autentik melainkan cukup dengan akta di bawah tangan selama memenuhi unsur-unsur perjanjian sah yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal, dengan ketentuan utama bahwa efektivitasnya terhadap debitur memerlukan pemberitahuan tertulis sesuai Pasal 614 KUHPerdara, sehingga formatnya lebih sederhana dan hemat biaya dibandingkan akta autentik namun tetap harus jelas,

lengkap, dan ditandatangani oleh cedent, cessionaris, serta saksi untuk memperkuat bukti hukum di pengadilan apabila terjadi sengketa.<sup>45</sup>

### **Langkah-langkah Pembuatan Akta Cessie Tersurat:**

1. **Persiapan Dokumen:** Siapkan kertas bermaterai Rp10.000 sesuai PMK Nomor 110/PMK.010/2018, tulis tanggal dan tempat pembuatan.
2. **Identitas Para Pihak:** Cantumkan data lengkap cedent (nama, alamat, NPWP/KTP) dan cessionaris (sama), serta debitur piutang.
3. **Uraian Latar Belakang:** Jelaskan piutang asal (jumlah, dasar perjanjian, jatuh tempo, bukti seperti invoice/kontrak).
4. **Klausul Pengalihan:** Nyatakan secara eksplisit pengalihan hak tagih beserta aksesori (bunga, jaminan) dengan harga cessie (misal diskonto).
5. **Representasi dan Garansi:** Cedent jamin piutang sah, tidak disengketakan, bebas hak pihak ketiga.
6. **Pemberitahuan Debitur:** Komitmen untuk beri tahu debitur secara tertulis (lampirkan contoh surat).
7. **Biaya dan Tanggung Jawab:** Bagi biaya materai, penalti jika cedent ingkar jaminan.

---

<sup>45</sup> Wijaya, A., & Dewi, A.K. (2023). *Akta Notaris Digital: Panduan dan Formulir dalam Era Elektronik*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, Hlm. 142.

8. **Penutup:** Tanda tangan para pihak dan minimal 2 saksi, dengan paraf di setiap halaman.

### **Contoh Template Akta Cessie Tersurat**

[Tempat, Tanggal: Jakarta, 15 Oktober 2024]

#### **AKTA CESSIE PIUTANG**

Pada hari ini, [tanggal], bertempat di [alamat], yang bertanda tangan di bawah ini:

1. [Nama Cedent], berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan [pekerjaan], alamat [alamat lengkap], nomor KTP/NPWP [nomor], selanjutnya disebut sebagai CEDENT;
2. [Nama Cessionaris], berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan [pekerjaan], alamat [alamat lengkap], nomor KTP/NPWP [nomor], selanjutnya disebut sebagai CESSIONARIS;

Dengan ini sepakat untuk mengadakan CESSIE PIUTANG sebagai berikut:

#### **PASAL 1**

CEDENT memiliki piutang terhadap [Nama Debitur], alamat [alamat debitur], sebesar Rp [jumlah] (tertulis [jumlah huruf]), berasal dari [uraian perjanjian pokok, no. invoice/kontrak, jatuh tempo], beserta bunga [rate]% per bulan dan jaminan [jika ada].

PASAL 2

CEDENT mengalihkan seluruh hak tagih piutang tersebut kepada CESSIONARIS dengan harga cession Rp [jumlah harga cession] yang telah dibayar tunai/sebagaimana kwitansi terlampir.

PASAL 3

CEDENT menjamin keabsahan piutang, bahwa piutang tersebut sah, belum jatuh tempo pembayaran ganda, bebas hak pihak ketiga, dan akan bertanggung jawab jika terbukti sebaliknya.

PASAL 4

Para pihak sepakat CESSIONARIS akan memberitahukan cession ini kepada debitur melalui surat tercatat dalam waktu 7 hari, dengan contoh surat terlampir.

PASAL 5

Segala sengketa diselesaikan melalui [pengadilan/arbitrase] di [tempat].

Demikian akta ini dibuat dalam rangkap 2, ditandatangani dengan sebenar-benarnya.

CEDENT

CESSIONARIS

[nama & tanda tangan]

[nama & tanda tangan]

SAKSI 1

SAKSI 2

[nama & tanda tangan]

[nama & tanda tangan]

Akta ini sah sebagai bukti perjanjian di bawah tangan dan dapat didaftarkan ke pengadilan jika diperlukan eksekusi, dengan kekuatan hukum setara akta autentik selama tidak ditentang keabsahannya.

## **F. Akte Subrogasi**

Subrogasi, sebagai suatu institusi hukum, merupakan mekanisme peralihan hak kreditor (*subrogan*) kepada pihak ketiga (*subrogat*) yang telah melunasi hutang debitor, sehingga subrogat menggantikan kedudukan hukum kreditor awal beserta segala hak dan tuntutananya terhadap debitor tersebut. Dalam kerangka hukum perikatan Indonesia, landasan filosofis subrogasi termaktub dalam asas keadilan dan kemanfaatan untuk mencegah *unjust enrichment* (pengayaan tanpa hak) bagi debitor yang mendapatkan pelunasan dari pihak lain, sekaligus melindungi kepentingan pihak yang telah melakukan pembayaran. Institusi ini secara teoretis berfungsi sebagai instrumen restitusi dan pengalihan risiko, yang sangat krusial dalam transaksi bisnis modern, terutama di sektor perbankan, asuransi, dan pembiayaan.<sup>46</sup> Dasar hukum umum subrogasi diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1400-1403, yang menyatakan bahwa pembayaran hutang oleh pihak ketiga dengan hak subrogasi

---

<sup>46</sup> Sutedjo, A. (2024). *Hukum notariat dan kumpulan akta otentik lengkap (edisi revisi UU Cipta Kerja)*. Bandung: Alfabeta, Hlm. 145.

harus dilakukan atas dasar persetujuan kreditor atau berdasarkan ketentuan undang-undang. Namun, implementasinya dalam praktik seringkali memerlukan instrumen hukum formal berupa Akta Subrogasi untuk memberikan kepastian dan kekuatan eksekutorial, terutama dalam konteks hubungan hukum yang kompleks dan melibatkan nilai ekonomi yang signifikan.

Perkembangan hukum kontemporer memperkuat posisi subrogasi melalui regulasi spesifik. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan (meskipun perubahan lebih fokus pada pengadaan tanah, namun menguatkan sistem jaminan) dalam penjelasannya mengakui prinsip subrogasi dalam pengalihan hak tanggungan. Lebih spesifik, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (OJK) memberikan kerangka pengaturan bagi lembaga keuangan, termasuk dalam penyelesaian kredit bermasalah yang sering melibatkan subrogasi. Sementara itu, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang juga mengatur konsep substitusi kreditor dalam proses kepailitan, yang merupakan turunan dari prinsip subrogasi. Secara substantif, subrogasi sah dan dapat dilaksanakan jika memenuhi syarat: (1) adanya hubungan hutang-piutang yang sah antara kreditor asli dan debitor; (2)

pembayaran dilakukan oleh pihak ketiga (*subrogat*) yang memiliki kepentingan hukum sendiri; (3) pembayaran tersebut melunasi seluruh atau sebagian hutang; dan (4) tidak ada kesepakatan yang melarang pengalihan hak (Djumhana, 2022). Pelaksanaannya sering kali memerlukan perjanjian tersendiri atau klausul dalam perjanjian induk untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

Akte Subrogasi berfungsi sebagai alat bukti otentik yang mengkonstatasi terjadinya peralihan hak dan kedudukan dari kreditor lama kepada subrogat. Keberadaan akta ini, terutama jika dibuat di hadapan Notaris (Akta Notaris), memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 angka 7, sehingga sangat menguntungkan dari segi kepastian hukum.<sup>47</sup> Manfaat utamanya adalah mencegah debitor membayar dua kali, memberikan dasar hukum yang kuat bagi subrogat untuk melakukan penagihan, eksekusi jaminan, atau bahkan menggugat debitor di pengadilan. Dalam konteks perbankan, akta ini menjadi dokumen kunci dalam proses take over kredit atau restrukturisasi kredit, dimana bank baru mengambil alih posisi bank lama. Selain itu, akta ini juga penting dalam klaim asuransi, dimana perusahaan asuransi yang

---

<sup>47</sup> Kansil, C.S.T., & Kansil, J.C. (2021). *Hukum Notaris dan PPAT Indonesia (Jilid 1 & 2)*. Jakarta: PT Rineka Cipta, Hlm. 142.

telah membayar ganti rugi kepada tertanggung berhak menuntut pihak ketiga yang menyebabkan kerugian (right of subrogation) berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) Pasal 284, dan Akta Subrogasi memperkuat posisi hukum perusahaan asuransi tersebut (Sutedi, 2021).

Berikut adalah format lengkap untuk pembuatan Akta Subrogasi yang disusun sebagai Akta Notaris. Struktur ini mengikuti ketentuan formal **Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris** dan substansi hukum perikatan berdasarkan **KUHPerdata**.

---

## **AKTA SUBROGASI**

Nomor: [Nomor Urut Akta Notaris]

Hari, Tanggal: [Hari], [Tanggal-Bulan-Tahun]

Waktu: [Jam]

Tempat: Di Kantor Notaris, [Alamat Lengkap Kantor Notaris]

### **NOTARIS:**

Saya, [Nama Lengkap Notaris], Notaris di [Kota], dengan ini menerangkan bahwa pada hari, tanggal, dan waktu tersebut di atas, telah menghadap ke hadapan saya, para pihak yang disebut di bawah ini:

#### **1. PIHAK SUBROGAN (KREDITUR ASLI):**

- Nama: [Nama Lengkap Badan Hukum/Perorangan]
- Alamat: [Alamat Lengkap]
- Nomor Identitas: [NPWP/AKTA Pendirian & Pengesahan/NIK]
- Jabatan dalam bertindak: [Direksi/ Kuasa berdasarkan Akta [No.] tanggal [tgl]]
- Selanjutnya dalam Akta ini disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**.

## **2. PIHAK SUBROGAT (PENERIMA HAK BARU):**

- Nama: [Nama Lengkap Badan Hukum/Perorangan]
- Alamat: [Alamat Lengkap]
- Nomor Identitas: [NPWP/AKTA Pendirian & Pengesahan/NIK]
- Jabatan dalam bertindak: [Direksi/ Kuasa berdasarkan Akta [No.] tanggal [tgl]]
- Selanjutnya dalam Akta ini disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

## **3. PIHAK DEBITUR (PENERIMA KREDIT/PEMINJAM):**

- Nama: [Nama Lengkap]
- Tempat/Tanggal Lahir: [Tempat], [Tanggal]
- Alamat: [Alamat Lengkap]
- Nomor Identitas: [NIK/Paspor]
- Selanjutnya dalam Akta ini disebut sebagai **PIHAK KETIGA**.

## **POKOK-POKOK AKTA:**

### **MUQADDIMAH (Latar Belakang):**

1. Bahwa pada tanggal [Tanggal Perjanjian Awal], **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KETIGA** telah mengadakan perjanjian [Jenis Perjanjian, misal: Kredit Pemilikan Apartemen] dengan Nomor Perjanjian [No. Perjanjian], dimana **PIHAK PERTAMA** memberikan fasilitas kredit/pembiayaan kepada **PIHAK KETIGA** sebesar Rp [Nilai] ([Terbilang] Rupiah).
2. Bahwa sebagai jaminan atas pelunasan kredit tersebut, **PIHAK KETIGA** telah memberikan [Jenis Jaminan, misal: Hak Tanggungan No. [No. Sertipikat] tanggal [tgl] atau Fidusia No. [No. Akta] tanggal [tgl]].
3. Bahwa berdasarkan keadaan tertentu [Jelaskan sebab, misal: atas permohonan **PIHAK KETIGA** untuk restrukturisasi/ take over kredit], **PIHAK KEDUA** telah membayarkan

kepada PIHAK PERTAMA sejumlah uang sebesar Rp [Nilai Pelunasan] ([Terbilang] Rupiah) pada tanggal [Tanggal Pembayaran] untuk melunasi seluruh/sisa hutang PIHAK KETIGA kepada PIHAK PERTAMA. Bukti pembayaran terlampir.

4. Bahwa berdasarkan pembayaran tersebut, para pihak bermaksud untuk mengalihkan semua hak dan kedudukan PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA berdasarkan asas Subrogasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1400-1403 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### **ISI AKTA (Pasal-Pasal):**

#### **PASAL 1**

##### **SUBROGASI**

Dengan ditandatanganinya Akta ini, **PIHAK PERTAMA** dengan ini mengalihkan dan **PIHAK KEDUA** menerima pengalihan atas seluruh hak, klaim, piutang, serta aksesori-aksesorinya (termasuk namun tidak terbatas pada hak untuk menagih pokok, bunga, denda, dan biaya) yang timbul dari Perjanjian [No. Perjanjian] tanggal [Tanggal] sebagaimana dimaksud dalam Muqaddimah, beserta seluruh hak preferen dan jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan yang melekat padanya.

#### **PASAL 2**

##### **PENEGASAN KEDUDUKAN**

Para pihak menyatakan dan mengakui bahwa terhitung sejak tanggal pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Muqaddimah, **PIHAK KEDUA** secara hukum menggantikan kedudukan **PIHAK PERTAMA** sepenuhnya sebagai Kreditur baru dari **PIHAK KETIGA** untuk jumlah piutang yang telah dibayarkan tersebut.

#### **PASAL 3**

##### **KEWAJIBAN DEBITUR**

**PIHAK KETIGA** dengan ini menyatakan mengetahui, memahami, dan menyetujui terjadinya pengalihan hak tersebut. Sejak saat ini, segala kewajiban pembayaran dan pemenuhan prestasi lainnya kepada **PIHAK PERTAMA** beralih menjadi kewajiban kepada **PIHAK KEDUA**. **PIHAK KETIGA** melepaskan segala hak untuk membantah keabsahan pengalihan ini di kemudian hari.

#### **PASAL 4**

##### **PENYERAHAN DOKUMEN**

**PIHAK PERTAMA** wajib menyerahkan seluruh dokumen asli terkait piutang dan jaminan (sertipikat jaminan, perjanjian pokok, dll.) kepada **PIHAK KEDUA** paling lambat [Jangka Waktu, misal: 7 (tujuh) hari kerja] setelah penandatanganan Akta ini. **PIHAK KEDUA** berhak mengurus segala keperluan administratif dan hukum untuk mengalihkan nama dan/atau pencatatan jaminan atas namanya.

#### **PASAL 5**

##### **REPRESENTASI DAN JAMINAN**

**PIHAK PERTAMA** menjamin bahwa:

- Piutang yang dialihkan adalah sah, berlaku, dan belum diterima pembayarannya dari sumber manapun selain dari **PIHAK KEDUA**.
- Tidak ada sengketa, gugatan, atau klaim dari pihak ketiga atas piutang dan jaminan tersebut.
- PIHAK PERTAMA** memiliki kapasitas dan kewenangan penuh untuk mengalihkan hak-hak tersebut.

#### **PASAL 6**

##### **HUKUM YANG BERLAKU DAN PENYELESAIAN SENGKETA**

Akta Subrogasi ini tunduk pada hukum Republik Indonesia. Setiap sengketa yang timbul dari atau terkait dengan Akta ini

akan diselesaikan secara musyawarah. Jika tidak tercapai kesepakatan, para pihak setuju untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri [Nama Kota Domisili PIHAK KEDUA] atau Arbitrase berdasarkan peraturan yang berlaku.

### **PENUTUP**

Demikian Akta ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dalam keadaan sadar dan tanpa paksaan, setelah dibacakan dan dijelaskan isinya oleh Notaris. Akta ini dibuat dalam [Jumlah] lembar asli bermaterai cukup, masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

### **TANDA TANGAN PARA PIHAK:**

1. PIHAK PERTAMA (Subrogan),  
[Tanda Tangan & Cap Perusahaan]  
[Nama Jelas & Jabatan]
2. PIHAK KEDUA (Subrogat),  
[Tanda Tangan & Cap Perusahaan]  
[Nama Jelas & Jabatan]
3. PIHAK KETIGA (Debitur),  
[Tanda Tangan]  
[Nama Jelas & NIK]

### **DIBUAT DAN DITANDATANGANI DI HADAPAN NOTARIS:**

[Tanda Tangan dan Stempel Notaris]  
[Nama Lengkap Notaris]  
Notaris di [Kota]

---

### **CATATAN PENTING:**

1. Format di atas bersifat umum. Penyesuaian rinci diperlukan sesuai dengan kompleksitas transaksi, jenis piutang, dan jenis jaminan.
2. Lampiran yang biasanya diperlukan: Fotokopi identitas para pihak, Salinan Akta Pendirian & Pengesahan (untuk

badan hukum), Surat Kuasa (jika ada), Salinan Perjanjian Induk, Bukti Pembayaran Pelunasan, serta Sertipikat atau Akta Jaminan.

3. Setelah Akta Subrogasi ditandatangani, langkah selanjutnya adalah melakukan **pencatatan/balik nama atas jaminan** di instansi terkait (misalnya, BPHTB untuk Hak Tanggungan, atau Sistem Fidusia untuk Jaminan Fidusia) dengan menggunakan Akta ini sebagai dasar hukum.

### **G. Hal-hal yang Perlu Diperhatikan Sebelum Menandatangani Akta**

Dalam perspektif hukum perdata nasional, sebelum seseorang menandatangani suatu akta autentik yang disusun dan dibacakan oleh notaris, sangat penting untuk dilakukan telaah menyeluruh yang mendalam terhadap isi akta tersebut demi memastikan bahwa kehendak yang tercantum benar-benar mencerminkan kesepakatan para pihak secara sadar dan bebas dari paksaan, sebab akta autentik sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1868 KUH Perdata dan dipertegas dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN) memiliki kekuatan pembuktian sempurna sehingga kesalahan dalam memahami isi akta sejak awal berpotensi melahirkan akibat hukum negatif yang sangat

sulit dikoreksi setelah akta tersebut memperoleh kekuatan berlaku bagi para pihak.<sup>48</sup>

Pemahaman terhadap seluruh komponen akta bukan sekadar kewajiban moral, melainkan bentuk perlindungan hukum preventif yang memastikan setiap butir klausul dalam akta baik berupa kewajiban eksplisit, hak implisit, batasan tindakan maupun konsekuensi pelanggaran telah dipertimbangkan secara matang oleh pihak-pihak yang berkepentingan, karena setelah akta ditandatangani dan dituangkan dalam minuta serta diberi nomor protokol, akta autentik tersebut berlaku mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda* dalam hukum perdata.

Mengingat kompleksitas akta, para pihak harus memperhatikan identitas para penghadap dalam bagian komparisi, memastikan bahwa nama, tempat tinggal, status hukum, kuasa perwakilan (jika ada), serta kualifikasi bertindak telah benar dan lengkap, karena kekeliruan pada bagian ini dapat menyebabkan akta digugat cacat formil yang pada akhirnya menjatuhkan kedudukannya dari akta autentik menjadi akta di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya jauh lebih lemah sebagaimana dipraktikkan dalam sengketa perdata di pengadilan.

---

<sup>48</sup> Septio, D., Ismawati, S., & Agus, A. (2025). *Perlindungan Hukum terhadap Notaris terkait Kewajiban Merahasiakan Isi Akta dalam Penyidikan*. *Tanjungpura Acta Borneo Journal*, Hlm. 103.

Selain bagian komparasi, para pihak wajib memberikan perhatian serius kepada rumusan norma-norma kontraktual dalam bagian substansi atau batang tubuh akta, yang biasanya memuat unsur deklaratif, konsensual, prestasi, kontra-prestasi, jangka waktu, syarat tertulis, syarat batal, serta instrumen penyelesaian perselisihan, sebab ketidakjelasan redaksional dan disparitas pemahaman terhadap istilah hukum dapat menciptakan ruang interpretasi berbeda yang sangat mungkin memicu sengketa di kemudian hari.

Dalam bagian substantif tersebut sering ditempatkan klausul denda (*penalty clause*), yang merupakan mekanisme perdata untuk memberikan tekanan kepatuhan kepada pihak yang berkewajiban melakukan pembayaran, penyerahan barang, atau pemberian jasa, sehingga sebelum menandatangani akta, para pihak harus memahami besarnya denda, dasar pengenaan, mekanisme perhitungan, jangka waktu toleransi, dan apakah denda tersebut bersifat kumulatif atau menggugurkan hak pembatalan perjanjian, karena kekeliruan menafsirkan klausul penalti berpotensi menimbulkan nilai kerugian finansial tinggi.

Di sisi lain, klausul pembatalan (*termination clause*) dalam akta biasanya mengatur syarat kondisi yang memicu berakhirnya hubungan hukum, misalnya karena wanprestasi berat, keadaan memaksa (*force majeure*), atau ketidakmampuan salah satu pihak melanjutkan prestasi, sehingga sangat penting

bagi para pihak memahami apakah pembatalan bersifat otomatis, memerlukan pemberitahuan tertulis, mensyaratkan pengembalian prestasi, atau menimbulkan denda tambahan, karena konsekuensi dari pembatalan memiliki dampak hukum terhadap kedudukan para pihak pasca perikatan.

Tidak kalah pentingnya, para pihak harus memastikan bahwa seluruh ketentuan tambahan seperti pilihan hukum (*choice of law*), penyelesaian sengketa (*dispute settlement clause*), forum kompeten, dan pengaturan mengenai perubahan akta telah dibacakan dan dipahami dengan baik, karena pasal-pasal akhir semacam ini merupakan “pagar protektif” yang akan menentukan jalur hukum yang dapat ditempuh jika perselisihan muncul, dan pengabaian terhadap bagian ini sering menyebabkan para pihak tidak mengetahui hak proseduralnya.<sup>49</sup>

Dari segi formalitas, UUJN menegaskan bahwa notaris wajib membacakan akta di hadapan para pihak, menjelaskan isi akta, dan memastikan para penghadap memahami seluruh muatan akta sebelum menandatangani, dan mekanisme ini tidak dapat dilewati begitu saja, karena jika notaris lalai menjalankan kewajiban pembacaan akta, akta tersebut dapat digugat sebagai akta yang tidak memenuhi syarat formil autentik, yang dalam praktiknya sering diuji dalam perkara perdata maupun dalam ranah pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris.

---

<sup>49</sup> Wahyuni, D., & Fauzan, M. (2024). *Panduan Praktis Pembuatan Minuta, Salinan, dan Grosse Akta Notaris*. Malang: Setara Press, Hlm. 103.

Setelah memastikan substansi akta sesuai dengan kehendak para pihak dan formalitas pencetakan, pembacaan, penandatanganan, penomoran protokol, dan penyaksian telah dilaksanakan, para pihak tetap dianjurkan untuk menanyakan konsekuensi hukum jangka panjang dari akta khususnya akta terkait aset bernilai besar seperti tanah, warisan, saham, atau kontrak Perusahaan karena akta autentik tidak hanya berdampak sesaat tetapi dapat menjadi dasar yurisdiksi hukum bagi pengadilan, lembaga keuangan, dan administrasi negara dalam kurun waktu panjang.

### AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA

Nomor: 012/PP/2025

Pada hari ini, Senin tanggal 20 Januari 2025, bertempat di Jakarta,

menghadap kepada saya, \_\_\_\_\_, Notaris di Kota Jakarta:

1. Nama lengkap: ....., pekerjaan, KTP, alamat (selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA)
2. Nama lengkap: ....., pekerjaan, KTP, alamat (selanjutnya disebut PIHAK KEDUA)

Para pihak menerangkan terlebih dahulu bahwa:

- Para pihak sepakat melakukan kerja sama .....

Pasal 1 – Objek Perjanjian

(isi detail kewajiban / prestasi)

## Pasal 2 – Hak dan Kewajiban

(rincikan hak dan kewajiban kedua pihak)

## Pasal 3 – Klausul Denda

Apabila salah satu pihak lalai melakukan kewajiban dalam jangka waktu ... hari,

pihak tersebut dikenakan denda sebesar .....% per bulan dari nilai prestasi yang belum dipenuhi.

## Pasal 4 – Klausul Pembatalan

Perjanjian ini dapat dibatalkan apabila:

- a. Terjadi wanprestasi lebih dari ..... hari;
- b. Pihak yang tidak wanprestasi memberikan pemberitahuan tertulis ... hari sebelumnya;
- c. Pengembalian prestasi dilakukan sesuai ketentuan Pasal .....

## Pasal 5 – Penyelesaian Sengketa

Para pihak sepakat menyelesaikan sengketa melalui mediasi, dan bila gagal maka melalui Pengadilan Negeri .....

Ditutup dengan pernyataan memastikan bahwa akta dibacakan, dipahami, ditandatangani, dan ditandatangani oleh para pihak dan saksi.

Dengan demikian, proses menandatangani akta bukanlah sekadar tindakan administratif yang bersifat formalitas, tetapi merupakan titik awal lahirnya konsekuensi yuridis mengikat,

sehingga pemahaman menyeluruh atas isi akta, keterbacaan klausul penalti dan pembatalan, pengecekan struktur formal akta, serta keterlibatan aktif para pihak dalam proses klarifikasi isi akta merupakan langkah perlindungan diri yang sepenuhnya sejalan dengan asas kepastian hukum sebagaimana dikembangkan dalam UUJN (UU No. 2 Tahun 2014) dan asas umum hukum kontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

# BAB IV

## Akta Notaris dalam Kegiatan Usaha dan Bisnis

### A. Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT)

Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT) merupakan dokumen hukum yang menjadi landasan utama dalam pembentukan badan usaha berbentuk PT di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 yang telah disempurnakan melalui Undang-Undang Cipta Kerja. PT, sebagai badan hukum berbentuk persekutuan modal, mengharuskan adanya akta pendirian yang dibuat atau disahkan oleh notaris dan didaftarkan ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham) agar memperoleh status badan hukum yang sah, sehingga dapat menjalankan kegiatan usahanya secara legal.<sup>50</sup>

Dalam proses pendirian PT, terdapat beberapa syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh para pendiri. Pertama, PT harus didirikan oleh minimal dua orang, kecuali untuk PT perorangan yang dapat didirikan oleh satu orang sesuai dengan ketentuan khusus dalam Undang-Undang Cipta Kerja. Kedua, para pendiri wajib mengambil bagian saham sebagai bentuk

---

<sup>50</sup> Sutedi, A., & Hasanah, N. (2022). *Formularium Lengkap Akta Perbankan dan Kredit di Hadapan Notaris*. Bogor: Ghalia Indonesia, Hlm. 101.

komitmen modal terhadap badan usaha.<sup>51</sup> Ketiga, modal dasar PT tidak lagi memiliki batasan minimal yang ketat, namun tetap harus dinyatakan secara jelas dalam akta pendirian dan disesuaikan dengan kebutuhan serta skala usaha yang akan dijalankan. Keempat, akta pendirian PT harus dibuat oleh notaris dan didaftarkan secara elektronik ke Kemenkumham untuk memperoleh pengesahan sebagai badan hukum. Kelima, PT harus memiliki anggaran dasar yang mengatur secara rinci tentang tujuan, kegiatan usaha, struktur organisasi, serta ketentuan-ketentuan lain yang relevan dengan operasional perusahaan.

Berikut ini adalah penjelasan mengenai format contoh akta pendirian Perseroan Terbatas (PT), baik untuk PT Jasa Konstruksi maupun PT Perdagangan, disertai dengan struktur surat yang lengkap dan sesuai dengan ketentuan hukum terbaru di Indonesia:

---

### **Format Contoh Akta Pendirian PT (Umum)**

Akta pendirian PT umumnya disusun dalam bentuk dokumen notaris yang mencakup beberapa bagian utama. Berikut adalah struktur dan contoh formatnya:

---

#### **1. Judul dan Pembukaan**

---

<sup>51</sup> Prasetyo, B. (2021). *Akta notaris dalam transaksi hukum modern: Panduan komprehensif bagi notaris dan praktisi hukum*. Surabaya: Airlangga University Press, Hlm. 122.

Akta dimulai dengan judul resmi dan pembukaan yang mencantumkan identitas notaris serta tempat dan tanggal pembuatan akta.

**Contoh:**

**AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS**

**Nomor: [Nomor Akta]**

Pada hari ini, [hari], tanggal [tanggal] bulan [bulan] tahun [tahun], di hadapan saya, [Nama Notaris], Notaris di [Kota/Kabupaten], telah hadir para pendiri Perseroan Terbatas yang akan didirikan:

---

**2. Identitas Para Pendiri**

Bagian ini mencantumkan identitas lengkap para pendiri PT, termasuk nama, alamat, pekerjaan, dan nomor identitas resmi (KTP/NPWP).

**Contoh:**

1. Nama: [Nama Lengkap] Tempat/Tanggal Lahir: [Tempat, Tanggal Lahir] Pekerjaan: [Pekerjaan] Alamat: [Alamat Lengkap] Nomor KTP: [Nomor KTP] Nomor NPWP: [Nomor NPWP]
2. Nama: [Nama Lengkap] Tempat/Tanggal Lahir: [Tempat, Tanggal Lahir] Pekerjaan: [Pekerjaan] Alamat: [Alamat Lengkap] Nomor KTP: [Nomor KTP] Nomor NPWP: [Nomor NPWP]

---

### 3. **Pernyataan Pendirian PT**

Bagian ini berisi pernyataan resmi mengenai pendirian PT, termasuk nama perusahaan, alamat kantor, maksud dan tujuan pendirian, serta bidang usaha yang dijalankan.

**Contoh:**

Para pendiri tersebut di atas, dengan ini menyatakan mendirikan sebuah Perseroan Terbatas dengan ketentuan sebagai berikut:

**Nama Perseroan:** PT [Nama Perusahaan]

**Alamat Kantor:** [Alamat Lengkap Kantor]

**Maksud dan Tujuan:** Perseroan didirikan dengan maksud dan tujuan untuk menjalankan usaha di bidang [sebutkan bidang usaha, misalnya: jasa konstruksi/perdagangan], serta melakukan segala sesuatu yang berkaitan dengan bidang usaha tersebut, baik langsung maupun tidak langsung, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Bidang Usaha:** Berdasarkan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI), bidang usaha Perseroan adalah:

- [Kode KBLI] – [Deskripsi Bidang Usaha, misalnya: Konstruksi Bangunan Sipil/Kegiatan Perdagangan Besar]

---

#### 4. Modal Dasar dan Modal Disetor

Bagian ini menjelaskan tentang modal dasar, modal disetor, serta pembagian saham di antara para pendiri.<sup>52</sup>

**Contoh:**

**Modal Dasar:** Modal dasar Perseroan ditetapkan sebesar Rp [Jumlah Modal Dasar], terbagi dalam [jumlah] lembar saham dengan nilai nominal Rp [Nilai Nominal per Saham] per lembar.

**Modal Disetor:** Modal disetor pada saat pendirian Perseroan sebesar Rp [Jumlah Modal Disetor], yang dibayarkan oleh para pendiri sebagai berikut:

1. [Nama Pendiri 1] menyetor sebesar Rp [Jumlah] dengan menerima [jumlah] lembar saham.
2. [Nama Pendiri 2] menyetor sebesar Rp [Jumlah] dengan menerima [jumlah] lembar saham.

---

#### 5. Struktur Organisasi

Bagian ini mengatur susunan direksi dan dewan komisaris, serta ketentuan mengenai Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

**Contoh:**

---

<sup>52</sup> Sutedjo, A. (2024). *Hukum notariat dan kumpulan akta otentik lengkap (edisi revisi UU Cipta Kerja)*. Bandung: Alfabeta, Hlm. 132.

**Direksi:** Perseroan dipimpin oleh Direksi yang terdiri dari:

- Direktur Utama: [Nama]
- Direktur: [Nama]

**Dewan Komisaris:** Perseroan diawasi oleh Dewan Komisaris yang terdiri dari:

- Komisaris Utama: [Nama]
- Komisaris: [Nama]

**Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS):** RUPS merupakan organ tertinggi Perseroan dan diadakan setidaknya sekali dalam satu tahun buku.

---

## **6. Ketentuan Lain-Lain**

Bagian ini mencakup ketentuan tambahan, seperti tahun buku, pembagian laba, dan prosedur perubahan anggaran dasar.

### **Contoh:**

**Tahun Buku:** Tahun buku Perseroan dimulai pada tanggal 1 Januari dan berakhir pada tanggal 31 Desember setiap tahun.

**Pembagian Laba:** Laba bersih Perseroan setelah dikurangi cadangan wajib dan pajak, dibagikan sebagai dividen kepada pemegang saham sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

**Perubahan Anggaran Dasar:** Setiap perubahan anggaran dasar Perseroan harus disetujui dalam RUPS dan disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM.

---

## 7. Penutup

Bagian ini berisi pernyataan bahwa akta pendirian telah dibuat dan ditandatangani di hadapan notaris, serta keterangan mengenai tempat dan tanggal pembuatan akta.

**Contoh:**

Demikian Akta Pendirian Perseroan Terbatas ini dibuat dan ditandatangani di hadapan saya, Notaris, pada hari dan tanggal sebagaimana tercantum di atas.

**Dibuat di:** [Kota/Kabupaten] **Pada tanggal:** [Tanggal]

**Notaris,** [Nama Notaris] Notaris di [Kota/Kabupaten]

**Para Pendiri,**

1. [Nama Pendiri 1]
2. [Nama Pendiri 2]

---

### **Contoh Format Khusus untuk PT Jasa Konstruksi**

Untuk PT Jasa Konstruksi, akta pendirian harus mencantumkan bidang usaha yang spesifik, seperti konstruksi bangunan sipil, instalasi listrik, atau pemasangan sistem

mekanikal. Selain itu, PT Jasa Konstruksi harus memenuhi persyaratan tambahan, seperti memiliki Sertifikat Badan Usaha (SBU) dan Izin Usaha Jasa Konstruksi (IUJK).<sup>53</sup>

**Tambahan dalam Bidang Usaha:**

Bidang usaha Perseroan meliputi:

- KBLI [Kode] – Konstruksi Bangunan Sipil
- KBLI [Kode] – Instalasi Listrik
- KBLI [Kode] – Pemasangan Sistem Mekanikal

Perseroan berkomitmen untuk memenuhi seluruh persyaratan perizinan yang berlaku, termasuk pengurusan SBU dan IUJK, sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

---

**Contoh Format Khusus untuk PT Perdagangan**

Untuk PT Perdagangan, akta pendirian harus mencantumkan jenis barang atau jasa yang diperdagangkan, serta memenuhi persyaratan perizinan usaha, seperti Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) atau Nomor Induk Berusaha (NIB).

**Tambahan dalam Bidang Usaha:**

Bidang usaha Perseroan meliputi:

- KBLI [Kode] – Perdagangan Besar Pakaian dan Tekstil
- KBLI [Kode] – Perdagangan Besar Elektronik
- KBLI [Kode] – Perdagangan Besar Bahan Bangunan

---

<sup>53</sup> Herviana, L., & Pratama, R. (2022). *Kumpulan Akta Otentik Notaris dan PPAT: Dari Akta Jual Beli hingga Akta Pendirian Perseroan Terbatas*. Bandung: Refika Aditama, Hlm. 122.

Perseroan akan mengajukan perizinan usaha yang diperlukan, termasuk SIUP atau NIB, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

---

### **Catatan Penting**

1. **KBLI:** Pastikan kode KBLI yang digunakan sesuai dengan bidang usaha yang dijalankan. KBLI dapat diakses melalui peraturan resmi Kementerian Hukum dan HAM atau instansi terkait.
  2. **Notaris:** Akta pendirian PT harus dibuat oleh notaris yang berwenang dan didaftarkan secara elektronik ke Kementerian Hukum dan HAM untuk mendapatkan status badan hukum.
  3. **Perizinan:** Setelah akta pendirian disahkan, PT harus mengurus perizinan usaha yang relevan, seperti NIB, SIUP, SBU, atau IUJK, sesuai dengan bidang usaha yang dijalankan.
- 

Dengan format ini, akta pendirian PT akan memenuhi syarat hukum dan administratif yang berlaku, serta memberikan kepastian hukum bagi para pendiri dan pemegang saham. Jika Anda memerlukan bantuan lebih lanjut dalam penyusunan akta pendirian, disarankan untuk berkonsultasi dengan notaris atau konsultan hukum yang berpengalaman.

## **B. Akta Pendirian CV dan Firma**

Akta pendirian *Commanditaire Vennootschap* (CV) dan Firma dalam kerangka hukum dagang Indonesia memegang peranan krusial sebagai instrumen formal yang autentik dibuat oleh notaris untuk melegalkan bentuk usaha perorangan yang berkembang menjadi kemitraan atau persekutuan komanditer serta firma, di mana regulasi utamanya bersumber dari Pasal 16 hingga 35 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) yang telah diintegrasikan dengan Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 17 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Persekutuan Komanditer, Persekutuan Firma, dan Persekutuan Perdata, sehingga akta ini menjadi prasyarat mutlak untuk pendaftaran elektronik melalui Sistem Administrasi Badan Usaha (SABU) guna memperoleh legalitas resmi dan kepastian hukum bagi para sekutu aktif serta sekutu pasif yang terlibat.

Dalam praktiknya, akta pendirian CV digunakan secara luas untuk usaha perorangan yang membutuhkan suntikan modal dari sekutu pasif tanpa tanggung jawab penuh atas hutang, sementara akta firma lebih tepat untuk kemitraan di mana semua sekutu bertanggung jawab secara pribadi dan tak terbatas, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 23 KUHD yang mewajibkan pendaftaran akta notaris ke register dagang untuk menghindari kerentanan terhadap sengketa internal dan eksternal, dengan syarat terbaru tahun 2025 yang menekankan

kepemilikan 100 persen oleh WNI tanpa campur tangan modal asing serta identitas lengkap pendiri.<sup>54</sup>

Berikut adalah format standar akta pendirian CV autentik yang dibuat oleh notaris sesuai Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) Pasal 16-35 dan Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 17 Tahun 2018.<sup>55</sup>

AKTA PENDIRIAN  
PERSEKUTUAN KOMANDITER (CV)  
NOMOR: 001/NT/KS/CV/2026

Pada hari ini, Sabtu tanggal tujuh belas bulan Januari tahun dua ribu dua puluh enam (17-01-2026), pukul empat belas dan lima puluh satu menit (14:51 WIB), bertempat di kantor Notaris [Nama Lengkap Notaris, S.H., M.Kn.], yang berkedudukan di Jalan Sudirman Nomor 123, Kelurahan Candi Rejo, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah 50212, dalam kota Semarang, telah hadir dengan membawa KTP elektronik/NPWP asli yang masih berlaku:

1. Bapak AHMAD SANTOSO, anak sah dari Bapak Sukardi dan Ibu Siti Aminah, lahir di Semarang tanggal 15 Mei 1980 (15-05-1980), berkewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto No. 45 RT 03 RW 02

---

<sup>54</sup> Moechthar, O. (2024). *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT*. Depok: Prenada Media, Hlm. 111.

<sup>55</sup> Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 9 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pengawasan dan Pemeriksaan Notaris. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 654.

Kelurahan Candi Rejo Kecamatan Candisari Kota Semarang Jawa Tengah 50212, berpekerjaan Pengusaha Konstruksi bersertifikasi SKK PJT LPJK Nomor [Nomor Sertifikat], selanjutnya disebut sebagai SEKUTU AKTIF;

2. Ibu SITI NURHALIZA, anak sah dari Bapak Ahmad Yani dan Ibu Fatimah, lahir di Semarang tanggal 20 Agustus 1985 (20-08-1985), berkewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol No. 67 RT 05 RW 04 Kelurahan Tembalang Kecamatan Banyumanik Kota Semarang Jawa Tengah 50272, berpekerjaan Investor Swasta dengan NPWP Nomor [Nomor NPWP], selanjutnya disebut sebagai SEKUTU PASIF. Para pihak tersebut di atas dengan ini menyatakan bahwa mereka telah mufakat dan sepakat untuk mendirikan suatu PERSEKUTUAN KOMANDITER (*Commanditaire Vennootschap/CV*) yang selanjutnya disebut CV KONTRAKTOR MANDIRI, yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jalan Sudirman Nomor 45, Kelurahan Candi Rejo, Kecamatan Candisari, Kota Semarang, Jawa Tengah 50212, dengan maksud dan tujuan untuk menjalankan usaha di bidang:

- a. Jasa konstruksi bangunan sederhana dan menengah (KBLI 41012);
- b. Renovasi bangunan dan instalasi listrik (KBLI 43210);
- c. Perdagangan material konstruksi (KBLI 46631).

## KE-I. MODAL

Modal dasar CV KONTRAKTOR MANDIRI sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), yang telah disetor penuh secara tunai oleh:

- Sekutu Pasif: Rp500.000.000,00 (100%) melalui transfer Bank Mandiri No. Rekening 1234567890 tanggal 17 Januari 2026.

## KE-II. PEMBAGIAN KEUNTUNGAN DAN KERUGIAN

Keuntungan dan kerugian dibagi dengan rasio:

- Sekutu Aktif: 60% (enam puluh persen)
- Sekutu Pasif: 40% (empat puluh persen)

## KE-III. HAK DAN KEWAJIBAN SEKUTU AKTIF

Sekutu Aktif diberi wewenang penuh untuk:

1. Mengelola seluruh operasional CV;
2. Merepresentasikan CV dalam dan luar pengadilan;
3. Mengikat perjanjian dan membuat akta;
4. Bertanggung jawab penuh dan tak terbatas atas hutang CV.

## KE-IV. HAK DAN KEWAJIBAN SEKUTU PASIF

1. Tidak boleh campur tangan dalam pengelolaan operasional;
2. Tanggung jawab terbatas pada modal yang disetor;
3. Berhak menerima bagian keuntungan sesuai kesepakatan;

4. Boleh keluar dengan pemberitahuan 3 (tiga) bulan tertulis.

#### KE-V. JANGKA WAKTU USAHA

Jangka waktu usaha 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak akta ini dibuat, dapat

diperpanjang dengan akta notaris tambahan.

#### KE-VI. PENYELESAIAN SENGKETA

Segala sengketa diselesaikan secara musyawarah, apabila tidak tercapai kesepakatan maka melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Jakarta atau Pengadilan Negeri Semarang. Demikian akta ini dibuat, dibacakan secara keseluruhan, dimengerti, dan disetujui oleh para pihak, kemudian ditutup dan ditandatangani oleh para pihak serta saksi di hadapan saya Notaris.<sup>56</sup>

Semarang, 17 Januari 2026

#### NOTARIS

[Nama Lengkap Notaris, S.H., M.Kn.]

[Tanda Tangan & Stempel]

SEKUTU AKTIF

[Ahmad Santoso]

[Tanda Tangan]

SEKUTU PASIF

[Siti Nurhaliza]

[Tanda Tangan]

SAKSI I

SAKSI II

---

<sup>56</sup> Santoso, B., & Anggraeni, T. (2021). Penyelesaian Sengketa Akta Perdamaian yang Dibuat oleh Notaris. *Jurnal Kajian Hukum*, 6(2), Hlm. 262.

[Nama Lengkap Saksi 1]      [Nama Lengkap Saksi 2]

[Tanda Tangan]                      [Tanda Tangan]

### **C. Akta Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan**

Eksistensi Akta Perubahan Anggaran Dasar merupakan instrumen hukum vital dalam korporasi yang berfungsi sebagai rekaman autentik atas segala transformasi struktural maupun finansial yang terjadi dalam tubuh Perseroan Terbatas. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, setiap perubahan pada Anggaran Dasar wajib diformalisasikan melalui akta notaris. Formalitas ini bukan sekadar pemenuhan administratif, melainkan prasyarat konstitutif agar perubahan tersebut memperoleh legitimasi yuridis dan dapat diakui oleh pihak ketiga maupun otoritas negara melalui Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH).

Dalam dinamika organisasi, perubahan susunan Direksi merupakan bentuk penyesuaian manajerial yang harus segera dituangkan ke dalam akta autentik guna menjamin kepastian mengenai siapa yang berwenang bertindak untuk dan atas nama perseroan. Secara doktriner, pengangkatan, penggantian, dan

pemberhentian anggota Direksi merupakan kewenangan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) yang kemudian wajib dinyatakan dalam akta notaris untuk selanjutnya diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Keterlambatan dalam melakukan pelaporan atau pendaftaran perubahan direksi ini berpotensi menimbulkan risiko hukum serius, termasuk ketidakabsahan tindakan hukum yang dilakukan oleh direksi baru terhadap relasi bisnis maupun institusi perbankan.

Transformasi modal perusahaan, baik berupa peningkatan modal ditempatkan maupun modal disetor, menuntut ketelitian yuridis yang lebih tinggi karena berkaitan langsung dengan struktur ekuitas dan potensi dilusi saham para pemegang saham eksis. Peningkatan modal ini sering kali dilakukan dalam rangka ekspansi bisnis atau restrukturisasi utang, yang secara prosedural harus didahului oleh keputusan RUPS yang sah secara kuorum sebagaimana diatur dalam anggaran dasar perseroan. Akta perubahan anggaran dasar dalam konteks penambahan modal berfungsi sebagai bukti materiil bahwa modal tersebut benar-benar telah disetor ke dalam kas perseroan, sehingga memberikan perlindungan hukum bagi kreditur mengenai solvabilitas perusahaan.<sup>57</sup>

Secara akademis, akta perubahan ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal

---

<sup>57</sup> Kinasih, N. P. (2024). *Kepastian Hukum Notaris Menerapkan Cyber Notary dalam Verlidjen Akta Notaris Secara Digital*. *Acten Journal Law Review*, 1(3), Hlm. 244.

1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, di mana isi akta tersebut dianggap benar secara hukum sampai dibuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan. Hal ini sangat krusial dalam mitigasi sengketa internal antar pemegang saham, karena akta tersebut mencatat secara detail kronologi pengambilan keputusan, komposisi hak suara, serta nilai nominal saham yang diterbitkan. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh notaris, perubahan-perubahan fundamental dalam perseroan tidak akan memiliki daya ikat keluar (*third party effectiveness*), yang berarti pihak luar dapat menganggap struktur perusahaan masih mengikuti anggaran dasar yang lama.<sup>58</sup>

Implementasi perubahan modal seringkali melibatkan kompleksitas tambahan ketika melibatkan modal asing, yang mana notaris harus memastikan kesesuaian akta dengan regulasi penanaman modal terbaru dan klasifikasi baku lapangan usaha Indonesia. Dalam hal terjadi peningkatan modal disetor yang tidak merubah modal dasar, perseroan hanya diwajibkan melakukan pemberitahuan kepada Menteri, namun jika perubahan tersebut menyangkut modal dasar, maka diperlukan persetujuan eksplisit dari Menteri sesuai dengan Pasal 21 UU Perseroan Terbatas. Ketelitian notaris dalam membedakan antara perubahan yang memerlukan "persetujuan" dan yang

---

<sup>58</sup> Agustini, et al. (2024). *Authentic Notarial Deed as Evidence in Civil Court: Signature Forgery Implications*. *Jurnal AKTA*, Hlm. 124.

sekadar "pemberitahuan" menjadi parameter profesionalisme untuk menghindari cacat hukum pada akta yang dihasilkan.

Studi kasus mengenai penambahan modal usaha sering kali menunjukkan bahwa kendala utama muncul pada aspek administrasi setoran modal yang harus dibuktikan dengan bukti setor bank yang valid sebelum akta tersebut dapat diproses melalui sistem AHU Online. Dalam skenario di mana perseroan melakukan peningkatan modal melalui konversi utang menjadi saham (*debt to equity swap*), akta perubahan tersebut harus mencerminkan nilai valuasi yang akurat guna mencegah terjadinya *over-valuation* yang dapat merugikan kepentingan publik. Kehadiran akta notaris di sini bertindak sebagai instrumen pengawas (*gatekeeper*) yang menjamin bahwa integritas korporasi tetap terjaga di tengah fluktuasi modal yang terjadi secara dinamis.

Peran notaris dalam pembuatan akta perubahan anggaran dasar tidak hanya bersifat pasif sebagai pencatat, melainkan juga aktif sebagai penasihat hukum yang wajib memastikan bahwa klausul-klausul baru tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Dengan berlakunya Undang-Undang Cipta Kerja (UU No. 6 Tahun 2023), terdapat beberapa penyederhanaan birokrasi, namun standar kepatuhan terhadap prinsip *Good Corporate Governance* (GCG) tetap menjadi landasan utama yang harus tercermin dalam akta

tersebut. Notaris harus mampu mengonstruksikan kehendak para pemegang saham ke dalam bahasa hukum yang presisi guna menghindari multitafsir di masa depan yang dapat berujung pada kebuntuan manajemen (*deadlock*).

Setiap akta perubahan yang menyangkut Direksi maupun modal harus secara eksplisit menyebutkan dasar keputusan, baik melalui Berita Acara Rapat (BAR) yang dibuat langsung oleh notaris maupun Keputusan Sirkuler yang kemudian diformalisasikan dalam akta *Pernyataan Keputusan Rapat* (PKR). Perbedaan kedua instrumen ini terletak pada tata cara pengambilan keputusan, namun secara hukum keduanya memiliki derajat kekuatan pembuktian yang sama apabila telah memenuhi syarat formil dan materiil sesuai ketentuan UUJN. Kepastian tanggal (*certainty of date*) dalam akta notaris mencegah praktik *backdating* yang dilarang keras karena dapat memanipulasi laporan keuangan dan kewajiban perpajakan perseroan.

Dalam konteks penegakan hukum perdata, akta perubahan anggaran dasar merupakan alat bukti utama yang akan diperiksa pertama kali oleh hakim jika terjadi sengketa kepengurusan atau sengketa hak kepemilikan saham di pengadilan. Keabsahan akta ini menjadi determinan bagi hakim untuk menentukan siapa yang memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) dalam mewakili perseroan di dalam maupun di luar pengadilan. Oleh

karena itu, ketelitian dalam menyebutkan identitas para pihak, jumlah lembar saham, serta rincian tugas direksi dalam akta perubahan bukan sekadar formalitas, melainkan upaya preventif dalam melindungi aset dan keberlangsungan operasional perusahaan.<sup>59</sup>

Sebagai penutup, sinergi antara hukum korporasi dan hukum kenotariatan dalam akta perubahan anggaran dasar menciptakan ekosistem bisnis yang stabil dan terukur bagi para pelaku usaha di Indonesia. Evolusi regulasi melalui UU Cipta Kerja menuntut notaris dan praktisi hukum untuk terus memperbarui pemahaman mereka agar akta yang diterbitkan tetap relevan dan memiliki daya laku hukum yang absolut di tengah transformasi ekonomi digital. Dengan demikian, akta perubahan anggaran dasar bukan hanya dokumen formal, melainkan pilar kepastian hukum yang menjamin bahwa setiap transisi kekuasaan dan modal dalam perusahaan berjalan sesuai dengan rel hukum yang ditetapkan oleh negara.

---

### **Contoh Format Akta Pernyataan Keputusan Rapat (PKR)**

Berikut adalah struktur draf akta untuk perubahan direksi dan peningkatan modal:

#### **AKTA PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT NOMOR:**

**[00]**

---

<sup>59</sup> Peraturan Menteri Hukum dan HAM tentang Bentuk dan Ukuran Cap/Stempel Notaris.

Pada hari ini, [Hari], tanggal [Tanggal-Bulan-Tahun], pukul [Waktu] WIB. Menghadap kepada saya, [**Nama Notaris, S.H., M.Kn.**], Notaris di [Wilayah Jabatan]:

1. **Tuan [Nama]**, [Pekerjaan], bertindak selaku Ketua Rapat/Kuasa Rapat.

Pihak penghadap menyatakan bahwa Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT [**Nama Perusahaan**] telah memutuskan hal-hal sebagai berikut:

### **I. PERUBAHAN PENGURUS PERSEROAN**

- Memberhentikan dengan hormat Tuan [**Nama Direktur Lama**] dari jabatannya sebagai Direktur Utama.
- Mengangkat Tuan [**Nama Direktur Baru**] sebagai Direktur Utama Perseroan yang baru, terhitung sejak ditutupnya rapat ini.

### **II. PENINGKATAN MODAL DISETOR**

- Menyetujui peningkatan Modal Ditempatkan dan Modal Disetor dari semula sebesar **Rp1.000.000.000 (satu miliar Rupiah)** menjadi sebesar **Rp2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta Rupiah)**.
- Modal tersebut telah diambil bagian dan disetor penuh secara tunai ke dalam kas Perseroan oleh para pemegang saham.
- Mengubah Pasal 4 ayat (2) Anggaran Dasar Perseroan mengenai perincian modal.

### III. PEMBERIAN KUASA

- Memberikan kuasa kepada Notaris atau pihak lain untuk melakukan pemberitahuan atas perubahan data perseroan ini kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

---

#### Studi Kasus: Penambahan Modal PT Tekno Maju

PT Tekno Maju ingin melakukan ekspansi dan membutuhkan suntikan dana. Pemegang saham setuju menambah modal disetor sebesar Rp5 Miliar melalui RUPS. Notaris membuat Akta PKR sebagai bukti sah. Akta ini menjadi dasar bagi Bank untuk memproses rekening perusahaan dan bagi Kemenkumham untuk mengeluarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan. Tanpa akta ini, modal tambahan tersebut tidak diakui secara legal dalam neraca perusahaan yang terdaftar di negara.<sup>60</sup>

#### D. Akta Jual Beli Saham

Dalam konteks hukum perusahaan di Indonesia, akta jual beli saham merupakan instrumen hukum yang krusial untuk mengatur peralihan kepemilikan saham dari satu pihak ke pihak lain, karena tanpa akta tersebut, transaksi saham tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat menimbulkan sengketa

---

<sup>60</sup> Tjandraningsih, D. (2025). *Buku Peraturan Kenotariatan Indonesia*. Tangerang: BACK Press, Hlm. 124.

kepemilikan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT) yang menegaskan bahwa peralihan saham harus didokumentasikan secara tertulis untuk memastikan keabsahan dan transparansi.

Akta jual beli saham berfungsi sebagai bukti autentik yang mengatur peralihan kepemilikan saham dengan jelas mencantumkan identitas para pihak, jumlah saham yang diperdagangkan, harga transaksi, serta tanggal dan tempat pelaksanaan, sehingga mencegah terjadinya disputasi di masa depan, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 58 UUPT yang mensyaratkan bahwa perubahan kepemilikan saham harus dicatat dalam daftar pemegang saham untuk menjaga integritas struktur perusahaan.

Persyaratan hukum untuk pembuatan akta jual beli saham meliputi kehadiran notaris sebagai pihak yang mengesahkan, penyertaan dokumen identitas para pihak, serta konfirmasi bahwa transaksi tidak melanggar ketentuan antitrust atau larangan kepemilikan asing, sebagaimana diwajibkan oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal yang mengintegrasikan akta tersebut dengan regulasi pasar modal untuk memastikan kepatuhan terhadap prinsip good corporate governance.

Proses pembuatan akta jual beli saham dimulai dengan negosiasi antara penjual dan pembeli, dilanjutkan dengan

penyusunan draf oleh notaris, kemudian penandatanganan di hadapan notaris, dan akhirnya pendaftaran ke administrasi perseroan, yang semuanya bertujuan untuk menciptakan bukti hukum yang kuat, seperti tercantum dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 15/POJK.04/2020 tentang Peralihan Kepemilikan Saham Tanpa Melalui Bursa Efek yang memberikan panduan detail untuk transaksi saham non-publik.

Sebagai contoh format pembuatan akta jual beli saham, dokumen tersebut biasanya dimulai dengan judul "Akta Jual Beli Saham" diikuti oleh bagian identitas para pihak seperti nama lengkap, alamat, dan nomor identitas, kemudian deskripsi saham yang dijual termasuk jenis, jumlah, dan nilai nominal, harga jual, serta klausul-klausul tentang tanggung jawab dan penyelesaian sengketa, yang disusun dalam bahasa formal dan disahkan dengan stempel notaris untuk keabsahan hukum; berikut adalah contoh format sederhana yang dapat digunakan sebagai template:

### **AKTA JUAL BELI SAHAM**

Pada hari ini, [Tanggal, Bulan, Tahun], di [Tempat, Kota], di hadapan saya, [Nama Notaris], Notaris di [Kota], yang dalam hal ini bertindak sebagai Notaris, dengan dibantu oleh [Nama Saksi 1] dan [Nama Saksi 2], telah hadir:

1. [Nama Lengkap Penjual], [Jenis Kelamin], [Tempat/Tanggal Lahir], [Alamat Lengkap], [Nomor KTP/NIK: ...], selanjutnya disebut sebagai "PENJUAL".
2. [Nama Lengkap Pembeli], [Jenis Kelamin], [Tempat/Tanggal Lahir], [Alamat Lengkap], [Nomor KTP/NIK: ...], selanjutnya disebut sebagai "PEMBELI".

Para pihak di atas sepakat untuk membuat Akta Jual Beli Saham dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1: PENJUAL menjual dan mengalihkan kepada PEMBELI, dan PEMBELI membeli dan menerima pengalihan dari PENJUAL, sejumlah [Jumlah Saham] lembar saham [Jenis Saham, misalnya Seri A] dengan nilai nominal Rp [Nilai Nominal per Saham] per lembar dari PT. [Nama Perusahaan], yang terdaftar di [Alamat Perusahaan], dengan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) [NPWP Perusahaan].

Pasal 2: Harga jual saham tersebut adalah sebesar Rp [Total Harga], yang telah dibayar lunas oleh PEMBELI kepada PENJUAL pada saat penandatanganan akta ini melalui [Metode Pembayaran, misalnya transfer bank ke rekening PENJUAL].<sup>61</sup>

Pasal 3: PENJUAL menjamin bahwa saham tersebut bebas dari segala beban, sengketa, atau hak pihak ketiga, dan

---

<sup>61</sup> Rangkuti, S. (2021). *Akta Notaris dalam Praktik: Studi Kasus dan Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 134.

PENJUAL memiliki hak penuh untuk menjual saham tersebut.

Pasal 4: Pengalihan kepemilikan saham ini akan dicatat dalam daftar pemegang saham PT. [Nama Perusahaan] dan dilaporkan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 5: Apabila terjadi sengketa, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri [Kota] dengan tunduk pada hukum Indonesia.

Demikian akta ini dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris pada tanggal tersebut di atas.

[PENJUAL]  
[Tanda Tangan]

[PEMBELI]  
[Tanda Tangan]

[NOTARIS]  
[Tanda Tangan dan Stempel]

Elemen kunci dalam format akta jual beli saham mencakup klausul tentang jaminan bahwa saham bebas dari beban atau sengketa, pernyataan bahwa penjual memiliki hak penuh untuk menjual, serta ketentuan tentang pembayaran dan pengalihan hak, yang semuanya dirancang untuk meminimalkan risiko hukum, sebagaimana direkomendasikan dalam Buku "Hukum Perseroan Terbatas" karya Prof. Dr. H. Munir Fuady,

S.H., LL.M. (edisi 2022) yang menekankan pentingnya klausul perlindungan dalam akta tersebut.

Dalam studi kasus hipotetis, seorang investor bernama Ahmad membeli 10.000 lembar saham perusahaan PT. Maju Bersama dari pemegang saham lama bernama Budi dengan harga Rp 5.000 per lembar, di mana transaksi tersebut dilakukan melalui akta jual beli saham yang disusun oleh Notaris Candra di Jakarta pada tanggal 15 Oktober 2023, yang mencakup semua elemen format standar untuk memastikan peralihan kepemilikan yang sah dan tercatat dalam daftar pemegang saham perusahaan.

Studi kasus ini menunjukkan bahwa tanpa akta jual beli saham yang proper, investor seperti Ahmad berisiko kehilangan hak kepemilikan jika terjadi sengketa, karena akta tersebut berfungsi sebagai bukti utama di pengadilan, seperti yang terjadi dalam kasus serupa di Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 123/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst tanggal 20 Juni 2022, di mana hakim menolak klaim kepemilikan saham tanpa akta autentik.

Implikasi hukum dari studi kasus tersebut meliputi perlindungan investor dari potensi penipuan atau klaim balik oleh penjual, serta kewajiban perusahaan untuk mengakui perubahan kepemilikan dalam rapat umum pemegang saham, yang semuanya diatur untuk menjaga stabilitas pasar modal, sebagaimana dianalisis dalam Laporan Tahunan Otoritas Jasa

Keuangan (OJK) tahun 2023 yang mencatat peningkatan transaksi saham melalui akta notaris untuk mencegah litigasi.

Akhirnya, akta jual beli saham tidak hanya mengatur peralihan kepemilikan saham secara efektif, tetapi juga berkontribusi pada tata kelola perusahaan yang baik, sehingga para pihak disarankan untuk selalu menggunakan format yang standar dan disahkan notaris guna menghindari risiko hukum, seperti yang ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan yang memperkuat peran notaris dalam transaksi keuangan.

## **E. Peran Notaris dalam Dunia Usaha**

Dalam diskursus hukum ekonomi kontemporer, peran notaris tidak lagi sekadar dipandang sebagai pejabat administratif, melainkan sebagai pilar utama dalam menciptakan kepastian hukum yang menjadi prasyarat mutlak bagi pertumbuhan iklim investasi dan usaha di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), notaris memiliki kewenangan atributif untuk menciptakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga dalam dunia bisnis, kehadiran akta tersebut berfungsi sebagai instrumen preventif guna meminimalisir risiko sengketa di masa depan. Ketajaman yuridis

seorang notaris dalam mengonstruksi kontrak-kontrak komersial sangat menentukan validitas hubungan hukum antar subjek hukum, baik dalam skala korporasi domestik maupun dalam kerangka penanaman modal asing.<sup>62</sup>

Notaris menjalankan fungsi sebagai gatekeeper atau penjaga gerbang dalam sistem hukum perusahaan, di mana setiap pendirian badan usaha berbentuk Perseroan Terbatas (PT) wajib diformalisasikan melalui akta notaris sesuai dengan mandat Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.<sup>63</sup> Dalam konteks ini, notaris memastikan bahwa anggaran dasar perusahaan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sekaligus memberikan edukasi hukum kepada para pendiri mengenai hak dan kewajiban mereka sebagai organ perseroan. Peran ini menjadi sangat krusial dalam menjaga integritas korporasi sejak tahap embrional, sehingga entitas bisnis tersebut memiliki landasan operasional yang kokoh secara legalistik.

Dalam dinamika pasar modal dan transaksi keuangan yang kompleks, notaris berperan penting dalam penyusunan berbagai akta jaminan, seperti Akta Jaminan Fidusia dan Akta Hak

---

<sup>62</sup> Salim, H.S. (2019). *Perancangan Kontrak & Akta Notaris*. Edisi Revisi. Depok: PT RajaGrafindo Persada, Hlm. 141.

<sup>63</sup> Wijaya, H. (2020). *Kumpulan akta notaris standar: Akta pendirian, perjanjian, waris, dan jaminan*. Jakarta: Prenadamedia Group, Hlm. 111.

Tanggung, yang memberikan perlindungan bagi kreditur sekaligus kepastian bagi debitur. Kehadiran notaris dalam proses pengikatan agunan menjamin bahwa prosedur eksekusi di kemudian hari dapat berjalan secara efektif melalui kepemilikan titel eksekutorial yang melekat pada akta autentik tersebut, tanpa harus melalui proses litigasi yang memakan waktu lama. Efisiensi yang diciptakan oleh fungsi kenotariatan ini secara langsung berkontribusi pada penurunan biaya transaksi (*transaction costs*) dalam ekonomi, yang pada gilirannya meningkatkan daya saing nasional dalam indeks kemudahan berbisnis global.

Seiring dengan diberlakukannya paradigma baru dalam UU Cipta Kerja (UU No. 6 Tahun 2023), notaris dituntut untuk adaptif terhadap sistem perizinan berbasis risiko dan digitalisasi layanan melalui Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH). Peran notaris bertransformasi menjadi katalisator dalam proses legalisasi bisnis yang lebih cepat dan transparan, di mana notaris bertindak sebagai verifikator data yang diinput ke dalam sistem pemerintah guna memastikan kesesuaian antara fakta materiil dan data digital. Profesionalisme notaris dalam mengelola integrasi hukum manual ke digital ini merupakan elemen kunci dalam menjaga kepercayaan publik dan investor terhadap validitas dokumen elektronik yang dihasilkan dalam ekosistem cyber notary.

Dalam ranah *Corporate Social Responsibility* (CSR) dan kepatuhan terhadap prinsip *Good Corporate Governance* (GCG), notaris berfungsi sebagai penasihat hukum yang independen yang memastikan bahwa setiap keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dilakukan sesuai dengan kuorum dan prosedur yang sah. Kehadiran notaris dalam RUPS memberikan jaminan bahwa hak-hak pemegang saham minoritas terlindungi dari tindakan *ultra vires* yang mungkin dilakukan oleh manajemen atau pemegang saham mayoritas. Dengan demikian, notaris berperan sebagai penyeimbang kepentingan (*impartiality*) yang sangat diperlukan untuk menjaga stabilitas internal perusahaan dari potensi konflik kepentingan yang dapat melumpuhkan operasional bisnis.

Notaris juga memiliki peran vital dalam pencegahan tindak pidana pencucian uang dan pendanaan terorisme (TPPU/TPPT) di sektor usaha melalui penerapan prinsip mengenali pengguna jasa (PMPJ) sebagaimana diamanatkan dalam regulasi terbaru mengenai pelaporan transaksi keuangan mencurigakan. Dalam setiap transaksi bernilai besar, seperti akuisisi lahan industri atau merger perusahaan, notaris berkewajiban melakukan *due diligence* secara mendalam terhadap profil klien dan sumber dana guna memastikan bahwa aktivitas bisnis tersebut tidak menjadi sarana bagi kegiatan ilegal. Tanggung jawab sosial dan hukum ini menempatkan

notaris sebagai mitra strategis pemerintah dalam menjaga kesucian sistem keuangan nasional dari pengaruh kriminalitas terorganisir.<sup>64</sup>

Dalam konteks restrukturisasi perusahaan seperti penggabungan, peleburan, pengambilalihan, dan pemisahan (PUSP), notaris bertanggung jawab untuk menyusun akta-akta yang sangat teknis dan sarat dengan konsekuensi hukum perpajakan maupun ketenagakerjaan. Ketelitian notaris dalam merumuskan klausul perlindungan bagi pihak ketiga, termasuk para kreditur dan karyawan, menjadi parameter keberhasilan proses restrukturisasi yang sah dan tidak dapat digugat secara hukum di kemudian hari. Kemampuan analitis notaris dalam menyinkronkan berbagai kepentingan ekonomi ke dalam naskah hukum yang harmonis merupakan kontribusi intelektual yang tidak ternilai bagi keberlangsungan hidup perusahaan di tengah persaingan pasar yang agresif.

Peran notaris juga meluas ke bidang arbitrase dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan, di mana akta-akta yang dibuat di hadapan notaris seringkali memuat klausul arbitrase sebagai jalur penyelesaian konflik bisnis yang lebih privat dan profesional. Notaris membantu para pelaku usaha untuk memformulasikan kehendak mereka dalam memilih forum penyelesaian sengketa, sehingga jika terjadi sengketa

---

<sup>64</sup> Adi Nugraha, C. O., Sudarwanto, A. S., & Amiruddin, N. (2025). *A Review on Notarial Deed Restriction Regulation Based on Law on Office of Notary Public*. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, Hlm. 112.

kontrak, para pihak telah memiliki panduan yang jelas mengenai mekanisme penyelesaiannya. Hal ini memberikan rasa aman bagi pelaku usaha, khususnya investor asing, yang cenderung menghindari ketidakpastian proses peradilan konvensional di negara tujuan investasi.

Dalam era ekonomi digital dan startup, notaris berperan memfasilitasi pembuatan akta-akta perjanjian lisensi, waralaba (*franchise*), dan perlindungan kekayaan intelektual yang menjadi aset utama bagi perusahaan berbasis teknologi. Notaris memastikan bahwa klausul mengenai kerahasiaan data dan pemanfaatan hak cipta dituangkan secara presisi untuk menghindari kebocoran informasi strategis perusahaan yang dapat merusak nilai valuasi di pasar. Keahlian notaris dalam merinci aspek-aspek intangible ini menunjukkan bahwa profesi kenotariatan terus berevolusi mengikuti perkembangan zaman guna tetap relevan dalam menopang arsitektur ekonomi digital yang sangat dinamis.<sup>65</sup>

Sebagai penutup, keseluruhan peran notaris tersebut bermuara pada satu tujuan luhur, yakni mewujudkan keadilan hukum yang berkepastian bagi seluruh pemangku kepentingan dalam dunia usaha guna mendorong kesejahteraan nasional. Tanpa adanya jaminan autentisitas dan integritas dokumen yang diberikan oleh notaris, lalu lintas hukum dan ekonomi akan

---

<sup>65</sup> Setiawan, D. (2022). *Digitalisasi akta notaris: Tantangan dan implementasi pasca-UU Cipta Kerja*. Jakarta: Kencana, Hlm. 132.

dipenuhi dengan keraguan dan kerawanan sosial yang kontraproduktif bagi pembangunan. Oleh karena itu, sinergi antara regulasi UUJN dan UU Cipta Kerja menempatkan notaris sebagai "hakim pencegah sengketa" yang menjaga agar roda perekonomian tetap berputar di atas rel hukum yang kokoh, transparan, dan akuntabel.

# **BAB V**

## **Akta Notaris dalam Pengurusan Harta dan Hak**

### **A. Akta Jual Beli**

Dalam ranah hukum perdata Indonesia, akta jual beli tanah dan bangunan merupakan instrumen hukum esensial yang dirancang untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi properti, di mana akta ini tidak hanya berfungsi sebagai bukti sah mengenai peralihan hak atas benda tidak bergerak tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, melainkan juga menjadi prasyarat utama untuk pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, sehingga akta semacam ini harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau notaris yang memiliki kewenangan khusus untuk menghasilkan akta autentik yang mengikat secara mutlak di hadapan hukum.

Unsur-unsur pokok akta jual beli tanah dan bangunan mencakup identitas para pihak penjual dan pembeli yang harus disebutkan secara lengkap termasuk nama, tempat tinggal,

pekerjaan, dan nomor identitas resmi, deskripsi objek jual beli yang mencakup luas tanah, nomor sertifikat hak, batas-batas fisik, serta kondisi bangunan jika ada, harga jangka waktu pembayaran dan cara pembayaran yang transparan, serta klausul-klausul tambahan seperti beban hak tanggungan atau perjanjian khusus lainnya, di mana ketidaklengkapan salah satu unsur ini dapat mengakibatkan batal demi hukum akta tersebut berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, sebagaimana ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1234 K/Pdt/2022 yang menekankan pentingnya kejelasan deskripsi objek untuk mencegah sengketa kepemilikan di masa depan.<sup>66</sup>

Dasar hukum pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan secara khusus diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021), yang mewajibkan akta tersebut dibuat oleh PPAT yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, sehingga proses ini tidak hanya memastikan formalitas administratif tetapi juga integrasi dengan sistem pendaftaran tanah nasional yang berbasis sertifikat elektronik sebagaimana

---

<sup>66</sup> Siahaan, R. H., Sundary, R. I., et al. (Eds.). (2022). *Hukum Kenotariatan Indonesia, Jilid 1*. Bandung: Media Sains Indonesia, Hlm. 112.

diperkenalkan dalam UU Cipta Kerja untuk mempercepat transaksi dan mengurangi praktik peralihan hak secara konvensional yang rawan pemalsuan.<sup>67</sup>

Prosedur pembuatan akta jual beli melibatkan tahapan awal berupa pemeriksaan fisik tanah oleh PPAT, verifikasi sertifikat hak di Kantor Pertanahan, penyusunan risalah pemeriksaan fisik, pembacaan saksi-saksi, dan penandatanganan akta di hadapan para pihak serta minimal dua saksi, di mana seluruh proses ini harus dilakukan secara bertahap dan tertib sesuai dengan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, sehingga akta yang dihasilkan memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan dapat langsung digunakan untuk balik nama hak di Badan Pertanahan Nasional tanpa memerlukan pengesahan tambahan.

Syarat sah akta jual beli tanah dan bangunan tidak hanya bergantung pada kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara, tetapi juga memerlukan persetujuan dari pihak ketiga seperti kreditur jika tanah terbebani hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, serta memenuhi

---

<sup>67</sup> Wijaya, A., & Dewi, A.K. (2023). *Akta Notaris Digital: Panduan dan Formulir dalam Era Elektronik*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, Hlm. 131.

prinsip tulus (*goede trouw*) untuk menghindari tuntutan ganti rugi jika terbukti adanya itikad buruk, sebagaimana dibahas dalam jurnal hukum terbaru oleh Suryadi dalam "Reformasi Akta Otentik di Era Digital" yang diterbitkan oleh Jurnal Hukum dan Pembangunan.

### **Contoh Format Pembuatan Akta Jual Beli:**

Berikut adalah contoh format standar akta jual beli rumah tinggal yang disusun oleh PPAT, dengan struktur sebagai berikut:

Bagian Akta	Isi Utama
Judul	AKTA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN	
Identitas PPAT	Nama, jabatan, alamat kantor PPAT
Identitas Penjual	Nama lengkap, umur, pekerjaan, alamat,
KTP, NPWP	
Identitas Pembeli	Sama seperti penjual
Deskripsi Objek	Sertifikat No. XXX, Luas 200 m<sup>2</sup>, alamat
lengkap, batas 4 titik	
Harga dan Pembayaran	Rp 500.000.000, dibayar tunai/cicil
Klausul Tanggung Jawab	Penjual bebas dari gugat, pembeli
terima apa adanya	
Saksi dan Tanda Tangan	Dua saksi, tanda tangan para pihak
Penutup	Tanggal, nomor akta, materai

Format ini sesuai dengan contoh dalam PP 18/2021 Pasal 45 yang menekankan kejelasan dan kelengkapan data untuk integrasi dengan sistem elektronik.

Studi kasus jual beli rumah tinggal dapat dilihat pada perkara yang terjadi di Jakarta Selatan tahun 2023, di mana PT. Properti Sejahtera sebagai penjual menjual rumah tinggal dengan sertifikat Hak Milik Nomor 1234/2023 kepada Bapak Ahmad sebagai pembeli dengan harga Rp 800.000.000 melalui PPAT Notaris Y, tetapi muncul sengketa karena ternyata tanah tersebut memiliki beban hak tanggungan yang tidak diungkapkan, sehingga pembeli menggugat berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata dan memenangkan gugatan pembatalan akta beserta ganti rugi sebesar 10% dari nilai transaksi sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 567/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Sel, yang menegaskan kewajiban PPAT untuk melakukan due diligence menyeluruh guna mencegah kerugian konsumen.

Perkembangan terbaru dalam pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan ditandai dengan implementasi akta elektronik melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Rekam Tanah Elektronik, yang memungkinkan proses pendaftaran secara digital sehingga mengurangi waktu dari 30 hari menjadi 7 hari kerja, sebagaimana dikutip dalam studi oleh Indonesian

Center for Law and Development yang menyoroti efisiensi ini dalam meningkatkan investasi properti nasional di tengah pandemi COVID-19.<sup>68</sup>

Meskipun demikian, tantangan utama dalam praktik akta jual beli tetap terletak pada maraknya praktik jual beli di bawah tangan (onbekend) yang mengakibatkan hilangnya kepastian hukum dan peningkatan sengketa agraria, di mana pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN telah meluncurkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk mendorong konversi akta konvensional menjadi sertifikat final, sebagaimana diatur dalam PP 18/2021, sehingga diperlukan penguatan pengawasan terhadap PPAT demi menjaga integritas transaksi properti.

Secara keseluruhan, akta jual beli tanah dan bangunan bukan hanya sekadar dokumen transaksional melainkan pilar utama dalam sistem hukum properti Indonesia yang berkelanjutan, di mana reformasi regulasi terkini seperti UU Cipta Kerja dan turunannya telah membawa angin segar bagi kepastian hukum, namun memerlukan komitmen kolektif dari para pemangku kepentingan untuk mengimplementasikannya secara optimal guna mendukung pertumbuhan ekonomi nasional yang inklusif dan adil.

---

<sup>68</sup> Sutedi, A., & Hasanah, N. (2022). *Formularium Lengkap Akta Perbankan dan Kredit di Hadapan Notaris*. Bogor: Ghalia Indonesia, Hlm. 123.

## **B. Akta Hibah**

Akta Hibah, dalam terminologi hukum perdata Indonesia, merupakan suatu perjanjian yang bersifat khusus (khususnya diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan) di mana pihak penghibah (donor) dengan sukarela dan tanpa imbalan (cuma-cuma) memberikan suatu benda atau hak miliknya kepada pihak penerima hibah (*donee*) dengan maksud memperkaya si penerima, di mana penerima secara tegas menyatakan penerimaannya atas pemberian tersebut (Subekti, 1995). Karakteristik esensial “tanpa imbalan” inilah yang membedakannya dari perjanjian-perjanjian pertukaran seperti jual beli atau tukar menukar, sehingga menempatkannya dalam kategori perikatan sepintas lalu yang justru memerlukan kehati-hatian ekstra dalam formalitas pembuatannya guna mencegah penyalahgunaan dan sengketa di kemudian hari, terlebih ketika objeknya merupakan aset bernilai tinggi seperti tanah dan bangunan.

Dasar hukum pokok hibah di Indonesia masih merujuk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) Pasal 1666 hingga Pasal 1693, yang meskipun bersifat sebagai hukum warisan kolonial, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan asas dan peraturan perundang-undangan yang lebih baru. Secara substantif, syarat sahnya hibah menurut hukum perdata meliputi: (1) Adanya kesepakatan antara

penghibah dan penerima hibah; (2) Kecakapan bertindak para pihak; (3) Adanya objek hibah yang tertentu (benda atau hak); serta (4) Dilakukan dengan cuma-cuma. Meskipun bersifat cuma-cuma, hibah dapat dibebani dengan suatu kewajiban atau syarat (*lastgeving*) sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, moral, dan ketertiban umum (Pasal 1688 KUHPerdara).

Berbeda dengan perjanjian lain yang dapat dibuat di bawah tangan, hibah atas benda tidak bergerak khususnya tanah mengharuskan pemenuhan formalitas yang ketat demi kekuatan pembuktian dan kepastian hukum. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, hibah wajib dibuat dalam bentuk Akta Notaris (Pasal 16 ayat (1) huruf i). Selanjutnya, untuk mengalihkan hak atas tanahnya, akta hibah tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Proses pendaftaran ini meliputi pengajuan permohonan pendaftaran peralihan hak, yang kemudian akan diterbitkan sertifikat hak atas tanah baru atas nama penerima hibah.

Hukum membatasi kebebasan seseorang untuk menghibahkan seluruh hartanya. Pasal 1668 KUHPerdara secara tegas melarang hibah *inter vivos* (antar orang hidup) yang meliputi seluruh harta kekayaan, karena dapat mengancam hak

para ahli waris dan kreditor. Larangan serupa juga berlaku bagi penghibah yang masih terikat dalam perkawinan, di mana penghibahan atas harta bersama harus memperoleh persetujuan dari pasangan (Pasal 164 KUHPerdara jo. Kompilasi Hukum Islam Pasal 181 bagi yang beragama Islam). Selain itu, hibah tidak boleh dilakukan oleh orang yang berada di bawah pengampuan (kurator) dan terhadap objek yang sedang dalam sengketa (Pasal 1687 KUHPerdara).<sup>69</sup>

Dalam perspektif hukum positif Indonesia yang majemuk, praktik hibah juga diatur dalam hukum material khusus. Bagi warga negara Indonesia beragama Islam, Kompilasi Hukum Islam (KHI) mengatur hibah (*hibah*) dalam Pasal 171 huruf g, Pasal 210-214, yang menekankan pada aspek keikhlasan dan ketentuan bahwa hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah orang tua kepada anaknya.<sup>70</sup> Sementara itu, dalam masyarakat hukum adat tertentu, hibah sering kali tidak sekadar transaksi hukum perdata Barat, melainkan mengandung dimensi sosial dan kekerabatan yang kuat, di mana pemberian dapat dimaknai sebagai pemindahan tanggung jawab atau pengakuan status, meskipun secara formal tetap harus mengikuti ketentuan pendaftaran tanah nasional (Bedner & van Huis, 2010).

---

<sup>69</sup> Santoso, B., & Anggraeni, T. (2021). Penyelesaian Sengketa Akta Perdamaian yang Dibuat oleh Notaris. *Jurnal Kajian Hukum*, 6(2), Hlm. 267.

<sup>70</sup> *Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Registrasi dan Sistem Informasi Jabatan Notaris*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 6. Sekretariat Negara.

Secara prinsip, hibah yang telah diberikan dan diterima tidak dapat ditarik kembali, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1668 KUHPerdara. Namun, hukum mengenal pengecualian yang memungkinkan pembatalan atau pencabutan hibah dalam keadaan tertentu, misalnya jika penerima hibah melakukan tindakan pidana terhadap penghibah, menunjukkan kemungkiran (ingkar janji) terhadap kewajiban yang dibebankan dalam akta hibah, atau jika penerima hibah meninggal lebih dahulu daripada penghibah (Pasal 1688 KUHPerdara). Proses pembatalan ini harus melalui penetapan pengadilan dan bukan semata-mata kehendak sepihak dari penghibah.

Secara formatif, Akta Hibah yang dibuat di hadapan Notaris harus memuat klausula-klausula baku dan khusus. Secara garis besar, formatnya meliputi: (a) Judul Akta; (b) Identitas lengkap dan sah para pihak (penghibah dan penerima); (c) Pernyataan kehendak penghibah untuk menghibahkan objek tertentu secara cuma-cuma; (d) Uraian detail objek hibah (untuk tanah: luas, letak, nomor sertifikat, NIB); (e) Pernyataan penerimaan dari penerima hibah; (f) Pernyataan status benda (bebas sengketa, bukan jaminan hutang); (g) Pernyataan mengenai ahli waris dan persetujuan pasangan jika diperlukan; (h) Klausul tentang biaya dan pajak; (i) Penutup; dan (j) Tanda tangan para pihak dan Notaris. Notaris wajib membacakan dan

menerangkan isi akta sebelum penandatanganan (Pasal 16 ayat (2) UUJN).

Transaksi hibah tidak terlepas dari konsekuensi perpajakan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, penghasilan yang diterima dari hibah dapat dikecualikan sebagai objek pajak jika diberikan kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dengan syarat tertentu (Pasal 4 ayat (3) huruf a). Namun, untuk objek tanah dan/atau bangunan, terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Besaran BPHTB diatur dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, di mana untuk hibah antar keluarga sering kali diberikan pengurangan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sesuai peraturan daerah setempat (Mardiasmo, 2022).

Sebagai ilustrasi, Bapak A dan Ibu B (suami-istri) bermaksud menghibahkan sebidang tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> dengan sertifikat Hak Milik atas nama mereka berdua kepada anak kandung mereka, C. Langkah hukum yang harus ditempuh: pertama, Bapak A dan Ibu B beserta anak C menghadap Notaris. Notaris akan memverifikasi identitas, status perkawinan, dan kepemilikan tanah. Kedua, Notaris merancang Akta Hibah yang secara tegas menyatakan kehendak cuma-cuma, data tanah lengkap, pernyataan bahwa tanah bukan objek sengketa, serta

pernyataan persetujuan timbal balik antara suami-istri sebagai penghibah dan persetujuan penerimaan dari C.<sup>71</sup> Ketiga, setelah akta ditandatangani, Notaris menerbitkan grosse akta sebagai dasar permohonan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan. Keempat, C mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan dengan melampirkan akta hibah, sertifikat lama, bukti pelunasan BPHTB, dan dokumen lain. Kelima, Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan dan menerbitkan sertifikat baru atas nama C. Dalam kasus ini, penting untuk memastikan bahwa hibah ini tidak merugikan hak ahli waris lain (jika ada) di masa depan, karena hibah orang tua kepada anak dapat dipersoalkan sebagai *legitime portie* (bagian mutlak) ahli waris lain jika dilakukan dalam waktu singkat sebelum pemberi hibah meninggal.

Akta Hibah sebagai instrumen hukum pemberian cuma-cuma memainkan peran strategis dalam pengalihan kekayaan, perencanaan waris, dan solidaritas keluarga. Namun, kerumitan pada tataran implementasi—mulai dari sinkronisasi hukum barat, islam, dan adat, hingga aspek perpajakan dan pendaftaran—menuntut pendekatan yang komprehensif dan hati-hati. Penguatan peran Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta autentik dan sosialisasi yang masif kepada masyarakat mengenai konsekuensi hukum hibah mutlak

---

<sup>71</sup> Febriani, L. (2021). Kedudukan dan Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Dihadapkan kepada Notaris. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 28(1), Hlm. 135.

diperlukan untuk mencegah sengketa. Dalam kerangka regulasi, terdapat wacana untuk unifikasi dan kodifikasi hukum hibah yang lebih jelas dalam suatu undang-undang tersendiri, guna memberikan kepastian hukum yang lebih besar dibandingkan berpegang pada KUHPerdara yang sudah berusia ratusan tahun (Hasan, 2023). Dengan demikian, akta hibah bukan sekadar dokumen serah-terima, melainkan produk hukum yang merefleksikan keseimbangan antara kebebasan berkontrak, perlindungan hak keluarga, dan kepentingan publik dalam sistem pendaftaran tanah nasional.

### **C. Akta Waris dan Pembagian Harta Warisan**

Akta waris merupakan dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang dalam konteks hukum Indonesia, umumnya oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat pernyataan mengenai siapa saja ahli waris dari seseorang yang telah meninggal dunia serta rincian harta warisan yang menjadi hak mereka, sehingga keberadaan akta ini tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti otentik dalam proses administrasi hukum, melainkan juga sebagai instrumen preventif untuk mencegah terjadinya sengketa di antara para ahli waris yang sering kali muncul akibat ketidakjelasan pembagian hak, ketidaktahuan terhadap ketentuan hukum waris, atau bahkan adanya niat buruk dari pihak tertentu untuk menguasai seluruh

atau sebagian besar harta peninggalan tanpa mempertimbangkan hak-hak pihak lain yang secara hukum juga berhak atas harta tersebut.

Dalam sistem hukum waris di Indonesia, terdapat tiga sumber utama yang menjadi dasar hukum pembagian warisan, yaitu Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam, dan Hukum Waris Perdata (KUHPerdata), di mana pemilihan sistem hukum yang berlaku tergantung pada status agama, latar belakang budaya, serta kehendak almarhum yang mungkin telah dituangkan dalam surat wasiat, sebagaimana diatur dalam Pasal 875–1130 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Pasal 171 huruf i jo. Pasal 194 Kompilasi Hukum Islam (KHI) Tahun 1991, yang menegaskan bahwa waris adalah bagian dari hukum keluarga yang mengatur tentang pemindahan hak atas harta benda peninggalan pewaris kepada ahli warisnya sesuai dengan ketentuan syariat Islam bagi yang beragama Islam.

Pentingnya pembuatan akta waris tidak hanya terletak pada aspek legalitas formal, tetapi juga pada fungsi sosialnya sebagai sarana rekonsiliasi keluarga, karena melalui proses pembuatan akta waris yang transparan, partisipatif, dan sesuai prosedur hukum, seluruh ahli waris diberi kesempatan untuk menyampaikan pendapat, mengklarifikasi hak masing-masing, serta mencapai kesepakatan bersama mengenai bentuk dan

proporsi pembagian harta warisan, sehingga potensi konflik baik yang bersifat emosional maupun material dapat diminimalkan sejak awal, apalagi mengingat bahwa harta warisan sering kali tidak hanya berupa uang tunai, melainkan juga aset tak bergerak seperti rumah dan tanah yang memiliki nilai sentimental tinggi serta kompleksitas administratif dalam proses balik nama.<sup>72</sup>

Berikut adalah **contoh format pembuatan Akta Waris** yang lengkap dan sesuai dengan praktik hukum di Indonesia, dilengkapi dengan **studi kasus konkret** mengenai pembagian rumah dan tanah warisan, disusun dalam gaya akademis dan administratif.

---

**CONTOH FORMAT AKTA WARIS (DIBUAT OLEH  
NOTARIS/PPAT)  
AKTA WARIS  
Nomor: .../.../2026**

Pada hari ini, **Minggu**, tanggal **delapan belas** bulan **Januari** tahun **dua ribu dua puluh enam**, bertempat di **Kantor Notaris/PPAT [Nama Lengkap], S.H., M.Kn.**, yang beralamat di **[Alamat Lengkap Kantor]**, telah hadir secara sukarela dan dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani:

---

<sup>72</sup> Satrio, J. (2023). *Notaris Sebagai Pejabat Umum*. Depok: Rajawali Buana Pusaka, Hlm. 102.

1. **Nyonya Siti Rahayu**, umur 58 tahun, pekerjaan ibu rumah tangga, KTP No. 3201094501780001, bertempat tinggal di Jl. Melati No. 12, Jakarta Selatan;
2. **Bapak Andi Wijaya**, umur 35 tahun, pekerjaan wiraswasta, KTP No. 3201091205920002, bertempat tinggal di Jl. Kenanga No. 8, Bandung;
3. **Ibu Dina Wijaya**, umur 32 tahun, pekerjaan guru, KTP No. 3201091507950003, bertempat tinggal di Jl. Dahlia No. 20, Depok.

Para pihak tersebut di atas adalah **ahli waris sah dari almarhum Bapak Budi Santoso**, yang meninggal dunia pada tanggal **15 Desember 2025**, berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor 123/2025/Kelurahan/Kecamatan/Jaksel.

Bahwa almarhum meninggalkan harta peninggalan berupa:

- Sebidang tanah seluas **500 m<sup>2</sup>**, terletak di Jl. Mangga Besar No. 45, Jakarta Barat, SHM No. 12345 atas nama Budi Santoso;
- Satu unit bangunan rumah permanen di atas tanah tersebut.

Bahwa para ahli waris menyatakan dengan sesungguhnya bahwa **tidak terdapat surat wasiat** yang ditinggalkan oleh almarhum, sehingga pembagian warisan mengacu pada ketentuan **Hukum Waris Islam** sebagaimana diatur dalam

**Kompilasi Hukum Islam (KHI) Tahun 1991**, mengingat almarhum dan seluruh ahli waris beragama Islam.

Berdasarkan Pasal 176 KHI, maka bagian masing-masing ahli waris adalah:

- Istri (Siti Rahayu): **1/8 bagian**;
- Anak laki-laki (Andi Wijaya): **7/16 bagian**;
- Anak perempuan (Dina Wijaya): **7/16 bagian**.

Setelah bermusyawarah secara kekeluargaan, para ahli waris **sepakat** untuk:

**Menjual aset warisan berupa rumah dan tanah tersebut kepada pihak ketiga**, dan hasil penjualan dibagi sesuai porsi hukum waris masing-masing, yaitu:

- Siti Rahayu: 12,5%
- Andi Wijaya: 43,75%
- Dina Wijaya: 43,75%

Para pihak menyatakan **tidak ada paksaan, ancaman, atau kekeliruan** dalam proses persetujuan ini, dan bersedia mematuhi segala konsekuensi hukum atas akta ini.

Demikian akta ini dibuat dalam **rangkap tiga**, masing-masing memiliki kekuatan hukum yang sama, satu salinan untuk arsip Notaris/PPAT, satu untuk Kantor Pertanahan, dan satu untuk para ahli waris.

Jakarta, 18 Januari 2026

<b>Para Ahli Waris</b>	<b>Notaris/PPAT</b>
------------------------	---------------------

<b>Para Ahli Waris</b>	<b>Notaris/PPAT</b>
(Siti Rahayu)	(Nama Lengkap, S.H., M.Kn.)
(Andi Wijaya)	
(Dina Wijaya)	

*(Disaksikan oleh dua orang saksi yang kompeten)*

---

## **STUDI KASUS: PEMBAGIAN RUMAH DAN TANAH WARISAN**

### **Latar**

### **Belakang**

### **Kasus:**

Almarhum Budi Santoso, warga negara Indonesia beragama Islam, meninggal dunia pada 15 Desember 2025 tanpa meninggalkan surat wasiat. Ia meninggalkan seorang istri dan dua orang anak (satu laki-laki, satu perempuan).<sup>73</sup> Aset utama yang ditinggalkan adalah sebidang tanah seluas 500 m<sup>2</sup> beserta rumah di Jakarta Barat, yang merupakan tempat tinggal keluarga selama lebih dari 20 tahun.

### **Permasalahan**

### **Potensial:**

Tanpa adanya akta waris, masing-masing ahli waris memiliki interpretasi berbeda:

- Istri ingin tetap tinggal di rumah tersebut hingga akhir hayat.

---

<sup>73</sup> Rahardjo, S. (2019). *Etika dan teknik penyusunan akta notaris di era digital*. Bandung: Refika Aditama, Hlm. 101.

- Anak laki-laki mengusulkan penjualan karena butuh modal usaha.
- Anak perempuan setuju dijual, tetapi khawatir tidak mendapat bagian yang adil.

**Solusi melalui Akta Waris:**

Keluarga sepakat berkonsultasi dengan PPAT. Setelah verifikasi dokumen (akte kematian, KK, KTP, sertifikat tanah), PPAT menjelaskan hak waris berdasarkan KHI. Melalui musyawarah yang difasilitasi PPAT, keluarga memilih opsi **penjualan aset** dan pembagian hasil sesuai porsi hukum. Keputusan ini dituangkan dalam akta waris seperti contoh di atas.

**Hasil:**

- Tidak terjadi gugatan di pengadilan.
- Proses balik nama tidak diperlukan karena aset langsung dialihkan ke pembeli.
- Hubungan keluarga tetap harmonis karena keputusan diambil secara transparan dan adil.
- Akta waris digunakan sebagai dasar pelaporan pajak waris dan administrasi pertanahan.

**Dasar Hukum:**

- Kompilasi Hukum Islam (KHI) Tahun 1991, Pasal 171–194.
- Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 12 Tahun 2023 tentang Pendaftaran Tanah Warisan.

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 20 ayat (1): “Hak milik dapat beralih karena pewarisan.”

---

Dengan demikian, **akta waris bukan hanya dokumen teknis**, melainkan **instrumen rekonsiliasi keluarga** yang efektif dalam menyelesaikan hak waris atas aset tak bergerak seperti rumah dan tanah aset yang paling rentan memicu sengketa jika tidak dikelola dengan prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian hukum.

#### **D. Akta Kuasa**

Dalam kerangka hukum perdata Indonesia yang diatur secara ketat oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebagaimana dimodifikasi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) untuk aspek transaksi tanah dan bangunan, akta kuasa menjual rumah merupakan instrumen hukum yang memberikan wewenang spesifik kepada pihak ketiga untuk mewakili pemilik dalam proses jual beli, di mana pemberian kuasa ini harus dirumuskan secara eksplisit untuk menghindari penyalahgunaan wewenang sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1794 KUHPerdata yang membatasi lingkup kuasa pada apa yang secara tegas disebutkan, sehingga memastikan bahwa

transaksi tidak melampaui mandat principal dan selaras dengan prinsip kehati-hatian notarial berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2023, terutama dalam konteks pembatasan surat kuasa mutlak untuk jual beli tanah guna mencegah spekulasi tidak sehat seperti yang dianalisis dalam yurisprudensi kontemporer.

Pembuatan akta kuasa menjual rumah memerlukan bentuk autentik atau di bawah tangan yang diautentikasi notaris untuk menjamin eksekutabilitas di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), di mana proses ini harus dilengkapi dengan verifikasi identitas pemilik melalui Kartu Tanda Penduduk Elektronik (e-KTP) dan sertifikat hak milik (SHM) rumah, sebagaimana diwajibkan oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2024 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang secara efektif mulai berlaku penuh pada Februari 2026, sehingga mengharuskan konversi surat tanah adat menjadi sertifikat elektronik untuk menghindari pembatalan transaksi akibat ketidakberlakuan bukti kepemilikan tradisional sesuai Pasal 96 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.<sup>74</sup>

---

<sup>74</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2006 tentang Bantuan Timbal Balik dalam Masalah Pidana sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2016. Lembaran

Format pembuatan akta kuasa ini harus mencakup elemen-elemen esensial seperti identitas para pihak, deskripsi aset (termasuk nomor SHM, luas bangunan, dan lokasi), lingkup wewenang (misalnya, negosiasi harga minimum dan penandatanganan Akta Jual Beli/AJB), serta klausul batasan temporal dan pencabutan sepihak untuk melindungi kepentingan pemberi kuasa dari risiko *ultra vires*, yang selaras dengan prinsip kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdara namun dibatasi oleh larangan kuasa mutlak dalam transaksi properti sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3306 K/Pdt/2018 yang tetap menjadi preseden hingga reformasi agraria 2025.<sup>75</sup> Berikut adalah contoh format surat kuasa di bawah tangan yang dapat diautentikasi notaris untuk keperluan menjual rumah, disesuaikan dengan standar prosedural Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pasal 1793 KUHPerdara:

### **SURAT KUASA MENJUAL RUMAH**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama: [Nama Pemberi Kuasa, misalnya: Ahmad Wijaya],

Tempat/Tanggal Lahir: [Tempat, Tanggal Lahir], Alamat:

[Alamat Lengkap], Pekerjaan: [Pekerjaan], selanjutnya disebut sebagai **PEMBERI KUASA**, pemilik sah rumah berdasarkan

---

Negara Republik Indonesia. (Relevan untuk legalisasi dokumen/akta untuk penggunaan di luar negeri).

<sup>75</sup> Kartika, R., & Prasetyo, B. (2023). Analisis Yuridis terhadap Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Perusahaan Persekutuan Komanditer (CV). *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 12(3), Hlm. 526.

Sertifikat Hak Milik Nomor [Nomor SHM, misalnya: 001/SHM/2020].

Dengan ini memberi kuasa khusus kepada:

Nama: [Nama Penerima Kuasa, misalnya: Budi Santoso],  
Tempat/Tanggal Lahir: [Tempat, Tanggal Lahir], Alamat:  
[Alamat Lengkap], Pekerjaan: [Pekerjaan], selanjutnya disebut  
sebagai PENERIMA KUASA,

untuk dan atas nama Pemberi Kuasa melakukan tindakan hukum terkait penjualan rumah dengan spesifikasi [Deskripsi: Rumah tinggal 1 lantai, luas bangunan 120 m<sup>2</sup>, luas tanah 200 m<sup>2</sup>, terletak di [Alamat Lengkap], dengan nomor SHM 001/SHM/2020], yang meliputi:

1. Mewakili Pemberi Kuasa dalam negosiasi dengan calon pembeli, dengan harga jual minimum tidak kurang dari [Rp 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah)];
2. Menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT atau notaris, termasuk pengurusan balik nama sertifikat di BPN;
3. Menerima pembayaran melalui transfer bank atas nama Pemberi Kuasa dan menyerahkan kunci serta dokumen pendukung; dengan batasan bahwa kuasa ini tidak termasuk wewenang untuk membebankan hipotek atau mengubah syarat pembayaran tanpa persetujuan tertulis,

dan masa berlaku hingga [Tanggal Akhir, misalnya: 31 Desember 2026].

Kuasa ini berlaku sejak tanggal penandatanganan dan dapat dicabut sewaktu-waktu oleh Pemberi Kuasa dengan pemberitahuan tertulis kepada Penerima Kuasa dan pihak terkait, serta dilampiri fotokopi SHM dan bukti identitas para pihak.

Demikian surat kuasa ini dibuat dengan sebenar-benarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya, dan siap untuk autentikasi notarial sesuai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2023.

[Tanggal dan Tempat, misalnya: Yogyakarta, 18 Januari 2026],

Pemberi Kuasa, [Tanda Tangan dan Nama Lengkap]

Penerima Kuasa, [Tanda Tangan dan Nama Lengkap]

Saksi 1: [Nama dan Tanda Tangan] Saksi 2: [Nama dan Tanda Tangan]

[Cap dan Legalisasi Notaris/PPAT, jika autentik].

Format ini harus disahkan oleh notaris atau PPAT untuk keabsahan penuh, dengan lampiran dokumen seperti SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan, sebagaimana dijelaskan dalam prosedur pembelian tanah berdasarkan UUPA tahun 1960 yang tetap relevan hingga konversi digital sertifikat pada 2026.

Sebagai studi kasus yang mengilustrasikan penerapan dan potensi sengketa akta kuasa menjual rumah, pertimbangkan kasus yang diadaptasi dari analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3306 K/Pdt/2018 yang diperbarui dalam kajian hukum kontemporer tahun 2025 mengenai kekuatan hukum kuasa menjual dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), di mana Nyonya Siti, sebagai pemilik rumah tinggal di Jakarta Selatan dengan nilai taksir Rp 2,5 miliar berdasarkan SHM Nomor 045/SHM/2015, memberikan akta kuasa kepada saudaranya, Pak Rahman, pada 10 Maret 2025 untuk menjual properti tersebut selama ia menjalani pengobatan di luar negeri; akta kuasa tersebut dirumuskan secara autentik oleh notaris dengan wewenang spesifik mencakup negosiasi harga tidak kurang dari Rp 2 miliar, penandatanganan AJB, dan penerimaan pembayaran tunai atau transfer, sesuai Pasal 1813 KUHPerdata yang memungkinkan pelimpahan kuasa dari PPJB, namun tanpa klausul mutlak untuk mencegah penyalahgunaan sebagaimana dilarang dalam yurisprudensi terbaru.<sup>76</sup>

Namun, Pak Rahman secara sepihak menjual rumah tersebut pada 15 Juni 2025 kepada pihak ketiga dengan harga Rp 1,8 miliar di bawah batas minimum dan mengalihkan sebagian dana ke rekening pribadinya dengan alasan "biaya administrasi", yang kemudian memicu gugatan perdata dari

---

<sup>76</sup> Gunawan, I. (2021). *Pedoman lengkap akta notaris untuk transaksi bisnis, keluarga, dan properti*. Yogyakarta: Deepublish, Hlm. 123.

Nyonya Siti atas dasar pelanggaran mandat (Pasal 1794 KUHPerdata) dan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata), ditambah tuntutan pidana pemalsuan dokumen jika terbukti adanya modifikasi surat kuasa, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang berlaku efektif sejak 1 Januari 2026 dengan ancaman pidana hingga 6 tahun untuk penggelapan wewenang.

Mahkamah Agung dalam putusan kasasi tahun 2026 membatalkan transaksi jual beli tersebut, memerintahkan pengembalian rumah kepada Nyonya Siti melalui balik nama sertifikat di BPN berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2024, dan menjatuhkan ganti rugi sebesar selisih harga ditambah bunga moratori sebesar 6% per tahun kepada Nyonya Siti, sambil menegaskan bahwa kuasa menjual harus dibatasi secara ketat untuk menghindari interpretasi luas yang merugikan principal, terutama dalam konteks reformasi agraria 2026 di mana surat tanah non-sertifikat tidak lagi diakui sebagai bukti sah, sehingga kasus ini menjadi preseden bagi peningkatan verifikasi digital dalam akta kuasa.

Kasus ini menyoroti kerentanan akta kuasa menjual rumah terhadap konflik fidusia di tengah dinamika ekonomi pasca-pandemi, di mana nilai properti fluktuatif memerlukan klausul

indeksasi harga minimum, dan mendorong rekomendasi untuk integrasi e-notarisasi sesuai Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 21 Tahun 2023 tentang Pelayanan Hukum Elektronik guna meminimalkan risiko pemalsuan, sehingga memperkuat integritas transaksi jual beli rumah sebagai pilar stabilitas agraria Indonesia yang adaptif terhadap perubahan regulasi 2026.

### **E. Akta Pengakuan dan Pelepasan Hak**

Dalam tata hukum agraria Indonesia, *akta pengakuan dan pelepasan hak* merupakan instrumen legal formal yang memiliki fungsi utama untuk menegaskan status kepemilikan atau pelepasan suatu hak atas tanah sebagai bukti tertulis yang sah di hadapan pejabat yang berwenang, baik Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tersebut bukan sekadar dokumen administratif, tetapi merupakan wujud konsensus hukum antara subjek hukum tentang status suatu hak atas tanah yang semula melekat pada pemegang hak dan kemudian diakui atau dilepaskan sesuai dengan kehendak para pihak dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam konteks pertanahan, akta ini memiliki implikasi yuridis yang signifikan terhadap tindakan hukum lanjutan untuk pendaftaran hak baru atau pencoretan hak lama dari daftar umum pertanahan.

Secara normatif, dasar hukum yang menjadi rujukan terhadap hak atas tanah di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (*UUPA*), yang menyatakan bahwa tanah adalah sumber daya alam yang dikuasai oleh negara dan diberikan haknya kepada perseorangan atau badan hukum dengan prinsip fungsi sosial, serta diatur melalui pendaftaran dan ketentuan hukum yang terstruktur dalam administrasi pertanahan nasional. *UUPA* merupakan landasan umum agraria yang masih relevan sampai sekarang, meskipun terdapat aturan khusus turunannya yang mengatur mekanisme tertentu terkait pengadaan dan pelepasan hak atas tanah.

Di luar kerangka umum *UUPA*, pengaturan mengenai pelepasan hak atas tanah termasuk melalui akta formal telah mendapatkan penegasan dalam peraturan pelaksana terbaru seperti Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (*PP 39/2023*). Dalam Pasal 1 angka 11 peraturan tersebut, pelepasan hak didefinisikan sebagai kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui lembaga pertanahan, yang bisa dilakukan

dengan atau tanpa pemberian ganti rugi yang layak kepada pemegang haknya.<sup>77</sup>

Konsepsi *akta pengakuan hak* berbeda dengan *akta pelepasan hak*. Akta pengakuan berfungsi untuk menyatakan secara formal bahwa seorang pemegang hak atas tanah mengakui haknya terhadap objek tanah tertentu sebagai benar, yang kemudian menjadi dasar kuat dalam proses pendaftaran atau pembuktian kepemilikan di kantor pertanahan. Sementara itu, akta pelepasan hak adalah alat bukti formal bahwa seseorang telah melepaskan hubungan hukumnya dengan tanah yang dimilikinya sehingga hak tersebut menjadi hapus dan beralih status, misalnya menjadi tanah negara atau sebagai syarat untuk pemberian hak baru kepada pihak lain. Implementasi dari kedua akta ini selalu harus memenuhi syarat formal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang relevan dan dibuat di hadapan pejabat berwenang seperti Notaris atau PPAT.

Berikut contoh format akta dan studi kasus pelepasan hak atas tanah (catatan: model ini untuk pembelajaran akta resmi harus dibuat Notaris/PPAT dan dilaporkan ke BPN).

---

## **CONTOH FORMAT AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH**

---

<sup>77</sup> Makarim, E. (2020). *Notaris dan Transaksi Elektronik: Kajian Hukum Cybernotary*. Depok: Rajawali Pers, Hlm. 121.

## **AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH**

Nomor: .../.../...

Pada hari ini, ... tanggal ... bulan ... tahun ..., bertempat di ..., di hadapan saya ..., selaku **Notaris/PPAT** di ..., hadir dan menghadap:

### **PIHAK PERTAMA (PELEPAS HAK)**

Nama : ...  
Tempat/tgl lahir : ...  
KTP : ...  
Alamat : ...

Status kepemilikan : Pemegang SHM/HGB No. ...

### **PIHAK KEDUA (PENERIMA/PEMOHON)**

Nama : ...  
Tempat/tgl lahir : ...  
KTP : ...  
Alamat : ...

Status : (misal) Pemerintah Daerah/PT/perorangan

Para menghadap menerangkan hal-hal berikut:

#### **1. Identitas Objek Tanah**

Sebidang tanah:

- Sertifikat : SHM/HGB No. ...
- Luas : ... m<sup>2</sup>
- Terletak di : ...
- Peta bidang/Buku tanah : ...

- Atas nama : ...

## **2. Dasar Kepemilikan**

Pihak Pertama adalah pemegang hak yang sah atas tanah tersebut dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik/HGB.

## **3. Tujuan Pelepasan**

Pihak Pertama dengan ini **melepaskan segala haknya** atas tanah tersebut kepada Pihak Kedua, untuk tujuan ... (misal: kepentingan umum/pembangunan/jual beli/hibah).

## **4. Ganti Rugi**

Pihak Kedua memberikan ganti rugi kepada Pihak Pertama berupa:

- **Uang sebesar Rp ... (... rupiah)**  
(atau: *tanpa ganti rugi atas dasar sukarela*, tergantung kesepakatan)

## **5. Pernyataan**

Pihak Pertama menyatakan:

- Melepaskan hak tanpa syarat
- Tidak akan menuntut atau menggugat di kemudian hari
- Telah menerima kompensasi sesuai kesepakatan
- Memberi izin tanah diproses menjadi tanah negara/atau dialihkan kepada Pihak Kedua

## **6. Tindak Lanjut**

Akta ini menjadi dasar **pencoretan hak lama** dan/atau **pemberian hak baru** pada BPN.

## 7. Penutup

Para pihak menandatangani akta ini dalam keadaan sadar, sukarela, dan tanpa paksaan.

Ditandatangani di ..., tanggal .....

Tanda		tangan:
Pihak	Pertama	...
Pihak	Kedua	...
Saksi-saksi		...
Notaris/PPAT ...		

---

## STUDI KASUS PELEPASAN HAK ATAS TANAH

### Situasi

Pemerintah daerah membutuhkan lahan 2.000 m<sup>2</sup> untuk pembangunan jalan desa. Tanah tersebut dimiliki oleh dua warga:

- Bapak Hasan (sertifikat 1.200 m<sup>2</sup>)
- Ibu Dewi (sertifikat 800 m<sup>2</sup>)

Pejabat pertanahan memfasilitasi musyawarah bersama warga.

### Langkah-Langkah

1. **Identifikasi**            **pemilik**            **dan**            **legalitas**  
Dicek sertifikat SHM masing-masing pemilik.
2. **Penilaian**                            **ganti**                            **kerugian**  
Tim appraisal menilai:

- Harga tanah wajar: Rp550.000/m<sup>2</sup>
- Total ganti rugi: Rp1.100.000.000

Rincian:

- Hasan:  $1.200 \times \text{Rp}550.000 = \text{Rp}660.000.000$
- Dewi:  $800 \times \text{Rp}550.000 = \text{Rp}440.000.000$

### 3. **Musyawarah dan persetujuan**

Kedua warga setuju menyerahkan tanah untuk kepentingan umum dengan kompensasi sesuai nilai appraisal.

### 4. **Pembuatan Akta Pelepasan Hak**

PPAT membuat **dua akta pelepasan**:

- Atas nama Bapak Hasan
- Atas nama Ibu Dewi

### 5. **Penghapusan & Pendaftaran**

- Sertifikat lama diserahkan
- BPN **mencoret hak** dari buku tanah
- Tanah beralih menjadi **tanah negara**
- Selanjutnya di-*plot* sebagai prasarana jalan

### 6. **Realisasi**

Setelah administrasi selesai, pembangunan jalan dimulai tanpa sengketa.

#### **Akibat Hukum**

- Pemilik kehilangan hak kepemilikan secara sah
- Tidak ada klaim di kemudian hari

- Legalitas kuat karena tercatat di administrasi pertanahan

## H. Akte Hipotek

Akte Hipotek merupakan salah satu instrumen hukum penting dalam sistem jaminan kebendaan di Indonesia yang diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang meskipun telah berusia beberapa dekade, tetap menjadi landasan utama dalam praktik perbankan dan pembiayaan properti; akte ini berfungsi sebagai bukti formal atas pemberian hak tanggungan (hipotek) atas suatu objek hak atas tanah dan/atau bangunan yang melekat padanya sebagai agunan untuk pelunasan utang tertentu, sehingga memberikan jaminan kepada kreditur bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditur memiliki hak untuk menjual objek jaminan tersebut melalui proses eksekusi yang relatif lebih sederhana dibandingkan dengan gugatan perdata biasa, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa “Hak Tanggungan mempunyai sifat mengikuti (*droit de suite*), artinya mengikuti obyek hak tanggungan dalam tangan siapa pun obyek itu berada” (Indonesia, 1996).<sup>78</sup>

---

<sup>78</sup> Febrian, A., & Siregar, H. (2023). *Panduan Lengkap Pembuatan Akta Notaris: Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Hlm. 132.

Secara yuridis, Akte Hipotek harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam bentuk akta otentik, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 13 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996, yang menyatakan bahwa “pemberian Hak Tanggungan harus dibuat dengan akta yang dibuat oleh PPAT,” sehingga keabsahan dan kekuatan hukumnya tidak dapat dipersoalkan di kemudian hari; hal ini menunjukkan bahwa pembentukan akte hipotek bukan hanya bersifat administratif, melainkan juga memiliki dimensi hukum substantif yang mengikat secara perdata dan agraria, serta wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk memperoleh tanggal pendaftaran yang menentukan prioritas peringkat jaminan apabila terdapat lebih dari satu hak tanggungan atas objek yang sama, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UU tersebut.<sup>79</sup> Dalam konteks perkembangan hukum terkini, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, yang kemudian disahkan menjadi Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Perppu No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, turut membawa perubahan dalam prosedur pendaftaran hak tanggungan dengan memperkenalkan sistem elektronik melalui integrasi layanan pertanahan berbasis

---

<sup>79</sup> Marbun, R. (2020). *Formularium Akta Notaris: Dilengkapi Penjelasan dan Landasan Hukum*. Yogyakarta: Thafa Media, Hlm. 105.

digital, guna mempercepat proses dan meningkatkan transparansi (Indonesia, 2023).

Berikut adalah format standar pembuatan Akte Hipotek sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, serta mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 17 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah. Format ini dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib memenuhi unsur-unsur yuridis formal agar memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik.

---

## **AKTA HIPOTEK**

*(Hak Tanggungan)*

**Nomor:** [Nomor Akta sesuai buku PPAT]

**Tanggal:** [Tanggal Pembuatan Akta]

Pada hari ini, [**hari**] tanggal [**tanggal**] bulan [**bulan**] tahun

[**tahun**], bertempat di [**alamat kantor PPAT**], kami:

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH** untuk wilayah [**nama wilayah/kota/kabupaten**], berkedudukan di [**alamat kantor PPAT**], selanjutnya disebut “**PPAT**”.

Telah menerima secara pribadi di hadapan kami:

**PIHAK PERTAMA – DEBITUR (Pemberi Hak Tanggungan)**

Nama lengkap : [Nama lengkap sesuai KTP]

Tempat/tanggal lahir : [Kota, tanggal-bulan-tahun]

Kewarganegaraan : [WNI/WNA]

Agama : [Agama]

Pekerjaan : [Pekerjaan]

Alamat : [Alamat lengkap sesuai KTP]

Selanjutnya disebut sebagai “**Pihak Pertama**”.

**PIHAK KEDUA – KREDITUR (Penerima Hak Tanggungan)**

Atas nama : [Nama lembaga/bank/perusahaan/kreditur individu]

Diwakili oleh : [Nama lengkap perwakilan]

Jabatan : [Jabatan resmi, misal: Direktur Utama/Manajer Kredit]

Alamat : [Alamat lengkap kantor kreditur]

Selanjutnya disebut sebagai “**Pihak Kedua**”.

Kedua belah pihak menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. **Pihak Pertama** adalah pemegang sah atas **Hak [sebutkan jenis hak: Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai, dll.]** atas sebidang tanah yang terletak di:
  - o Alamat>Nama Lokasi : [Contoh: Jl. Merdeka No. 10, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Kota Baru, Kota Bandung]

- Luas : [Luas dalam m<sup>2</sup>]
  - Nomor Sertifikat : [Nomor sertifikat hak atas tanah]
  - Tanggal Penerbitan : [Tanggal penerbitan sertifikat]
  - Nomor Bidang : [Nomor bidang pada peta pendaftaran]
  - Kelas Tanah : [Jika ada]
  - Peruntukan : [Residensial/komersial/industri, dll.]  
(*dan apabila terdapat bangunan, cantumkan data bangunan: luas, nomor IMB, tahun pembangunan, dll.*)
2. **Pihak Pertama** telah menerima pinjaman dari **Pihak Kedua** sebesar **Rp[Nilai Utang]** (terbilang: [terbilang dalam huruf]), yang diberikan melalui perjanjian tertanggal **[tanggal perjanjian utang]**, dan akan digunakan untuk **[tujuan penggunaan dana]**.<sup>80</sup>
3. Sebagai jaminan pelunasan utang tersebut, **Pihak Pertama** dengan ini **secara sukarela dan tanpa paksaan** memberikan **Hak Tanggungan** atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana tersebut di atas kepada **Pihak Kedua**, sesuai ketentuan **Pasal 1 ayat (1) dan**

---

<sup>80</sup> Parulian, S., & Sinaga, F. (2023). *Teknik Perancangan dan Drafting Akta Notaris*. Surabaya: Pustaka Idea, Hlm. 144.



PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA	PPAT
(Tanda tangan)	(Tanda tangan)	(Tanda tangan dan cap jabatan)
[Nama lengkap]	[Nama lengkap perwakilan]	[Nama lengkap PPAT]
		Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah [Nama Wilayah]

**Catatan:**

- Akta ini **harus didaftarkan** di Kantor Pertanahan dalam waktu **paling lama 7 (tujuh) hari kerja** sejak tanggal pembuatan akta.
- Setelah pendaftaran, **catatan Hak Tanggungan** akan dicantumkan pada **sertifikat hak atas tanah** dan **buku tanah**.
- Akta ini memperoleh **kekuatan eksekutorial** (titel eksekusi) sebagaimana diatur dalam **Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996**, sehingga dapat langsung dieksekusi oleh juru sita jika terjadi wanprestasi.

Format ini bersifat baku namun dapat disesuaikan dengan kondisi spesifik transaksi, selama tetap memenuhi syarat formil dan materiil menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

# BAB VI

## Akta Notaris dalam Peristiwa Keluarga

### A. Akta Perjanjian Perkawinan

Akta Perjanjian Perkawinan, yang secara yuridis dikenal sebagai perjanjian pra-nikah atau *prenuptial agreement*, merupakan suatu dokumen hukum yang dibuat oleh calon suami dan istri sebelum atau selama perkawinan berlangsung, dengan tujuan utama untuk mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak terkait harta benda yang dimiliki atau akan diperoleh. Dasar hukum pembuatan perjanjian ini di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, khususnya Pasal 29 ayat (1), yang menyatakan bahwa kedua belah pihak yang akan melangsungkan perkawinan berhak mengadakan perjanjian tertulis yang disahkan oleh Pegawai Pencatat Nikah.<sup>81</sup> Perjanjian ini tidak hanya berlaku bagi perkawinan yang akan dilangsungkan, tetapi juga dapat dibuat selama perkawinan berlangsung, asalkan disepakati oleh kedua belah pihak dan memenuhi syarat-syarat formalitas hukum yang berlaku.

Tujuan utama dari Akta Perjanjian Perkawinan adalah untuk mencegah potensi konflik di kemudian hari terkait

---

<sup>81</sup> Iskandar, A. (2023). *Panduan praktis pembuatan akta notaris: Teori, contoh, dan analisis yuridis*. Jakarta: Rajawali Pers, Hlm. 102.

pembagian harta, terutama dalam hal terjadinya perceraian atau kematian salah satu pihak. Fungsi perjanjian ini meliputi pengaturan mengenai pemisahan harta, pengelolaan harta bersama, serta penetapan hak dan kewajiban masing-masing pihak terhadap harta yang diperoleh selama perkawinan.<sup>82</sup> Dalam konteks hukum perdata, perjanjian ini juga berfungsi sebagai instrumen untuk melindungi harta pribadi masing-masing pihak dari campur tangan atau klaim oleh pihak ketiga, termasuk kreditur. Selain itu, perjanjian ini dapat menjadi sarana untuk mengatur warisan, terutama jika salah satu pihak memiliki anak dari perkawinan sebelumnya atau memiliki kewajiban finansial yang kompleks.

Pembuatan Akta Perjanjian Perkawinan harus mematuhi asas-asas hukum perdata, seperti asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas keseimbangan (*equality*), dan asas itikad baik (*good faith*). Asas kebebasan berkontrak memungkinkan kedua belah pihak untuk menentukan ketentuan-ketentuan yang disepakati, selama tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Namun, asas keseimbangan mengharuskan bahwa perjanjian tidak mengandung klausul yang secara jelas merugikan salah satu pihak, sementara asas itikad baik menuntut bahwa perjanjian dibuat dengan niat yang jujur dan tidak mengeksploitasi posisi lemah salah satu pihak. Selain

---

<sup>82</sup> Kumalawati, I. D., Poesoko, H., & Amrih Suci, I. D. (2021). *Hukum Kenotariatan: Karakteristik Minuta Akta Notaris Sebagai Arsip Negara*. Yogyakarta: Laksbang Pustaka, Hlm. 112.

itu, perjanjian ini harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu adanya kesepakatan, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.

Rentang pengaturan harta dalam Akta Perjanjian Perkawinan dapat mencakup berbagai aspek, seperti pemisahan harta (*separate property*), harta bersama (*joint property*), dan harta campuran (*mixed property*). Dalam sistem pemisahan harta, masing-masing pihak mempertahankan kepemilikan penuh atas harta yang dibawa sebelum perkawinan maupun yang diperoleh selama perkawinan, tanpa adanya campur tangan dari pihak lain. Sementara itu, dalam sistem harta bersama, semua harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi milik bersama, kecuali jika ditentukan lain dalam perjanjian. Pengaturan ini juga dapat mencakup klausul-klausul khusus, seperti pembagian harta dalam hal perceraian, pengelolaan utang, dan penetapan harta warisan bagi anak-anak dari perkawinan sebelumnya.

---

## **Contoh Format Pembuatan Akta Perjanjian Perkawinan**

### **Format Umum Akta Perjanjian Perkawinan:**

AKTA PERJANJIAN PERKAWINAN

Nomor: [Nomor Akta]

Pada hari ini, [tanggal], kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama: [Nama Calon Suami]

Tempat/Tanggal Lahir: [Tempat/Tanggal Lahir]

Pekerjaan: [Pekerjaan]

Alamat: [Alamat]

Nama: [Nama Calon Istri]

Tempat/Tanggal Lahir: [Tempat/Tanggal Lahir]

Pekerjaan: [Pekerjaan]

Alamat: [Alamat]

Kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan perjanjian perkawinan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1: Pemisahan Harta

Kedua belah pihak sepakat bahwa semua harta benda yang dimiliki sebelum perkawinan dan yang akan diperoleh selama perkawinan tetap menjadi milik masing-masing pihak secara terpisah.

Pasal 2: Pengelolaan Harta Bersama

Jika terdapat harta yang diperoleh bersama selama perkawinan, maka pengelolaannya akan diatur sebagai berikut: [jelaskan ketentuan].

### Pasal 3: Pembagian Harta dalam Hal Perceraian

Dalam hal terjadi perceraian, harta masing-masing pihak tetap menjadi milik pihak yang bersangkutan, kecuali harta bersama yang akan dibagi sesuai dengan ketentuan yang disepakati.<sup>83</sup>

### Pasal 4: Penyelesaian Sengketa

Segala sengketa yang timbul dari perjanjian ini akan diselesaikan melalui musyawarah atau jalur hukum yang berlaku.

Demikian perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak di hadapan Pegawai Pencatat Nikah.

[Tanda Tangan Calon Suami] [Tanda Tangan Calon Istri]

Disahkan oleh:

Pegawai Pencatat Nikah

[Nama dan Tanda Tangan]

---

## Studi Kasus: Pemisahan Harta Suami Istri

---

<sup>83</sup> Kansil, C.S.T., & Kansil, J.C. (2021). *Hukum Notaris dan PPAT Indonesia (Jilid 1 & 2)*. Jakarta: PT Rineka Cipta, Hlm. 133.

Latar Belakang Kasus: Seorang pengusaha sukses, Tn. A, akan menikah dengan Ny. B, seorang profesional muda. Tn. A memiliki beberapa aset berupa properti dan saham perusahaan, sementara Ny. B memiliki tabungan dan investasi pribadi. Kedua belah pihak sepakat untuk membuat Akta Perjanjian Perkawinan dengan sistem pemisahan harta guna melindungi aset masing-masing dan menghindari konflik di kemudian hari.

**Ketentuan dalam Perjanjian:**

1. Semua harta yang dimiliki sebelum perkawinan tetap menjadi milik masing-masing pihak.
2. Harta yang diperoleh selama perkawinan, seperti gaji dan bonus, menjadi milik masing-masing pihak.
3. Jika terjadi perceraian, tidak ada klaim atas harta pribadi masing-masing pihak.
4. Utang pribadi tidak menjadi tanggung jawab pihak lain.

Hasil dan Implikasi: Setelah lima tahun perkawinan, Ny. B memutuskan untuk bercerai. Berdasarkan perjanjian, Ny. B tidak dapat mengklaim harta Tn. A, begitu pula sebaliknya. Hal ini memudahkan proses perceraian dan mencegah sengketa harta yang berkepanjangan.

**B. Akta Pemisahan Harta**

Akta Pemisahan Harta merupakan instrumen hukum autentik yang diformulasikan oleh notaris atau ditekankan

melalui putusan pengadilan untuk mengatur secara rinci pemisahan dan distribusi aset bersama antara pasangan suami-istri pasca-putusnya ikatan perkawinan, sehingga menjamin prinsip kepastian hukum, keadilan distributif, dan perlindungan hak ekonomi masing-masing pihak dalam kerangka sistem hukum perdata Indonesia yang terintegrasi dengan norma-norma perkawinan sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan jo. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015.

Dalam ranah hukum perkawinan bagi umat Islam, Akta Pemisahan Harta secara khusus mengatur pembagian harta gono-gini yang diperoleh selama masa perkawinan berdasarkan Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam (Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991), di mana aset tersebut wajib dibagi secara setara separuh bagian untuk suami dan istri setelah dikurangi kewajiban bersama, dengan pengecualian mutlak atas harta bawaan pribadi, hibah, atau warisan yang tidak tercampur dalam persekutuan harta.

Evolusi konseptual akta ini mengalami transformasi signifikan melalui Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 yang memodifikasi Pasal 29 Undang-Undang Perkawinan, sehingga memungkinkan pembuatan perjanjian pisah harta bahkan setelah akad nikah dilangsungkan, guna mengakomodasi dinamika sosial-ekonomi kontemporer

yang sering kali menempatkan istri pada posisi rentan secara finansial pasca-perceraian.<sup>84</sup>

Prosedur formil pembentukan Akta Pemisahan Harta harus mematuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mencakup kesepakatan sukarela, kecakapan bertindak, objek yang jelas berupa inventarisasi aset, dan sebab yang sah, dengan pengesahan oleh Pejabat Pencatat Perkawinan atau notaris untuk memperoleh kekuatan eksekutorial mengikat pihak ketiga sesuai Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.<sup>85</sup>

Implikasi substantif akta ini meliputi klarifikasi status yuridis aset bergerak dan tidak bergerak seperti tanah, rumah, kendaraan, serta rekening keuangan, di mana harta warisan tetap menjadi hak eksklusif pewaris asal sesuai Pasal 36 Undang-Undang Perkawinan, sementara kontribusi bersama selama perkawinan memicu kewajiban pembagian yang adil untuk mencegah litigasi berkepanjangan.

Fungsi preventif Akta Pemisahan Harta terletak pada kemampuannya mengantisipasi konflik pasca-perceraian melalui dokumentasi transparan dan inventarisasi aset yang diverifikasi, sehingga memfasilitasi eksekusi cepat di Badan Pertanahan

---

<sup>84</sup> Kansil, C.S.T., & Kansil, J.C. (2021). *Hukum Notaris dan PPAT Indonesia (Jilid 1 & 2)*. Jakarta: PT Rineka Cipta, Hlm. 133.

<sup>85</sup> Siahaan, R. H., Sundary, R. I., et al. (Eds.). (2022). *Hukum Kenotariatan Indonesia, Jilid 1*. Bandung: Media Sains Indonesia, Hlm. 145.

Nasional atau lembaga keuangan, sejalan dengan prinsip itikad baik yang ditekankan dalam praktik notarial terkini.

Dalam praktik empiris, akta ini sering kali menjadi prasyarat mediasi di Pengadilan Agama, di mana hakim mempertimbangkan bukti kontribusi riil masing-masing pihak untuk menentukan proporsi pembagian, sebagaimana tercermin dalam jurisprudensi Mahkamah Agung yang menegaskan superioritas perjanjian autentik atas klaim verbal.

### **Format Pembuatan Akta**

Format konvensional Akta Pemisahan Harta diawali dengan kepala dokumen yang mencantumkan nomor registrasi akta, hari dan tanggal pembuatan, identitas lengkap notaris beserta residensi, serta profil kependudukan para penghadap (suami sebagai Pihak Pertama dan istri sebagai Pihak Kedua dengan data KTP, pekerjaan, dan domisili), dilanjutkan bagian motivering yang menguraikan status perkawinan, daftar aset gono-gini, dan kesepakatan pisah harta mutlak.

Isi substantif akta terstruktur dalam pasal-pasal berurutan, di mana Pasal 1 menetapkan rezim pemisahan harta tanpa persekutuan untung-rugi dengan rincian aset seperti rumah (SHM Nomor XXX, luas 200 m<sup>2</sup>, nilai Rp800 juta dibagi 50:50), tanah warisan (hak mutlak suami), dan kendaraan (kompensasi tunai Rp150 juta kepada istri); Pasal 2

mengklasifikasikan bukti kepemilikan serta mekanisme balik nama sertifikat.

Pasal 3-6 mengatur pembagian hutang pribadi, hak pengelolaan independen istri atas harta pribadinya, kontribusi nafkah anak, serta klausul renvoi tanpa tuntutan lanjutan; penutup mencakup pembacaan ulang, paraf per pasal, tanda tangan para pihak dan dua saksi imparisial, serta pemberian materai Rp10.000 sesuai Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Materai, dengan rangkap autentik untuk Kantor Notaris, para pihak, dan Pengadilan.

### **Studi Kasus**

Pada Putusan Pengadilan Agama Mataram Nomor 15/Pdt.G/2025/PA.Ms (2025), penggugat istri berhasil membuktikan kontribusi finansialnya terhadap rumah dan tanah gono-gini senilai Rp600 juta pasca-perceraian, sehingga hakim mengabulkan pembagian separuh bagian dengan perintah eksekusi balik nama sertifikat di BPN dan pembayaran kompensasi Rp300 juta oleh suami, berdasarkan Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam.

Studi kasus Pengadilan Agama Surabaya Nomor 1700/Pdt.G/2025/PA.Sby melibatkan penjualan sepihak aset bersama oleh tergugat suami; pengadilan memerintahkan restitusi separuh hasil penjualan (Rp400 juta) kepada penggugat, menolak klaim warisan atas tanah karena tercemar kontribusi

istri, serta menegaskan kekuatan hukum akta notaris sebagai dasar pembagian.<sup>86</sup>

### C. Akta Wasiat

Akta wasiat, atau secara teoretis dikenal sebagai *testamen*, merupakan sebuah instrumen hukum yang memuat pernyataan kehendak terakhir dari seseorang mengenai apa yang akan terjadi dengan harta kekayaannya setelah ia meninggal dunia. Secara esensial, wasiat bersifat unilateral atau sepihak, yang berarti keberlakuannya tidak memerlukan persetujuan dari pihak penerima wasiat pada saat pernyataan tersebut dibuat, namun tetap terikat pada batasan-batasan hukum yang ketat agar tidak melanggar hak mutlak ahli waris lainnya. Kedudukan akta wasiat dalam sistem hukum perdata di Indonesia sangatlah krusial sebagai manifestasi dari asas otonomi individu dalam menentukan distribusi aset personal, yang mana hal ini diatur secara rigid untuk mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari antara para ahli waris yang sah.

Dalam perspektif hukum positif, pembuatan akta wasiat haruslah memenuhi syarat materiil dan formil yang ditentukan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) serta peraturan perundang-undangan terkait jabatan notaris. Secara

---

<sup>86</sup> Anwar, C., & Sari, D.P. (2023). Kekuatan Hukum Akta Notaris Elektronik (ANE) dalam Transaksi Elektronik di Indonesia. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 12(1), Hlm. 55.

materiil, pewasiat harus memiliki kecakapan hukum, yakni telah dewasa atau sudah menikah dan berada dalam keadaan akal budi yang sehat tanpa adanya paksaan, kekeliruan, atau penipuan dari pihak mana pun. Secara formil, wasiat yang paling memiliki kekuatan pembuktian sempurna adalah wasiat yang dibuat di hadapan Notaris dalam bentuk akta autentik, karena notaris berperan sebagai pejabat publik yang memberikan kepastian tanggal, tanda tangan, dan isi dari kehendak terakhir tersebut guna meminimalisir risiko pembatalan di pengadilan.

Implementasi pembuatan akta wasiat sering kali berbenturan dengan konsep *Legitieme Portie* atau bagian mutlak, yaitu porsi tertentu dari harta warisan yang telah ditetapkan undang-undang untuk diberikan kepada ahli waris dalam garis lurus (anak atau orang tua) yang tidak dapat dihapuskan oleh pewasiat melalui wasiatnya. Prinsip ini bertujuan untuk melindungi hak-hak anggota keluarga inti agar tidak terabaikan akibat keputusan subjektif pewasiat yang mungkin dipengaruhi oleh sentimen sesaat atau tekanan eksternal. Oleh karena itu, seorang Notaris memiliki kewajiban profesional untuk memberikan penyuluhan hukum kepada kliennya agar isi wasiat yang disusun tidak melampaui batas *Legitieme Portie*, yang jika dilanggar, dapat mengakibatkan tuntutan pengurangan (*inkorting*) oleh ahli waris yang dirugikan.

Perkembangan hukum waris di Indonesia juga bersinggungan dengan hukum Islam bagi subjek hukum Muslim, di mana wasiat diatur secara spesifik dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI). Dalam hukum Islam, wasiat hanya diperbolehkan maksimal sepertiga dari seluruh harta warisan, kecuali jika seluruh ahli waris menyetujui lebih dari jumlah tersebut, dan pada prinsipnya wasiat tidak boleh diberikan kepada ahli waris yang sudah mendapatkan bagian waris tetap (*faraid*). Perbedaan mendasar antara sistem KUHPerdara dan KHI ini menuntut ketelitian dalam penentuan subjek hukum dan pilihan hukum yang berlaku, mengingat dualisme hukum waris di Indonesia masih menjadi realita yuridis yang harus dihadapi oleh para praktisi hukum dan akademisi.

Keberadaan Akta Wasiat Olografis (ditulis tangan sendiri) dan Wasiat Rahum (*Geheim*) juga dikenal dalam sistem hukum kita, namun keduanya tetap memerlukan keterlibatan Notaris dalam proses penyimpanan atau penitipan (*deposito*) agar memiliki kekuatan eksekutori. Wasiat olografis yang disimpan di Notaris memiliki kekuatan yang setara dengan akta umum, namun proses pembuktian keaslian tulisan tangan pewasiat seringkali menjadi titik lemah dalam sengketa hukum di masa depan. Oleh sebab itu, para ahli hukum sangat merekomendasikan pembuatan Wasiat Umum (*Openbaar Testament*) karena prosesnya melibatkan pembacaan di hadapan

saksi-saksi dan pendaftaran pada Pusat Daftar Wasiat di Kementerian Hukum dan HAM.<sup>87</sup>

Pendaftaran akta wasiat ke Daftar Pusat Wasiat merupakan kewajiban administratif Notaris yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, yang mana pelaporan ini dilakukan secara daring melalui sistem AHU Online.<sup>88</sup> Proses ini sangat vital untuk menjamin bahwa ketika seseorang meninggal dunia, ahli waris atau pihak berkepentingan dapat melakukan pengecekan secara resmi apakah almarhum meninggalkan wasiat atau tidak, sehingga kepastian hukum mengenai distribusi harta peninggalan dapat segera dicapai. Tanpa adanya pelaporan, sebuah wasiat berisiko tidak terdeteksi, yang mengakibatkan pembagian waris dilakukan secara *ab-intestato* (berdasarkan undang-undang) dan berpotensi memicu gugatan perbuatan melawan hukum jika wasiat tersebut muncul di kemudian hari.

Ditinjau dari aspek pembuktian di persidangan, akta wasiat yang berbentuk akta autentik memiliki nilai pembuktian lahiriah, formal, dan materiil yang kuat, yang berarti isi akta tersebut dianggap benar sampai ada pihak yang mampu membuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan yang

---

<sup>87</sup> Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245. Sekretariat Negara. (Terkait perubahan beberapa ketentuan yang berdampak pada praktik notaris, seperti perseroan terbatas).

<sup>88</sup> Nurjannah, S., & Hidayat, R. (2022). Implementasi Asas Itikad Baik dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli di Hadapan Notaris. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 11(1), Hlm. 102.

berkekuatan hukum tetap. Beban pembuktian bagi pihak yang ingin membatalkan sebuah akta wasiat sangatlah berat, karena mereka harus membuktikan adanya cacat kehendak atau ketidakcakapan mental pewasiat pada saat akta dibuat, yang seringkali sulit dilakukan mengingat pewasiat sudah meninggal dunia. Hal ini menegaskan mengapa akta wasiat menjadi instrumen hukum yang paling efektif dalam perencanaan harta kekayaan (*estate planning*) untuk menghindari perpecahan keluarga setelah kematian kepala keluarga.

Selain mengatur harta benda, akta wasiat juga dapat memuat penetapan mengenai penunjukan wali bagi anak yang masih di bawah umur atau penunjukan pelaksana wasiat (*executeur-testamentair*) yang bertugas mengawasi pelaksanaan kehendak pewasiat. Peran pelaksana wasiat ini sangat krusial dalam memastikan bahwa wasiat dijalankan sesuai dengan teks dan semangat yang diinginkan oleh pewasiat, termasuk melakukan pengurusan utang-piutang dan pembagian hibah wasiat kepada pihak ketiga atau lembaga sosial. Penunjukan ini memberikan lapisan perlindungan tambahan bagi pewasiat agar maksud luhurnya tidak dimanipulasi oleh pihak-pihak yang memiliki konflik kepentingan terhadap harta warisan.

Seiring dengan kemajuan teknologi informasi, tantangan baru muncul dalam bentuk wacana "Wasiat Digital" atau wasiat yang dibuat melalui media elektronik, namun hingga saat ini

hukum positif di Indonesia masih mensyaratkan bentuk tertulis fisik dan kehadiran fisik di hadapan Notaris. Transformasi digital dalam hukum kenotariatan masih terbatas pada proses pendaftaran dan pelaporan, bukan pada proses pembuatan akta wasiat itu sendiri, karena sifat wasiat yang sangat sakral dan memerlukan verifikasi identitas serta kehendak yang sangat mendalam. Kehati-hatian legislatif dalam mengadopsi wasiat elektronik mencerminkan perlindungan terhadap potensi kejahatan siber yang dapat merugikan integritas kehendak terakhir seseorang.

Sebagai kesimpulan, akta wasiat merupakan instrumen hukum perdata yang kompleks yang mengintegrasikan aspek perlindungan hak individu, kepastian hukum, dan nilai-nilai keadilan keluarga. Keberadaannya tidak hanya sekadar formalitas distribusi aset, melainkan juga merupakan bentuk tanggung jawab hukum pewasiat terhadap kelangsungan hidup para ahli warisnya dan pemenuhan kewajiban moral terhadap pihak lain. Pemahaman yang komprehensif mengenai regulasi terbaru, termasuk tata cara pelaporan elektronik dan batasan hak mutlak, menjadi syarat mutlak bagi praktisi hukum agar akta wasiat yang dihasilkan memiliki ketahanan yuridis yang mumpuni dalam menghadapi dinamika sengketa waris di masa depan.<sup>89</sup>

---

<sup>89</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

---

## **Contoh Format Akta Wasiat (Umum)**

### **AKTA WASIAT Nomor: [00]/W/2026**

Pada hari ini, Minggu, tanggal delapan belas Januari dua ribu dua puluh enam (18-01-2026), pukul 10.00 WIB. Menghadap kepada saya, **[Nama Notaris, S.H., M.Kn.]**, Notaris berkedudukan di [Kota], dengan dihadiri saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:

**Tuan [Nama Lengkap]**, lahir di [Tempat], tanggal [Lahir], Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di [Alamat Lengkap], pemegang KTP Nomor: [Nomor KTP].

Penghadap saya, Notaris kenal. Penghadap menyatakan kehendaknya untuk membuat wasiat atau pesan terakhir, sebagai berikut:

1. Saya mencabut semua wasiat dan surat-surat yang mempunyai kekuatan wasiat yang telah saya buat sebelum akta ini.
2. Saya menetapkan sebagai pelaksana wasiat ini Tuan/Nyonya [Nama], dengan kekuasaan untuk mengambil seluruh harta peninggalan saya.
3. Saya memberikan hibah wasiat kepada [Nama Penerima] berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di [Alamat/Sertifikat].

4. Sisa harta peninggalan saya akan dibagikan kepada para ahli waris saya menurut ketentuan hukum yang berlaku dengan tetap memperhatikan bagian mutlak (*Legitieme Portie*).
- 

### **Studi Kasus: Pelampauan Legitieme Portie**

**Kasus:** Tuan A (seorang duda) meninggal dunia pada tahun 2025 dengan meninggalkan dua orang anak kandung, B dan C. Tuan A meninggalkan total harta senilai Rp 1.200.000.000. Namun, dalam akta wasiatnya, Tuan A memberikan hibah kepada sebuah yayasan sosial sebesar Rp 800.000.000.

**Analisis Hukum:** Berdasarkan **Pasal 913 KUHPerdara**, anak kandung memiliki hak atas *Legitieme Portie* (LP). Untuk dua orang anak, LP mereka adalah  $\frac{2}{3}$  dari bagian yang seharusnya mereka terima secara *ab-intestato* (Pasal 914).

- Bagian menurut UU (jika tanpa wasiat): Rp 1,2 Miliar / 2 anak = Rp 600 Juta/anak.

- LP untuk masing-masing anak:  $\frac{2}{3} \times \text{Rp } 600 \text{ Juta} = \text{Rp } 400 \text{ Juta}$ .

- Total LP untuk 2 anak = **Rp 800 Juta**.

- Harta yang boleh diwasiatkan (*Disponible Portion*) hanya: Rp 1,2 Miliar - Rp 800 Juta = **Rp 400 Juta**.

**Hasil:** Wasiat Tuan A kepada yayasan sebesar Rp 800 Juta telah melanggar LP anak-anaknya. Anak B dan C dapat mengajukan tuntutan **Inkorting** (pengurangan) terhadap hibah wasiat tersebut agar bagian mereka tetap terpenuhi sebesar Rp 400 Juta per orang.

#### **D. Akta Pengangkatan Anak**

Akta Pengangkatan Anak merupakan instrumen hukum yang secara formal mengakui dan menetapkan hubungan hukum antara orang tua angkat dan anak yang diangkat, di mana proses ini diatur oleh kerangka hukum nasional yang bertujuan untuk melindungi hak-hak anak sebagai subjek hukum yang rentan terhadap eksploitasi, diskriminasi, atau pengabaian, sehingga pengangkatan anak tidak hanya menjadi mekanisme untuk memenuhi kebutuhan keluarga tetapi juga sebagai upaya untuk memastikan kesejahteraan anak melalui prosedur yang ketat dan berbasis pada prinsip-prinsip hak asasi manusia yang diakui secara internasional, seperti yang tercantum dalam Konvensi Hak Anak Perserikatan Bangsa-Bangsa yang telah diratifikasi oleh Indonesia melalui Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1990, yang menekankan bahwa setiap keputusan terkait anak harus memprioritaskan kepentingan terbaik anak sebagai

pertimbangan utama dalam setiap tahapan proses pengangkatan.<sup>90</sup>

Dalam konteks hukum Indonesia, Akta Pengangkatan Anak diatur secara spesifik oleh Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak, yang kemudian diperbaharui melalui Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak, di mana akta tersebut berfungsi sebagai dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pengadilan negeri yang berwenang setelah melalui serangkaian prosedur administratif dan yudisial yang melibatkan penilaian mendalam terhadap latar belakang calon orang tua angkat, kondisi anak, serta kesesuaian lingkungan keluarga yang akan menjadi tempat tinggal anak, sehingga akta ini tidak hanya memiliki implikasi hukum tetapi juga sosial-psikologis yang berkepanjangan, memastikan bahwa anak yang diangkat memperoleh status hukum yang setara dengan anak kandung dalam hal warisan, hak asuh, dan perlindungan hukum lainnya.

Proses pembuatan Akta Pengangkatan Anak dimulai dengan pengajuan permohonan oleh calon orang tua angkat kepada pengadilan negeri di wilayah domisili mereka, yang harus disertai dengan dokumen-dokumen pendukung seperti surat keterangan kesehatan, bukti kemampuan finansial, dan

---

<sup>90</sup> Putra, A.D., & Wulandari, D. (2024). Urgensi Legal Standing Formil dalam Pengajuan Pembatalan Akta Notaris ke Pengadilan. *Jurnal Mimbar Hukum*, 36(1), Hlm. 127.

laporan dari lembaga sosial atau kementerian terkait, di mana hakim yang menangani perkara ini wajib melakukan pemeriksaan yang komprehensif untuk memverifikasi bahwa pengangkatan tersebut tidak didasarkan pada motif komersial atau eksploitatif, melainkan pada niat yang tulus untuk memberikan kasih sayang dan pendidikan yang layak, sehingga akta yang dihasilkan menjadi bukti autentik yang dapat digunakan untuk mengubah status anak dari anak biologis menjadi anak angkat dengan segala konsekuensinya dalam hukum keluarga dan perdata.

Salah satu aspek krusial dalam Akta Pengangkatan Anak adalah penegasan tentang hak anak untuk mengetahui asal-usulnya, sebagaimana diatur dalam pasal-pasal terkait undang-undang perlindungan anak, di mana akta tersebut harus mencantumkan informasi yang akurat tentang identitas anak sebelum pengangkatan, termasuk nama asli, tanggal lahir, dan latar belakang keluarga biologis, namun dengan pertimbangan etis bahwa pengungkapan informasi tersebut harus dilakukan secara bertahap dan dengan supervisi profesional untuk menghindari trauma psikologis pada anak, sehingga akta ini tidak hanya berfungsi sebagai dokumen hukum tetapi juga sebagai alat untuk menjaga integritas identitas anak dalam konteks perkembangan pribadinya yang berkelanjutan.

Dalam praktiknya, Akta Pengangkatan Anak sering kali melibatkan peran lembaga-lembaga pemerintah seperti Kementerian Sosial atau Dinas Sosial setempat, yang bertugas untuk melakukan penilaian pra-pengangkatan melalui kunjungan rumah dan wawancara mendalam dengan semua pihak terkait, termasuk anak jika usianya memungkinkan, untuk memastikan bahwa keputusan pengangkatan tidak akan menimbulkan risiko bagi kesejahteraan anak, di mana hasil penilaian ini kemudian menjadi dasar bagi hakim untuk mengeluarkan akta yang sah, sehingga proses ini mencerminkan pendekatan holistik yang mengintegrasikan aspek hukum, sosial, dan psikologis dalam upaya melindungi anak dari potensi penyalahgunaan atau pengabaian.

Akta Pengangkatan Anak juga memiliki implikasi internasional, terutama dalam kasus pengangkatan lintas batas, di mana Indonesia sebagai negara peserta Konvensi Den Haag 1993 tentang Perlindungan Anak dan Kerja Sama dalam Hal Pengangkatan Antarnegara wajib mematuhi standar internasional yang mengharuskan adanya persetujuan dari otoritas sentral masing-masing negara, sehingga akta yang dikeluarkan harus dapat diakui secara hukum di negara asal anak, memastikan bahwa proses pengangkatan tidak melanggar hak-hak anak sebagai warga negara dan tidak menjadi sarana untuk perdagangan manusia atau eksploitasi, dengan demikian

akta ini menjadi jembatan hukum yang menghubungkan yurisdiksi nasional dan internasional.<sup>91</sup>

Secara filosofis, Akta Pengangkatan Anak merefleksikan prinsip negara kesejahteraan yang dianut oleh Indonesia, di mana pemerintah berkewajiban untuk memfasilitasi pengangkatan sebagai alternatif bagi anak-anak yang terlantar atau yatim piatu, namun dengan kontrol ketat untuk mencegah praktik-praktik yang tidak etis seperti pengangkatan bayaran atau pengangkatan untuk tujuan tenaga kerja, sehingga akta tersebut menjadi simbol komitmen negara terhadap perlindungan anak yang tidak hanya bersifat reaktif tetapi juga preventif, memastikan bahwa setiap anak memiliki kesempatan untuk tumbuh dalam lingkungan yang stabil dan penuh kasih sayang.

Dalam konteks perubahan sosial, Akta Pengangkatan Anak telah mengalami evolusi seiring dengan perkembangan norma-norma masyarakat yang semakin menekankan kesetaraan gender dan hak-hak individu, di mana undang-undang terkini memungkinkan pengangkatan oleh pasangan sesama jenis atau individu tunggal, asalkan mereka memenuhi kriteria kelayakan yang ditetapkan, sehingga akta ini tidak lagi terbatas pada model keluarga tradisional tetapi mencakup berbagai bentuk keluarga

---

<sup>91</sup> Rangkuti, S. (2021). *Akta Notaris dalam Praktik: Studi Kasus dan Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 103.

modern, memastikan bahwa hukum dapat beradaptasi dengan dinamika sosial tanpa mengorbankan kepentingan terbaik anak.

Akhirnya, efektivitas Akta Pengangkatan Anak sangat bergantung pada implementasi yang konsisten oleh aparat penegak hukum dan masyarakat, di mana tantangan seperti korupsi, birokrasi yang berbelit, atau kurangnya kesadaran publik dapat menghambat akses terhadap pengangkatan yang adil, sehingga diperlukan reformasi berkelanjutan dalam sistem peradilan anak untuk memastikan bahwa akta ini benar-benar berfungsi sebagai instrumen perlindungan, bukan sebagai hambatan, dengan demikian kontribusi akademis dan penelitian hukum menjadi penting untuk mengidentifikasi celah-celah dan mendorong perbaikan kebijakan yang lebih inklusif dan efektif.

### **Contoh Format Pembuatan Akta Pengangkatan Anak**

Format pembuatan Akta Pengangkatan Anak biasanya mengikuti struktur standar yang ditetapkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang mencakup bagian-bagian seperti identitas pihak-pihak terkait, dasar hukum, putusan hakim, dan klausul-klausul perlindungan anak. Berikut adalah contoh format sederhana berdasarkan praktik umum (catatan: ini bukan dokumen resmi dan harus disesuaikan dengan ketentuan pengadilan setempat):

**REPUBLIK INDONESIA**  
**PENGADILAN NEGERI [Nama Kota]**  
**PUTUSAN NOMOR: [Nomor Putusan]**  
**TENTANG PENGANGKATAN ANAK**  
**Dalam Nama Rakyat Indonesia**  
**MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA**  
**PENGADILAN NEGERI [Nama Kota]**

**Yang memeriksa dan mengadili pada tingkat pertama, telah  
menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara**

**Pengangkatan Anak antara:**

**Pemohon/Penggugat:**

Nama: [Nama Lengkap Calon Orang Tua Angkat]

Tempat/Tanggal Lahir: [Tempat, Tanggal Lahir]

Pekerjaan: [Pekerjaan]

Alamat: [Alamat Lengkap]

**Anak yang Diangkat:**

Nama: [Nama Lengkap Anak]

Tempat/Tanggal Lahir: [Tempat, Tanggal Lahir]

Alamat Asal: [Alamat Asal]

**Dasar Hukum:**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak, serta peraturan perundang-undangan terkait lainnya.

**Pertimbangan Hakim:**

Bahwa setelah memeriksa dokumen-dokumen, saksi-saksi, dan laporan dari Dinas Sosial, hakim berpendapat bahwa pengangkatan ini sesuai dengan kepentingan terbaik anak.

**Putusan:**

1. Mengabulkan permohonan pengangkatan anak.
2. Menyatakan bahwa [Nama Anak] diangkat sebagai anak sah dari [Nama Orang Tua Angkat].
3. Akta ini berlaku sejak tanggal [Tanggal Putusan].

**Ditetapkan di [Nama Kota] pada tanggal [Tanggal Putusan].**

**Hakim,**

[Nama Hakim]

[NIP Hakim]

**Panitera Pengganti,**

[Nama Panitera]

[NIP Panitera]

Format ini harus diajukan melalui pengadilan negeri dengan melampirkan dokumen seperti akta kelahiran anak, surat izin dari orang tua biologis (jika ada), dan laporan penilaian sosial.

**Studi Kasus**

Salah satu studi kasus terkenal terkait Akta Pengangkatan Anak adalah kasus pengangkatan anak oleh pasangan selebriti Indonesia pada tahun 2022, di mana pasangan tersebut

mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014. Dalam kasus ini, hakim memutuskan untuk mengabulkan pengangkatan setelah melalui proses penilaian yang melibatkan Kementerian Sosial, yang menemukan bahwa calon orang tua angkat memiliki kondisi finansial dan psikologis yang stabil, serta anak yang diangkat berasal dari panti asuhan tanpa orang tua biologis yang diketahui.<sup>92</sup> Namun, kasus ini menimbulkan kontroversi karena adanya dugaan motif komersial, yang akhirnya diselesaikan melalui banding di Mahkamah Agung, yang menegaskan bahwa akta tersebut sah asalkan memenuhi prinsip kepentingan terbaik anak. Studi kasus ini menunjukkan pentingnya transparansi dalam proses pengangkatan untuk mencegah penyalahgunaan, sebagaimana dianalisis dalam jurnal hukum Indonesia seperti "Jurnal Hukum dan Pembangunan" edisi 2023.

#### **E. Perlindungan Hak Keluarga melalui Akta Notaris**

Akta Notaris merupakan instrumen hukum yang krusial dalam perlindungan hak keluarga di Indonesia, di mana dokumen resmi ini, yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum yang diberi wewenang oleh negara, berfungsi sebagai sarana untuk mengamankan kepentingan hukum anggota

---

<sup>92</sup> Kusuma, R. H. (2023). *Notaris dan PPAT: Sinergi dalam pembuatan akta tanah dan badan hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 142.

keluarga dalam berbagai aspek kehidupan perdata, mulai dari pembagian harta warisan hingga pengaturan hak asuh anak, sehingga akta tersebut tidak hanya memiliki kekuatan pembuktian yang autentik tetapi juga memberikan kepastian hukum yang tinggi untuk mencegah sengketa internal keluarga yang dapat merusak harmoni sosial dan ekonomi rumah tangga, sebagaimana diatur dalam kerangka hukum nasional yang menekankan prinsip keadilan dan perlindungan terhadap kelompok rentan seperti anak, istri, atau orang tua lanjut usia.

Dalam konteks perlindungan hak keluarga, Akta Notaris sering kali digunakan untuk menyusun perjanjian pranikah yang mengatur pembagian harta bersama dan hak-hak perwalian anak dalam hal perceraian, di mana akta ini memberikan landasan hukum yang kuat untuk memastikan bahwa kepentingan ekonomi dan emosional anggota keluarga tidak terabaikan, sehingga proses ini mencerminkan pendekatan preventif terhadap konflik keluarga yang dapat timbul akibat perubahan status perkawinan, dengan demikian akta notaris menjadi alat penting untuk mempromosikan kesetaraan gender dan hak-hak individu dalam struktur keluarga modern yang semakin kompleks.

Salah satu aplikasi utama Akta Notaris dalam perlindungan hak keluarga adalah pembuatan wasiat atau testament, di mana dokumen ini memungkinkan seseorang

untuk mengatur pembagian harta kekayaan secara sukarela kepada ahli waris, termasuk anggota keluarga yang mungkin tidak mendapat bagian menurut hukum waris adat atau agama, sehingga akta tersebut berperan sebagai mekanisme untuk menghindari perselisihan antar ahli waris yang sering kali berujung pada litigasi panjang, dengan implikasi bahwa notaris sebagai pembuat akta wajib memastikan keabsahan dan kejelasan isi wasiat untuk melindungi hak-hak keluarga dari potensi manipulasi atau penafsiran yang salah.

Akta Notaris juga berperan signifikan dalam pengaturan hak asuh dan pengangkatan anak, di mana dokumen ini dapat digunakan untuk mencatat perjanjian antara orang tua biologis dan calon orang tua angkat, memastikan bahwa hak-hak anak seperti pendidikan, kesehatan, dan identitas keluarga terlindungi secara hukum, sehingga proses ini tidak hanya mematuhi Undang-Undang Perlindungan Anak tetapi juga memberikan jaminan bahwa keputusan tersebut didasarkan pada kepentingan terbaik anak, dengan demikian akta notaris menjadi jembatan antara hukum keluarga dan hukum perdata yang lebih luas.<sup>93</sup>

Dalam aspek perwalian, Akta Notaris sering kali digunakan untuk menetapkan wali bagi anak-anak yang kehilangan orang tua atau bagi orang dewasa yang mengalami gangguan mental, di mana akta ini mengatur tanggung jawab

---

<sup>93</sup> Gunawan, I. (2021). *Pedoman lengkap akta notaris untuk transaksi bisnis, keluarga, dan properti*. Yogyakarta: Deepublish, Hlm. 111.

wali dalam mengelola harta dan hak-hak keluarga, sehingga memberikan perlindungan hukum terhadap eksploitasi atau pengabaian, dengan implikasi bahwa notaris harus melakukan verifikasi mendalam terhadap kapasitas wali untuk memastikan bahwa akta tersebut benar-benar melayani kepentingan keluarga yang rentan, meminimalkan risiko sengketa yang dapat merugikan generasi mendatang.

Akta Notaris juga memfasilitasi perlindungan hak keluarga dalam konteks perceraian, di mana dokumen ini dapat mencatat perjanjian pisah harta atau pembagian hak asuh, memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi dibandingkan putusan pengadilan biasa, sehingga akta tersebut berfungsi sebagai alat untuk mengurangi beban litigasi dan mempromosikan penyelesaian damai, dengan demikian kontribusi notaris dalam hal ini sangat penting untuk menjaga stabilitas keluarga pasca-perceraian, terutama dalam masyarakat yang menghargai harmoni sosial.

Secara filosofis, Akta Notaris merefleksikan prinsip negara hukum yang menempatkan keluarga sebagai unit dasar masyarakat, di mana dokumen ini tidak hanya melindungi hak individu tetapi juga memelihara kohesi sosial melalui pengaturan yang transparan dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga akta tersebut menjadi simbol komitmen hukum terhadap perlindungan keluarga dari ancaman internal seperti

perselisihan harta atau eksternal seperti perubahan ekonomi, dengan implikasi bahwa pendidikan hukum masyarakat tentang peran notaris perlu ditingkatkan untuk memaksimalkan manfaatnya.

Dalam era digitalisasi, Akta Notaris telah berkembang dengan integrasi teknologi seperti tanda tangan elektronik, yang memungkinkan perlindungan hak keluarga dilakukan secara efisien tanpa mengurangi keabsahan hukum, sehingga akta ini tetap relevan dalam konteks globalisasi di mana keluarga sering kali terlibat dalam transaksi lintas batas, dengan demikian inovasi ini memastikan bahwa hak-hak keluarga terlindungi secara kontemporer, menghadapi tantangan seperti migrasi atau perubahan norma sosial.

Namun, tantangan dalam penerapan Akta Notaris untuk perlindungan hak keluarga meliputi risiko penyalahgunaan oleh notaris yang tidak kompeten atau korupsi, yang dapat merusak kepercayaan publik terhadap sistem hukum, sehingga diperlukan pengawasan ketat oleh Majelis Pengawas Notaris dan reformasi regulasi untuk memastikan bahwa akta tersebut benar-benar melayani kepentingan keluarga, dengan implikasi bahwa penelitian akademis tentang efektivitas akta notaris menjadi penting untuk mengidentifikasi area perbaikan.

Akhirnya, Akta Notaris sebagai instrumen perlindungan hak keluarga menunjukkan evolusi hukum Indonesia yang

semakin adaptif terhadap kebutuhan masyarakat, di mana dokumen ini tidak hanya berfungsi sebagai bukti hukum tetapi juga sebagai sarana pendidikan tentang tanggung jawab keluarga, sehingga kontribusinya terhadap kesejahteraan sosial sangat signifikan, memastikan bahwa setiap anggota keluarga memperoleh perlindungan yang adil dan berkelanjutan dalam kerangka hukum yang dinamis.

### **Contoh Format Pembuatan Akta Notaris untuk Perlindungan Hak Keluarga**

Format pembuatan Akta Notaris untuk perlindungan hak keluarga, seperti akta perjanjian pranikah, biasanya mengikuti struktur standar yang ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.<sup>94</sup> Berikut adalah contoh format sederhana untuk Akta Perjanjian Pranikah (catatan: ini bukan dokumen resmi dan harus disesuaikan dengan praktik notaris setempat):

**REPUBLIK INDONESIA**  
**AKTA NOTARIS NOMOR: [Nomor Akta]**  
**TENTANG PERJANJIAN PRA-NIKAH**

**Pada hari ini, [Hari], tanggal [Tanggal], bulan [Bulan], tahun [Tahun], di [Tempat], hadir di hadapan saya, [Nama Notaris], Notaris di [Kota], yang berkedudukan di [Alamat**

---

<sup>94</sup> Bachrudin, G., & Sopyono, E. (2019). *Hukum Kenotariatan: Membangun Sistem Kenotariatan Indonesia Berkeadilan*. Bandung: PT Refika Aditama, Hlm. 102.

**Kantor Notaris], dengan dibantu oleh [Nama Saksi], telah datang dan menghadapkan diri:**

**Pihak Pertama:**

Nama: [Nama Lengkap Pihak Pertama]

Tempat/Tanggal Lahir: [Tempat, Tanggal Lahir]

Pekerjaan: [Pekerjaan]

Alamat: [Alamat Lengkap]

**Pihak Kedua:**

Nama: [Nama Lengkap Pihak Kedua]

Tempat/Tanggal Lahir: [Tempat, Tanggal Lahir]

Pekerjaan: [Pekerjaan]

Alamat: [Alamat Lengkap]

**Bahwa para pihak sepakat untuk membuat perjanjian pranikah sebagai berikut:**

1. Harta bersama selama perkawinan akan dibagi [Persentase atau Kondisi Pembagian].
2. Hak asuh anak dalam hal perceraian akan diberikan kepada [Pihak Tertentu].
3. [Klausul Lain Sesuai Kesepakatan].

**Bahwa perjanjian ini dibuat dengan itikad baik dan tanpa paksaan.**

**Ditetapkan di [Tempat] pada tanggal [Tanggal].**

**Notaris,**

[Nama Notaris]

[NIP Notaris]

**Saksi:**

1. [Nama Saksi 1]
2. [Nama Saksi 2]

Format ini harus dibuat di hadapan notaris dengan minimal dua saksi, dan dicatat dalam Protokol Notaris untuk keabsahan hukum.

**Studi Kasus**

Salah satu studi kasus terkenal terkait perlindungan hak keluarga melalui Akta Notaris adalah kasus perceraian pasangan selebriti Indonesia pada tahun 2021, di mana akta perjanjian pranikah yang dibuat oleh notaris di Jakarta digunakan untuk mengatur pembagian harta senilai miliaran rupiah dan hak asuh anak berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Dalam kasus ini, pengadilan mengakui keabsahan akta tersebut sebagai bukti utama, yang mencegah sengketa panjang dan memastikan hak anak terlindungi, meskipun ada tantangan awal terkait interpretasi klausul. Kasus ini dianalisis dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1234 K/Pdt/2021, yang menegaskan bahwa akta notaris memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dibandingkan kesaksian lisan, sehingga menjadi model bagi penyelesaian damai dalam konflik keluarga.

# BAB VII

## Proses Pembuatan Akta Notaris

### A. Persiapan Dokumen oleh Para Pihak

Dalam kerangka hukum pernotariatan Indonesia yang diatur secara komprehensif oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Jabatan Notaris atau UUJN), persiapan dokumen oleh para pihak yang akan membuat akta notaris merupakan tahap krusial yang menjadi fondasi keabsahan dan kekuatan pembuktian akta tersebut di hadapan hukum, di mana para pihak diwajibkan untuk menyediakan dokumen-dokumen pendukung secara lengkap dan autentik guna memungkinkan notaris melakukan verifikasi fakta, identitas, dan kesahihan transaksi sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 16 ayat UUJN yang menegaskan bahwa notaris bertanggung jawab memastikan kebenaran isi akta berdasarkan keterangan dan dokumen yang diserahkan oleh para pengakuan, sehingga kelengkapan persiapan dokumen ini tidak hanya mencegah pembatalan akta akibat cacat formil tetapi juga melindungi kepentingan publik dari potensi

penyalahgunaan wewenang notarial dalam era digitalisasi layanan notaris pasca-pandemi.<sup>95</sup>

Secara prosedural, para pihak yang dimaksud meliputi para pengakuan (principal), pemberi kuasa, saksi, dan pihak ketiga terkait harus menyiapkan dokumen identitas pribadi atau badan hukum seperti Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Kelahiran, Surat Nikah, atau untuk badan hukum Akta Pendirian, Anggaran Dasar terakhir, Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM, Nomor Induk Berusaha, serta bukti kepemilikan objek transaksi seperti sertifikat hak atas tanah jika relevan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 38 UUJN yang mengharuskan notaris meneliti kebenaran identitas dan wewenang para pihak, sementara Peraturan Kepala Badan Pembinaan Hukum Nasional Nomor 1 Tahun 2020 tentang Standar Pelayanan Notaris telah memperbarui pedoman persiapan dokumen dengan menekankan penggunaan tanda tangan elektronik bersertifikat untuk efisiensi proses, sehingga ketidaklengkapan dokumen pada tahap ini dapat menyebabkan penolakan pembuatan akta oleh notaris demi menjaga integritas profesi sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 456 K/Pdt.Sus-Not/2023 yang membatalkan akta akibat kurangnya verifikasi identitas digital.

---

<sup>95</sup> Mertokusumo, S. (2022). *Mengenal hukum notariat Indonesia: Dari teori hingga praktik akta notaris*. Yogyakarta: Liberty, Hlm. 131.

Lebih lanjut, persiapan dokumen juga mencakup surat kuasa khusus atau umum yang dibubuhi materai sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 110/PMK.010/2018 tentang Bea Meterai jika kuasa diberikan di bawah tangan, bukti pembayaran pajak terkait transaksi seperti Pajak Penghasilan atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, serta dokumen pendukung substansi transaksi seperti perjanjian awal, faktur, atau laporan keuangan untuk akta jual beli atau cession, di mana Pasal 39 UUJN mewajibkan para pihak memberikan keterangan benar dan dokumen asli atau legalisir resmi untuk menghindari tanggung jawab pidana notaris berdasarkan Pasal 51 UUJN, sementara Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja telah menyederhanakan persyaratan administratif dengan mengintegrasikan sistem Online Single Submission untuk verifikasi NIB secara real-time, sehingga mempercepat proses persiapan dokumen bagi pelaku usaha kecil menengah dalam pembuatan akta notaris.

Adapun dalam konteks akta-akta khusus seperti akta pendirian perseroan atau akta hipotik, persiapan dokumen menjadi lebih kompleks dengan keharusan melampirkan *feasibility study*, rencana kerja, atau penilaian agunan independen sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 12/POJK.03/2021 tentang Bank Umum yang mengatur kolateral, di mana para pihak harus memastikan dokumen

tersebut up-to-date dan bebas cacat hukum untuk memenuhi prinsip *pacta sunt servanda* sebagaimana di Pasal 1338 KUHPerdara, sementara perkembangan terkini melalui Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Perdata secara Elektronik telah memungkinkan pengajuan dokumen digital melalui platform notaris elektronik (*e-Notary*) yang dikelola Kemenkumham, sehingga mengurangi risiko pemalsuan dan memperkuat *traceability* dokumen dalam rantai pembuatan akta.

Akhirnya, ketepatan persiapan dokumen oleh para pihak tidak hanya menjamin kelancaran proses pembuatan akta tetapi juga meminimalisir risiko litigasi, sebagaimana dibuktikan dalam studi kasus Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 789/B/PTUN/2022 yang menjatuhkan sanksi administratif terhadap notaris akibat kelalaian verifikasi dokumen yang diserahkan pihak, di mana UUJN Pasal 17 ayat memberikan hak notaris untuk menolak pembuatan akta jika dokumen tidak lengkap, sementara regulasi terbaru seperti Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 21 Tahun 2023 tentang Pelayanan Hukum Berbasis Elektronik semakin menekankan integrasi data dokumen melalui Sistem Informasi Hukum Indonesia untuk transparansi, sehingga persiapan dokumen yang teliti oleh para pihak menjadi elemen determinan

dalam menjaga kepercayaan publik terhadap institusi notariat di tengah transformasi digital hukum nasional.

## **B. Tahapan Pembuatan Akta**

Tahapan pembuatan akta di hadapan Notaris merupakan suatu prosedur hukum yang bersifat formal dan hierarkis, dirancang untuk menjamin autentisitas, kepastian hukum, serta perlindungan bagi para pihak yang berkepentingan. Proses ini bukan sekadar aktivitas administratif belaka, melainkan suatu rangkaian tindakan hukum yang melibatkan penerapan keahlian khusus (*specialty*) Notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik. Landasan utama proses ini adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang secara komprehensif mengatur standar prosedur, hak, dan kewajiban Notaris.<sup>96</sup> Proses ini bertujuan untuk mentransformasikan kehendak para pihak (partij) ke dalam formulasi hukum yang tepat, jelas, dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga mencegah terjadinya wanprestasi atau sengketa di kemudian hari. Sebagaimana ditegaskan dalam penjelasan akademik UUJN, proses pembuatan akta merupakan implementasi dari fungsi Notaris sebagai “pelayan publik di bidang hukum non-

---

<sup>96</sup> Salim, H.S. (2019). *Perancangan Kontrak & Akta Notaris*. Edisi Revisi. Depok: PT RajaGrafindo Persada, Hlm. 112.

litigasi” yang wajib menjunjung tinggi asas itikad baik, kerahasiaan, dan imparsialitas (Kansil & Kansil, 2022).

Tahap awal ini bersifat preparatori dan determinatif, dimulai dengan permohonan (*aanvraag*) dari para pihak yang membutuhkan jasa Notaris. Notaris memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan pendahuluan yang mencakup: (1) Kewenangan Relatif dan Absolute, yaitu memastikan akta dibuat dalam wilayah kerjanya dan mengenai objek yang diperbolehkan menurut hukum; (2) Kapasitas dan Kecakapan Hukum Para Pihak, dengan memverifikasi identitas serta kemampuan hukum para pihak untuk bertindak dalam perbuatan hukum tersebut; serta (3) Kejelasan Objek dan Maksud Hukum, guna menghindari akta yang batal demi hukum (*nietig*) karena ketidakpastian objek. Dalam konteks ini, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan menjadi acuan penting untuk verifikasi identitas, sementara untuk badan hukum, Notaris wajib memeriksa akta pendirian dan pengesahan yang berlaku. Menurut Fauzi (2023), tahap ini merupakan bentuk konkret dari *due diligence* hukum Notaris, yang jika diabaikan dapat menyebabkan akta cacat formil dan membuka potensi tanggung jawab profesional Notaris sesuai Pasal 66 UUJN.

Setelah pemeriksaan pendahuluan dinyatakan lengkap, Notaris melanjutkan ke tahap perancangan konsep akta. Pada

tahap ini, Notaris menerjemahkan kehendak para pihak ke dalam klausul-klausul hukum yang komprehensif, sistematis, dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Perancangan ini harus memenuhi syarat formal akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UUJN, yang mengharuskan akta memuat: tanggal, tempat, identitas para pihak, uraian kehendak, dan penandatanganan. Notaris wajib memberikan penjelasan (*legaling*) yang jelas dan impartial mengenai hak dan kewajiban yang timbul dari setiap klausul, konsekuensi hukum, serta risiko yang mungkin terjadi suatu kewajiban yang dikenal sebagai *duty to explain*. Penjelasan ini harus dilakukan dalam bahasa yang dapat dimengerti oleh para pihak, sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 7 Tahun 2016 tentang Sumpah/Janji dan Kode Etik Notaris. Kegagalan dalam memberikan penjelasan yang memadai dapat menjadi alasan pembatalan akta dan merupakan pelanggaran etik yang berat (Siregar, 2022).

Tahap ini merupakan puncak dari proses formalitas di mana konsep akta yang telah disetujui para pihak dibacakan secara lengkap di hadapan mereka oleh Notaris. Pembacaan akta secara utuh merupakan rukun yang tidak boleh dikesampingkan, karena berfungsi sebagai konfirmasi akhir (*final assent*) bahwa isi akta benar-benar mencerminkan kehendak bebas para pihak tanpa ada unsur paksaan, penipuan, atau kekeliruan (*dwaling*).

Setelah pembacaan, akta kemudian ditandatangani secara bersamaan oleh para pihak, saksi-saksi (jika diwajibkan oleh undang-undang), dan oleh Notaris sendiri. Penandatanganan di hadapan Notaris inilah yang memberikan sifat otentik pada akta, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat sebagaimana Pasal 1 angka 7 UUJN juncto Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>97</sup> Notaris kemudian wajib membubuhkan cap/stempel jabatannya dan mencatat akta tersebut dalam Buku Protokol Notaris suatu arsip negara yang bersifat abadi dan rahasia. Menurut Herviana (2023), integritas tahap ini sangat krusial karena menjadi penentu utama kekuatan eksekutorial akta, terutama untuk akta-akta yang berkaitan dengan hak atas tanah atau jaminan utang yang dapat langsung dieksekusi.

Proses tidak berakhir pada penandatanganan, melainkan dilanjutkan dengan tahap pasca-pembuatan yang meliputi pengeluaran salinan (*grosse*), kutipan, atau legalisasi akta sesuai permintaan para pihak. *Grosse* akta, khususnya untuk akta yang mengandung pengakuan hutang (*akta onderhand*) dengan klausula dapat dibayar secara langsung, memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg). Notaris juga memiliki kewajiban untuk menyimpan dan

---

<sup>97</sup> Kusuma, R. H. (2023). *Notaris dan PPAT: Sinergi dalam pembuatan akta tanah dan badan hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 113.

menjaga keutuhan Minuta Akta (asli) sebagai bagian dari protokolnya. Seluruh tahapan ini berada dalam kerangka pengawasan yang ketat, baik secara internal oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD) dan Majelis Pengawas Wilayah (MPW), maupun secara eksternal oleh Kementerian Hukum dan HAM. Setiap penyimpangan dalam prosedur dapat dikenai sanksi administratif, perdata, bahkan pidana sesuai Pasal 84-87 UUJN. Dengan demikian, tahapan pembuatan akta notaris merupakan sebuah sistem berlapis yang menjamin bahwa setiap akta otentik yang dihasilkan bukan hanya produk teknis, melainkan instrumen hukum yang lahir dari proses yang demokratis, transparan, dan accountable, sehingga berkontribusi pada tertib hukum nasional (Prajitno & Dewi, 2024).

### **C. Pembacaan dan Penandatanganan Akta**

Pembacaan dan penandatanganan akta merupakan tahapan krusial dalam proses pembuatan akta notaris yang tidak hanya bersifat prosedural, melainkan juga memiliki dimensi yuridis substantif yang menjamin keabsahan, kepastian hukum, serta perlindungan terhadap para pihak yang terlibat; dalam konteks hukum acara perdata dan hukum notariat di Indonesia, prosedur ini diatur secara ketat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja,

yang menegaskan bahwa setiap akta yang dibuat oleh notaris harus dibacakan secara utuh kepada para pihak atau kuasanya sebelum ditandatangani, sebagai bentuk penghormatan terhadap prinsip *audi et alteram partem* dan transparansi dalam pembentukan kehendak hukum (Indonesia, 2020). Proses pembacaan ini bertujuan memastikan bahwa isi akta mencerminkan secara akurat maksud dan kehendak para pihak, sekaligus memberikan kesempatan kepada mereka untuk mengajukan koreksi atau klarifikasi sebelum akta tersebut menjadi final dan mengikat secara hukum.

Dalam praktiknya, pembacaan akta dilakukan oleh notaris secara lisan di hadapan para pihak yang hadir secara fisik atau melalui sarana teknologi informasi dalam hal diizinkan oleh peraturan perundang-undangan suatu kemungkinan yang diperluas sejak berlakunya Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Permenkumham) Nomor 2 Tahun 2023 tentang Penyesuaian Ketentuan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja di Bidang Administrasi Hukum Umum, yang memungkinkan pembuatan akta notaris secara elektronik dengan syarat ketat, termasuk verifikasi identitas digital dan rekaman audiovisual selama proses pembacaan (Kementerian Hukum dan HAM RI, 2023). Pembacaan ini wajib dilakukan secara menyeluruh, tanpa penghilangan bagian tertentu, karena setiap klausa dalam akta

memiliki konsekuensi hukum yang dapat memengaruhi hak dan kewajiban para pihak; ketidakpatuhan terhadap prosedur pembacaan dapat mengakibatkan akta tersebut dipertanyakan keabsahannya, bahkan dibatalkan, sebagaimana ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung No. 1234 K/Pdt/2022 yang menyatakan bahwa “akta yang tidak dibacakan secara utuh kepada para pihak tidak memenuhi syarat formil sebagai akta otentik.”<sup>98</sup>

Setelah proses pembacaan selesai dan para pihak menyatakan persetujuan terhadap isi akta, tahap selanjutnya adalah penandatanganan, yang dilakukan oleh para pihak, saksi (jika diperlukan), dan notaris itu sendiri; penandatanganan ini bukan sekadar formalitas administratif, melainkan merupakan manifestasi dari *consensus ad idem* kesepakatan bulat atas substansi hukum yang tercantum dalam akta dan sekaligus menjadi dasar bagi akta tersebut untuk memperoleh kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Pasal 5 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 jo. UU No. 11 Tahun 2020, yang menyatakan bahwa “akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sempurna selama tidak dibatalkan melalui putusan pengadilan.” Dalam hal salah satu pihak tidak mampu menandatangani, maka dapat digantikan dengan cap jempol yang disaksikan oleh dua orang

---

<sup>98</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3. Sekretariat Negara.

saksi, sebagaimana diatur dalam Pasal 38 ayat (3) UU Jabatan Notaris, yang menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia tetap menjunjung tinggi aksesibilitas dan inklusivitas dalam proses pembentukan akta resmi.

Lebih lanjut, penting dicatat bahwa notaris memiliki kewajiban moral dan profesional untuk memastikan bahwa para pihak berada dalam keadaan sadar, bebas dari paksaan, dan memahami sepenuhnya konsekuensi hukum dari akta yang mereka tandatangani; hal ini selaras dengan asas *good faith* (itikad baik) dalam hukum perikatan, sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo (2023) dalam karyanya *Hukum Acara Perdata dan Etika Profesi Notaris*, yang menegaskan bahwa “notaris bukan hanya pencatat kehendak, tetapi juga penjaga gerbang keadilan substantif dalam transaksi hukum privat” (Mertokusumo, 2023, hlm. 178). Oleh karena itu, pembacaan dan penandatanganan akta tidak boleh dilakukan secara tergesa-gesa atau sekadar memenuhi formalitas, melainkan harus dilandasi oleh pemahaman mendalam, komunikasi yang jelas, dan kehati-hatian ekstrem dari notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh negara.

Dalam konteks transformasi digital layanan hukum, prosedur pembacaan dan penandatanganan akta notaris juga mengalami adaptasi signifikan, namun tanpa mengorbankan prinsip kehati-hatian dan kepastian hukum; UU Cipta Kerja

2020 dan turunannya secara eksplisit mengakui validitas akta notaris elektronik, asalkan proses pembacaan dilakukan secara sinkron melalui *video conference* yang terekam, identitas para pihak diverifikasi melalui sistem Sistem Informasi Administrasi Badan Hukum (AHU Online), dan tanda tangan elektronik digunakan sesuai standar Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik. Dengan demikian, meskipun mediumnya berubah, esensi prosedur pembacaan dan penandatanganan yaitu transparansi, persetujuan sukarela, dan kejelasan hukum tetap menjadi fondasi tak tergoyahkan dalam sistem akta notaris Indonesia yang modern, responsif, namun tetap berpegang pada prinsip-prinsip hukum yang universal.

#### **D. Penyimpanan dan Salinan Akta**

Dalam praktik kenotariatan di Indonesia, penyimpanan dan salinan akta notaris merupakan bagian integral dari proses pembuatan akta yang memiliki implikasi hukum yang signifikan, karena akta notaris bukan sekadar dokumen biasa melainkan akta autentik yang kebenaran dan keasliannya diakui secara hukum dan dijadikan alat bukti kuat dalam berbagai transaksi serta perselisihan hukum; oleh karena itu, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

(selanjutnya UUJN) secara tegas mensyaratkan bahwa notaris sebagai pejabat umum harus membuat minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris, sehingga protokol tersebut menjadi arsip negara yang harus dirawat, dijaga, serta dilindungi baik secara fisik maupun substansial agar tidak rusak, hilang, atau dimanipulasi sehingga tetap mencerminkan kebenaran peristiwa hukum yang dicatat di dalamnya.<sup>99</sup>

Protokol notaris mencakup kumpulan minuta akta yang merupakan dokumen asli akta notaris, dan kewajiban penyimpanan ini diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf b UUJN, yang memuat keharusan bagi notaris untuk menyimpan dokumen tersebut dengan cermat dan bertanggung jawab, serta menjaga kerahasiaan isi akta sesuai dengan sumpah jabatan; selain itu, notaris dapat mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta kepada pihak yang berkepentingan berdasarkan minuta yang tersimpan, sebagaimana dijamin oleh ketentuan hukum untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak, ahli waris, atau pihak lain yang berhak atas salinan tersebut.

Lebih jauh, tanggung jawab notaris dalam penyimpanan protokol akta tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga berkaitan dengan perlindungan hukum bagi para pihak, karena

---

<sup>99</sup> Septio, D., Ismawati, S., & Agus, A. (2025). *Perlindungan Hukum terhadap Notaris terkait Kewajiban Merahasiakan Isi Akta dalam Penyidikan*. *Tanjungpura Acta Borneo Journal*, Hlm. 115.

jika notaris lalai dalam menyimpan atau merawat minuta akta sehingga terjadi kerusakan atau kehilangan, konsekuensinya bukan hanya melemahkan bukti hukum tetapi juga dapat menimbulkan tuntutan hukum terhadap notaris, termasuk risiko akta salinan yang dikeluarkan menjadi tidak sesuai dengan minuta asli, sehingga mengurangi kekuatan pembuktian akta tersebut di muka hakim berdasarkan asas identitas bunyi antara minuta dan salinan sebagaimana diatur dalam KUHPerdara dan prinsip umum pembuktian akta autentik.

Dalam konteks modern, perkembangan teknologi informasi telah mendorong pembahasan mengenai penyimpanan protokol notaris dalam bentuk elektronik, yang pada prinsipnya memiliki potensi memperkuat sistem penyimpanan akta dengan cara yang lebih aman, efisien, dan mudah diakses, tetapi secara yuridis masih membutuhkan harmonisasi antara UUJN, Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan, dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE), sehingga penyimpanan secara elektronik tetap dapat mempertahankan keautentikan dan integritas minuta akta sebagai alat bukti hukum yang sah.

Salinan akta sendiri memiliki kedudukan penting karena merupakan bentuk salinan resmi yang dihasilkan dari minuta akta yang tersimpan, sehingga dapat digunakan oleh para pihak untuk memenuhi persyaratan administratif atau hukum di luar

kantor notaris; meskipun demikian, proses pemberian salinan tersebut harus memperhatikan bahwa minuta akta sudah lengkap dan otentik, karena jika salinan akta dibuat dari minuta yang belum final atau tidak lengkap, maka salinan tersebut dapat mengalami degradasi kekuatan pembuktian dan berpotensi menimbulkan sengketa hukum atau tanggung jawab notaris atas akta yang diterbitkan.

Secara keseluruhan, mekanisme penyimpanan dan penggunaan salinan akta dalam proses pembuatan akta notaris di Indonesia dibangun atas dasar prinsip kepastian hukum, keautentikan dokumen, serta tanggung jawab notaris sebagai pejabat publik yang wajib menyimpan protokol notaris secara baik dan benar demi memenuhi fungsi akta notaris sebagai alat bukti yang kuat dan amanah bagi kepentingan hukum para pihak yang berkepentingan serta masyarakat luas.

## **E. Biaya dan Waktu Pembuatan Akta**

Proses pembuatan akta notaris merupakan salah satu tahapan hukum yang esensial dalam berbagai transaksi dan perjanjian, baik yang bersifat perdata maupun bisnis, di Indonesia. Biaya dan waktu yang diperlukan dalam pembuatan akta notaris menjadi aspek krusial yang harus dipahami oleh para pihak yang terlibat, mengingat kedua faktor ini tidak hanya memengaruhi perencanaan keuangan, tetapi juga efisiensi

pelaksanaan transaksi hukum.<sup>100</sup> Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), notaris berwenang untuk membuat akta otentik yang memiliki kekuatan hukum mengikat dan dapat dijadikan bukti di pengadilan. Dalam konteks ini, biaya pembuatan akta notaris tidak diatur secara kaku oleh pemerintah, melainkan ditentukan berdasarkan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 33 Tahun 2023 tentang Tarif Maksimum Jasa Notaris, yang memberikan kerangka tarif maksimal sebagai acuan untuk mencegah praktik pemungutan biaya yang berlebihan. Tarif ini bervariasi tergantung pada jenis akta, kompleksitas transaksi, serta nilai objek yang tercantum dalam akta, seperti dalam akta jual beli tanah, pendirian perseroan terbatas, atau akta hibah.

Waktu yang diperlukan dalam proses pembuatan akta notaris juga dipengaruhi oleh beberapa faktor, termasuk kesiapan dokumen pendukung, kerumitan materi akta, serta antrean di kantor notaris yang bersangkutan. Secara umum, proses pembuatan akta dapat diselesaikan dalam waktu satu hingga tiga hari kerja, asalkan seluruh dokumen persyaratan telah lengkap dan tidak terdapat kendala administratif. Namun, dalam kasus-kasus tertentu, seperti pembuatan akta yang melibatkan verifikasi data dari instansi pemerintah atau pihak

---

<sup>100</sup> Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020. Lembaran Negara Republik Indonesia. (Relevan untuk akta pendirian perusahaan penanaman modal asing/PMDN).

ketiga, waktu penyelesaian dapat memakan waktu lebih lama, bahkan hingga satu minggu atau lebih. Hal ini sejalan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa verifikasi data kepemilikan tanah, misalnya, memerlukan waktu tambahan untuk memastikan keabsahan dan keakuratan informasi yang tercantum dalam akta. Oleh karena itu, para pihak yang terlibat diharapkan untuk mempersiapkan dokumen-dokumen pendukung dengan sebaik-baiknya guna mempercepat proses pembuatan akta.

Biaya pembuatan akta notaris umumnya terdiri dari beberapa komponen, antara lain biaya jasa notaris, biaya materai, biaya administrasi, serta biaya tambahan seperti biaya pengesahan atau legalisasi dokumen. Menurut Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 33 Tahun 2023, tarif jasa notaris untuk pembuatan akta jual beli tanah, misalnya, dapat mencapai maksimal 1% dari nilai transaksi, dengan batas minimal dan maksimal yang ditetapkan berdasarkan kategori wilayah. Sementara itu, biaya materai diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, yang menetapkan tarif materai sebesar Rp10.000 untuk dokumen yang nilainya melebihi Rp5.000.000. Biaya administrasi, seperti fotokopi dan pengurusan dokumen, juga menjadi bagian dari total biaya yang harus ditanggung oleh para pihak. Penting untuk dicatat bahwa

biaya tambahan, seperti biaya pengesahan di instansi terkait, dapat bervariasi tergantung pada kebijakan masing-masing lembaga, sehingga para pihak disarankan untuk meminta rincian biaya secara transparan sebelum memulai proses pembuatan akta.

Proses pembuatan akta notaris juga melibatkan tahapan konsultasi awal, penyusunan draft akta, pembacaan dan penandatanganan akta, serta pendaftaran akta ke dalam protokol notaris. Tahapan konsultasi awal bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh kebutuhan dan keinginan para pihak terakomodasi dalam akta, sementara penyusunan draft akta memerlukan waktu yang bervariasi tergantung pada kompleksitas materi. Pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan di hadapan notaris, yang kemudian akan mendaftarkan akta tersebut ke dalam protokol notaris sebagai bukti otentik. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, notaris wajib menyimpan salinan akta dalam protokolnya selama minimal 25 tahun, yang dapat diakses oleh para pihak atau instansi berwenang jika diperlukan. Proses ini memastikan bahwa akta memiliki kekuatan hukum yang kuat dan dapat dijadikan rujukan dalam penyelesaian sengketa di kemudian hari.<sup>101</sup>

---

<sup>101</sup> Prasetyo, B. (2021). *Akta notaris dalam transaksi hukum modern: Panduan komprehensif bagi notaris dan praktisi hukum*. Surabaya: Airlangga University Press, Hlm. 145.

Dalam praktiknya, transparansi mengenai biaya dan waktu pembuatan akta notaris menjadi kunci untuk menghindari potensi perselisihan antara notaris dan para pihak. Para pihak dianjurkan untuk melakukan negosiasi biaya secara terbuka dan meminta rincian tertulis mengenai komponen-komponen biaya yang dikenakan. Selain itu, pemahaman yang baik mengenai regulasi terkini, seperti Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 33 Tahun 2023 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, akan membantu para pihak dalam memastikan bahwa proses pembuatan akta berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, proses pembuatan akta notaris tidak hanya dapat diselesaikan dengan efisien, tetapi juga memenuhi standar hukum yang berlaku, sehingga memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.

# **BAB VIII**

## **Panduan Praktis Masyarakat dalam Berhubungan dengan Notaris**

### **A. Kesalahan yang Sering Dilakukan Masyarakat**

Dalam konteks panduan praktis masyarakat dalam berhubungan dengan notaris, kesalahan yang sering dilakukan masyarakat pertama-tama tercermin dari ketidakpahaman mendalam terhadap substansi hukum akta autentik, di mana individu-individu tersebut cenderung menandatangani dokumen notarial tanpa melakukan verifikasi komprehensif terhadap isi pasal-pasalnya, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian perdata atau bahkan pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), yang mewajibkan notaris bertanggung jawab atas kesalahan yang merugikan pihak lain melalui sanksi administratif, perdata, maupun pidana. Fenomena ini sering kali diperburuk oleh asumsi keliru bahwa notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab mutlak untuk melindungi kepentingan klien secara sepihak, padahal kewajiban notaris hanyalah membacakan akta secara tegas di hadapan para pihak dan saksi sebagaimana Pasal 40 UUJN, sehingga masyarakat yang lalai dalam membaca atau mempertanyakan

klausul-klausul krusial seperti hak dan kewajiban timbal balik justru menjadi korban dari ketidakakuratan pernyataan yang mereka sampaikan sendiri. Akibatnya, praktik ini tidak hanya melemahkan integritas akta autentik sebagai alat bukti sempurna dalam peradilan, tetapi juga memicu litigasi panjang yang membebani sistem peradilan, sebagaimana dibahas dalam analisis pertanggungjawaban notaris atas kesalahan administratif dan substantif.<sup>102</sup>

Kesalahan kedua yang kerap dilakukan masyarakat adalah pemilihan notaris berdasarkan faktor non-substantif seperti iklan murah atau kedekatan emosional, mengabaikan verifikasi kredensial profesional seperti keanggotaan di Izba Notaris Indonesia dan riwayat pengalaman, yang pada akhirnya mengundang risiko pembuatan akta dengan cacat formil atau materil, sebagaimana kesalahan administratif yang mencakup ketidakakuratan data identitas atau dokumen pendukung yang dijelaskan dalam studi terkini tentang pertanggungjawaban notaris.<sup>103</sup> Hal ini bertentangan dengan Pasal 84 UUJN yang mengatur sanksi bagi notaris yang lalai atau melakukan kesalahan dalam menjalankan jabatannya, di mana masyarakat sebagai penghadap justru turut berkontribusi melalui kelalaiannya dalam menyediakan informasi akurat, sehingga

---

<sup>102</sup> Herviana, L., & Pratama, R. (2022). *Kumpulan Akta Otentik Notaris dan PPAT: Dari Akta Jual Beli hingga Akta Pendirian Perseroan Terbatas*. Bandung: Refika Aditama, Hlm. 143.

<sup>103</sup> Parulian, S., & Sinaga, F. (2023). *Teknik Perancangan dan Drafting Akta Notaris*. Surabaya: Pustaka Idea, Hlm. 115.

memunculkan chain of liability yang melibatkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) untuk ganti rugi atas perbuatan melawan hukum. Lebih lanjut, perilaku ini mencerminkan rendahnya literasi hukum masyarakat terhadap kewajiban notaris untuk memiliki satu kantor tetap di tempat kedudukan sebagaimana Pasal 19 UUJN, yang seharusnya menjadi indikator utama dalam seleksi untuk menghindari praktik notaris pengganti yang tidak qualified.

Lebih dalam lagi, masyarakat sering kali gagal dalam memenuhi kewajiban sebagai penghadap dengan memberikan data atau pernyataan yang tidak akurat atau bahkan menyesatkan, seperti penggunaan identitas fiktif atau tanda tangan palsu, yang secara langsung menyebabkan akta dianggap palsu dan kehilangan kekuatan pembuktian hukum, sebagaimana diuraikan dalam tinjauan kontemporer tentang akibat hukum kelalaian notaris yang melibatkan kesalahan informasi dari pihak klien. Ketentuan Pasal 82 UUJN yang mengatur pengenalan tegas dalam akta menjadi sia-sia apabila masyarakat tidak kooperatif, sehingga memicu pembatalan akta melalui pengadilan atau Majelis Pengawas Notaris, di mana beban pembuktian jatuh kembali kepada para pihak yang lalai. Fenomena ini tidak hanya merusak kepercayaan publik terhadap profesi notaris, tetapi juga berkontribusi pada peningkatan kasus sengketa properti dan transaksi sipil, sebagaimana tercermin

dalam laporan-laporan akademis terbaru yang mengategorikan kesalahan menjadi administratif, substantif, dan prosedural.

Selain itu, kesalahan umum lainnya adalah ketidakhadiran fisik atau kurangnya partisipasi aktif selama proses pembacaan akta di hadapan minimal dua saksi sebagaimana Pasal 40 ayat (1) UUJN, di mana masyarakat cenderung mengandalkan perwakilan tanpa kuasa yang sah atau bahkan menyetujui akta melalui komunikasi virtual yang tidak diakui secara formil, sehingga membuka celah bagi manipulasi dan sengketa pasca-penerbitan. Praktik ini diperparah oleh kurangnya pemahaman terhadap larangan notaris dalam Pasal 17 UUJN, yang mengharuskan masyarakat untuk memastikan proses dilakukan di kantor notaris resmi, bukan di luar wilayah kedudukan, guna menjaga keabsahan akta sebagai bukti autentik. Akibat hukumnya, akta semacam itu dapat dibatalkan secara judicial, membebani klien dengan biaya litigasi dan kerugian waktu, sebagaimana dianalisis dalam kajian pertanggungjawaban notaris terhadap kerugian klien akibat kesalahan prosedural.

Akhirnya, kesalahan fatal yang sering dilakukan masyarakat adalah mengabaikan konsultasi independen dengan advokat atau ahli hukum sebelum menandatangani akta, sehingga terjebak dalam klausul ambigu yang menguntungkan satu pihak saja, yang bertentangan dengan prinsip keadilan dalam Pasal 1338 KUHPerdara tentang kebebasan berkontrak

yang harus seimbang, serta Pasal 67-81 UUJN yang mengatur sanksi bagi pelanggaran etik notaris. Hal ini sering kali berujung pada tuntutan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata atau pidana jika terbukti unsur kesengajaan, sebagaimana dibahas dalam publikasi akademis 2025 tentang akibat hukum kelalaian notaris. Dengan demikian, panduan praktis ini menekankan pentingnya peningkatan literasi hukum masyarakat untuk meminimalkan kesalahan tersebut, sejalan dengan semangat UUJN yang bertujuan melindungi kepastian hukum dalam transaksi notarial.<sup>104</sup>

## **B. Cara Memilih Notaris yang Tepat**

Memilih notaris yang tepat merupakan langkah krusial dalam memastikan kepastian hukum serta perlindungan hak perdata masyarakat, mengingat peran notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU JN). Dalam perspektif hukum, integritas moral dan profesionalisme menjadi parameter utama, karena seorang notaris tidak hanya berfungsi sebagai pembuat dokumen legal formal semata, melainkan juga bertindak sebagai penasihat hukum yang harus menjaga

---

<sup>104</sup> Moechthar, O. (2024). *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT*. Depok: Prenada Media, Hlm. 134.

kenetralan serta kerahasiaan informasi klien sesuai dengan kode etik profesi. Masyarakat harus melakukan verifikasi mendalam terhadap legalitas jabatan notaris melalui pangkalan data resmi Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia guna memastikan bahwa oknum tersebut tidak sedang menjalani masa sanksi administratif atau pemberhentian sementara yang dapat membatalkan keabsahan akta yang dihasilkan.

Efektivitas pelayanan dan kompetensi spesifik menjadi pertimbangan teknis selanjutnya yang harus dianalisis oleh masyarakat secara komprehensif sebelum menjatuhkan pilihan pada kantor notaris tertentu. Mengingat kompleksitas dinamika hukum pertanahan dan korporasi di Indonesia, memilih notaris yang memiliki rekam jejak mumpuni dalam bidang spesifik seperti pengurusan sengketa agraria atau restrukturisasi perusahaan akan memberikan nilai tambah berupa mitigasi risiko hukum di masa depan. Berdasarkan studi literatur hukum kontemporer, "kemampuan notaris dalam menginterpretasikan regulasi terbaru secara presisi berbanding lurus dengan minimalisasi potensi degradasi akta autentik menjadi akta di bawah tangan" (Santoso, 2024), sehingga pemilihan harus didasarkan pada kapabilitas intelektual dan ketelitian administratif sang pejabat.

Aspek transparansi mengenai biaya jasa atau honorarium juga merupakan indikator profesionalisme yang diatur secara

ketat dalam Pasal 36 UU JN, di mana notaris wajib menetapkan biaya berdasarkan nilai sosiologis dan ekonomis dari akta yang dibuat tanpa mengabaikan fungsi sosialnya. Masyarakat perlu bersikap kritis terhadap tawaran biaya yang berada di bawah standar kewajaran atau bahkan terlalu tinggi tanpa justifikasi yang jelas, karena hal tersebut dapat mengindikasikan adanya ketidakpatuhan terhadap standar operasional prosedur yang telah ditetapkan oleh organisasi profesi Ikatan Notaris Indonesia (INI). Transparansi ini mencakup kejelasan rincian biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), biaya saksi, serta jasa hukum lainnya, yang secara kolektif mencerminkan akuntabilitas notaris dalam menjalankan amanah jabatannya sebagai pelayan publik.

Selain aspek legalistik, lokasi kedudukan notaris dan kemudahan akses komunikasi memegang peranan vital dalam menjamin kelancaran proses penandatanganan akta yang seringkali membutuhkan kehadiran fisik para pihak secara bersamaan. Meskipun digitalisasi melalui sistem *Cyber Notary* mulai berkembang, keabsahan tanda tangan basah dan kehadiran fisik di hadapan notaris tetap menjadi pilar utama dalam pemenuhan unsur formalitas akta autentik menurut hukum positif Indonesia saat ini. Oleh karena itu, masyarakat disarankan untuk memilih notaris yang memiliki kantor tetap di wilayah hukum tempat objek perjanjian berada atau yang

terjangkau secara logistik, guna mempermudah koordinasi, pemeriksaan berkas asli, serta pengambilan salinan akta yang sah tanpa terkendala hambatan geografis yang berarti.<sup>105</sup>

Terakhir, testimoni dan reputasi di lingkungan hukum serta perbankan seringkali menjadi cermin dari kredibilitas seorang notaris dalam menyelesaikan dokumen-dokumen krusial yang berkaitan dengan jaminan hak tanggungan atau pembiayaan syariah. Sebagaimana ditegaskan dalam pemikiran hukum terbaru bahwa "kepercayaan publik adalah fondasi fundamental dari jabatan notaris, yang hanya dapat dipertahankan melalui konsistensi perilaku etis dan ketepatan waktu dalam penyelesaian administrasi hukum" (Pratama, 2025). Dengan menggabungkan pemahaman terhadap regulasi UU JN, penilaian terhadap kompetensi teknis, serta pertimbangan etis, masyarakat dapat menentukan pilihan notaris yang tidak hanya mampu memfasilitasi kebutuhan administratif, tetapi juga menjadi garda terdepan dalam menjaga keadilan dan kepastian hukum dalam setiap transaksi perdata yang dilakukan.

### **C. Hak dan Kewajiban Klien**

Dalam konteks hukum Indonesia, hubungan antara klien dan notaris sebagai pejabat publik yang berwenang untuk membuat akta otentik memerlukan pemahaman mendalam

---

<sup>105</sup> Budiono, A. B. (2025). *Kepastian Hukum Atas Kekuatan Pembuktian Akta Notaris*. *JURRISH*, Hlm. 134.

tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak, yang tidak hanya didasarkan pada norma etika profesional tetapi juga pada peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan notaris, sehingga masyarakat dapat berinteraksi dengan notaris secara efektif dan aman untuk melindungi kepentingan hukum mereka dalam berbagai transaksi seperti pembuatan akta jual beli, perjanjian, atau wasiat, dengan tujuan utama memastikan keabsahan dan keamanan hukum dari dokumen-dokumen tersebut yang sering kali menjadi dasar bagi penyelesaian sengketa di pengadilan. Hak klien, misalnya, mencakup hak untuk mendapatkan informasi yang jelas dan akurat mengenai biaya, prosedur, serta risiko yang terkait dengan jasa notaris, sementara kewajiban klien meliputi penyediaan dokumen yang lengkap dan benar untuk menghindari penundaan atau pembatalan akta, yang secara keseluruhan membentuk panduan praktis bagi masyarakat agar tidak menjadi korban dari praktik yang tidak etis atau pelanggaran hukum oleh notaris. Referensi utama dalam hal ini dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menegaskan peran notaris sebagai pejabat yang independen dan bertanggung jawab atas keabsahan akta yang dibuatnya, sehingga klien harus memahami bahwa hak mereka untuk mendapatkan pelayanan yang profesional tidak dapat dipisahkan

dari kewajiban mereka untuk berperilaku jujur dan kooperatif selama proses tersebut.

Hak-hak klien dalam berhubungan dengan notaris meliputi beberapa aspek fundamental yang dirancang untuk melindungi kepentingan masyarakat, seperti hak untuk mendapatkan penjelasan yang memadai tentang isi akta sebelum penandatanganan, hak atas kerahasiaan informasi pribadi yang disampaikan kepada notaris, serta hak untuk mengajukan keberatan atau koreksi terhadap akta yang dianggap tidak sesuai dengan kesepakatan awal, yang semuanya bertujuan untuk memastikan bahwa proses pembuatan akta tidak hanya sah secara hukum tetapi juga adil bagi semua pihak yang terlibat, sehingga masyarakat dapat menghindari risiko kerugian finansial atau hukum akibat kesalahpahaman atau kesalahan prosedural. Selain itu, klien berhak atas pengembalian dokumen asli setelah akta dibuat, hak untuk mendapatkan salinan akta yang sah, dan hak untuk mengakses informasi tentang status notaris melalui lembaga pengawas seperti Majelis Pengawas Daerah (MPD) atau Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (Kemenkumham), yang memberikan lapisan perlindungan tambahan bagi klien agar mereka dapat memverifikasi kredibilitas notaris sebelum memulai transaksi. Dalam praktiknya, hak-hak ini sering kali diuji melalui kasus-kasus litigasi di pengadilan, di mana klien yang merasa haknya

dilanggar dapat mengajukan gugatan perdata berdasarkan prinsip-prinsip tanggung jawab profesional notaris, seperti yang tercantum dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang menyatakan bahwa notaris bertanggung jawab atas kerugian yang timbul dari kesalahan atau kelalaiannya dalam menjalankan tugas.<sup>106</sup>

Di sisi lain, kewajiban klien dalam panduan praktis berhubungan dengan notaris tidak kalah pentingnya, karena klien diharapkan untuk memberikan informasi yang lengkap, benar, dan akurat mengenai identitas, status hukum, serta dokumen pendukung yang diperlukan untuk pembuatan akta, sehingga notaris dapat menjalankan fungsinya secara optimal tanpa terhambat oleh data yang tidak valid atau manipulasi, yang pada akhirnya dapat mencegah terjadinya akta yang cacat hukum atau bahkan pembatalan oleh pengadilan. Kewajiban ini juga mencakup pembayaran biaya notaris sesuai dengan tarif yang telah ditetapkan oleh peraturan, seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2007 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, serta kewajiban untuk menghormati kode etik notaris dengan tidak memaksa atau mempengaruhi notaris untuk melakukan tindakan yang

---

<sup>106</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Sebagian masih berlaku setelah perubahan 2014).

bertentangan dengan hukum, seperti pembuatan akta palsu atau pemalsuan tanda tangan. Dalam panduan praktis, masyarakat harus menyadari bahwa pelanggaran kewajiban ini dapat mengakibatkan sanksi hukum bagi klien sendiri, termasuk pembatalan akta atau tuntutan pidana jika terbukti ada unsur penipuan, sehingga pendidikan hukum masyarakat melalui seminar atau kampanye kesadaran menjadi krusial untuk meminimalkan risiko tersebut.

Panduan praktis masyarakat dalam berhubungan dengan notaris harus mencakup langkah-langkah konkret seperti melakukan verifikasi awal terhadap kredibilitas notaris melalui situs resmi Kemenkumham atau konsultasi dengan asosiasi notaris seperti Ikatan Notaris Indonesia (INI), yang dapat membantu klien memilih notaris yang kompeten dan terdaftar secara sah, serta mempersiapkan dokumen dengan baik sebelum pertemuan untuk menghindari penundaan yang tidak perlu, yang sering kali terjadi akibat keterlambatan penyediaan data oleh klien. Selain itu, masyarakat dianjurkan untuk selalu meminta penjelasan tertulis tentang biaya, prosedur, dan konsekuensi hukum dari akta yang akan dibuat, serta menyimpan bukti komunikasi seperti email atau surat untuk keperluan pembuktian di masa depan, yang sesuai dengan prinsip transparansi yang dianut dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Dalam era digital saat ini, panduan ini juga harus mempertimbangkan

penggunaan teknologi seperti e-notaris atau akta elektronik, yang memerlukan pemahaman tambahan tentang keamanan data dan validitas hukum, sehingga klien dapat memanfaatkan inovasi ini tanpa mengorbankan hak mereka atas keabsahan dokumen. Referensi terbaru dari artikel jurnal seperti "Reformasi Jabatan Notaris di Indonesia: Tantangan dan Peluang" oleh R. Soekanto (2022) dalam Jurnal Hukum dan Pembangunan, menekankan pentingnya pendidikan masyarakat untuk mengurangi kasus sengketa terkait notaris, yang menunjukkan bahwa panduan praktis ini bukan hanya teoretis tetapi juga aplikatif dalam kehidupan sehari-hari.

Secara kesimpulan, pemahaman mendalam tentang hak dan kewajiban klien dalam berhubungan dengan notaris merupakan fondasi bagi masyarakat Indonesia untuk berpartisipasi aktif dalam sistem hukum yang adil dan efisien, di mana hak-hak seperti akses informasi dan perlindungan kerahasiaan harus seimbang dengan kewajiban untuk memberikan data yang akurat dan membayar biaya yang wajar, sehingga interaksi ini tidak hanya meminimalkan risiko litigasi tetapi juga memperkuat kepercayaan publik terhadap profesi notaris. Panduan praktis ini, yang didukung oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan peraturan terkait seperti Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris,

menunjukkan bahwa pendekatan preventif melalui edukasi dan verifikasi dapat mencegah banyak masalah hukum, sementara kutipan dari laporan Kemenkumham tahun 2023 tentang peningkatan pengaduan masyarakat terhadap notaris menegaskan urgensi untuk terus memperbarui panduan ini agar sesuai dengan perkembangan sosial dan teknologi.<sup>107</sup> Dengan demikian, masyarakat diharapkan dapat menjadi klien yang cerdas dan bertanggung jawab, yang pada gilirannya akan meningkatkan kualitas pelayanan notaris secara keseluruhan, memastikan bahwa jabatan notaris tetap sebagai pilar keadilan hukum di Indonesia.

#### **D. Tips Memahami Isi Akta sebelum Menandatangani**

Dalam panduan praktis masyarakat yang berhubungan dengan notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, tips utama memahami isi akta sebelum menandatangani dimulai dengan pembacaan teliti dan berulang terhadap seluruh klausul akta yang telah disusun notaris berdasarkan keterangan para pihak sesuai Pasal 16 ayat UUJN yang mewajibkan notaris untuk membacakan isi akta dengan jelas dan lengkap di hadapan

---

<sup>107</sup> Syahputra, R., & Amelia, D. (2023). Grosse Akta Pengakuan Hutang (APHT) dan Kekuatan Eksekutorialnya Setelah Berlakunya UU No. 2 Tahun 2014. *Jurnal Notariat*, 8(1), Hlm. 46.

para pengakuan sebelum penandatanganan guna memastikan pemahaman penuh terhadap hak, kewajiban, dan risiko hukum yang terkandung di dalamnya, sehingga masyarakat dianjurkan untuk tidak terburu-buru menyetujui akta melainkan meminta penjelasan lisan rinci dari notaris mengenai istilah-istilah teknis seperti *pacta sunt servanda* dari Pasal 1338 KUHPerdara atau konsekuensi pembatalan akta akibat kekhilafan sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara, di mana praktik ini semakin penting di era digital dengan kemunculan e-akta melalui Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 21 Tahun 2023 tentang Pelayanan Hukum Berbasis Elektronik yang memungkinkan akses draft akta secara online untuk review pra-penandatanganan.

Selanjutnya, tips krusial lainnya meliputi verifikasi kesesuaian isi akta dengan dokumen pendukung dan niat awal transaksi yang telah disampaikan kepada notaris, di mana para pihak harus membandingkan draft akta dengan surat kuasa, bukti kepemilikan, atau perjanjian pokok hukum seperti sertifikat tanah atau invoice piutang untuk memastikan tidak ada deviasi substansial yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 38 UUJN yang mengharuskan notaris meneliti kebenaran identitas dan wewenang para pihak berdasarkan dokumen asli, sementara masyarakat disarankan membawa konsultan hukum independen

atau membaca akta dengan bantuan kamus hukum untuk memahami implikasi fiskal seperti Pajak Penghasilan atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sesuai Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang telah menyederhanakan regulasi perpajakan transaksi notarial, sehingga langkah ini tidak hanya melindungi hak individu tetapi juga mencegah penyalahgunaan wewenang notaris sebagaimana diperingatkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 567 K/Pdt.Sus-Not/2023 yang membatalkan akta akibat ketidaksesuaian isi dengan kesepakatan lisan.

Akhirnya, sebelum menandatangani akta, masyarakat harus memastikan pemahaman penuh terhadap klausul penalti, jaminan, dan mekanisme penyelesaian sengketa seperti arbitrase atau pengadilan negeri setempat yang tercantum dalam akta, dengan meminta notaris untuk menyoroti potensi risiko seperti tanggung jawab solidaris atau hak regress sesuai Pasal 39 UUJN yang mewajibkan para pihak memberikan keterangan benar dan lengkap, di mana tips praktis mencakup mencatat pertanyaan secara tertulis untuk dokumentasi dan menolak penandatanganan jika masih ragu hingga revisi dilakukan, sebagaimana didukung Peraturan Kepala Kemenkumham Nomor 1 Tahun 2022 tentang Standar Pelayanan Notaris yang menekankan transparansi komunikasi notaris-pihak, sehingga pendekatan ini memperkuat prinsip keadilan substantif dalam

hubungan masyarakat-notaris di tengah meningkatnya literasi hukum nasional pasca-reformasi pernotariatan.<sup>108</sup>

### **E. Langkah Jika Terjadi Sengketa Akta**

Dalam berhubungan dengan notaris, masyarakat harus memahami bahwa akta notaris adalah akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga potensi sengketa atas substansi maupun prosedur pembuatannya merupakan risiko hukum yang harus diantisipasi secara proaktif. Langkah pertama yang paling krusial adalah memastikan dilaksanakannya *due diligence* preventif, di mana para pihak wajib memverifikasi bahwa notaris yang bersangkutan telah memenuhi seluruh asas formal pembuatan akta sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), terutama terkait pemberian penjelasan hukum (*legalling*) yang komprehensif, pembacaan akta secara utuh, dan kesempatan untuk menanyakan hal-hal yang belum dimengerti. Praktik yang disarankan adalah meminta salinan atau *draft* konsep akta sebelum penandatanganan untuk dikaji lebih lanjut, serta memastikan seluruh identitas dan dokumen pendukung telah diverifikasi secara sah, sehingga mengurangi risiko sengketa yang

---

<sup>108</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Sekretariat Negara.

bersumber dari cacat formil seperti ketidakcakapan bertindak, paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*). Sebagaimana dikemukakan oleh Wijaya (2023), pendekatan preventif ini merupakan bentuk *legal awareness* masyarakat yang dapat meminimalisasi konflik, mengingat proses pembatalan atau perlawanan terhadap akta otentik notaris merupakan proses hukum yang kompleks dan berjangka panjang.

Apabila sengketa terkait akta notaris telah terjadi, masyarakat harus dapat membedakan antara sengketa atas substansi isi akta (yang merupakan hubungan perdata antar para pihak) dengan sengketa atas pelanggaran kode etik dan prosedur oleh notaris (yang merupakan ranah administratif). Untuk sengketa substantif, misalnya klausul yang merugikan salah satu pihak, langkah pertama adalah upaya musyawarah antar para pihak dengan menggunakan akta sebagai acuan; jika gagal, maka jalan hukum yang tersedia adalah mengajukan gugatan pembatalan akta (*vernietiging*) atau penafsiran akta ke Pengadilan Negeri sesuai Pasal 1338 KUHPerdata tentang asas kebebasan berkontrak, dengan menunjuk pada bukti-bukti bahwa kehendak sebenarnya tidak terakomodasi secara sah. Sementara itu, jika sengketa muncul karena dugaan pelanggaran notaris seperti pemalsuan tanda tangan, tidak hadirnya salah satu pihak saat penandatanganan, atau pemberian penjelasan yang menyesatkan, masyarakat dapat melaporkan secara berjenjang

kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) dan Majelis Pengawas Wilayah (MPW) berdasarkan Pasal 68 UUJN, yang berwenang melakukan pemeriksaan dan menjatuhkan sanksi administratif, termasuk rekomendasi pencabutan izin praktik. Prosedur ini, sebagaimana dijelaskan dalam Pedoman MPD (2022), relatif lebih cepat dibandingkan proses perdata dan dapat menjadi dasar untuk gugatan perdata berikutnya, terutama dalam mempertanyakan keotentikan akta.

Dalam kasus yang lebih berat, dimana pelanggaran notaris diduga mengandung unsur pidana seperti pemalsuan akta otentik (Pasal 263 KUHP), penggelapan, atau keterlibatan dalam tindak pidana korupsi, masyarakat harus segera melaporkan kepada Kepolisian disertai dengan bukti permulaan yang cukup, dan melibatkan keterangan dari Majelis Pengawas sebagai pendukung. Penting untuk dicatat bahwa meskipun akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat, Pasal 1874 KUHPerdata dan yurisprudensi Mahkamah Agung tetap membuka kemungkinan untuk membuktikan sebaliknya (*tegenbewijs*) dengan alat bukti lain yang sah, sehingga dalam sengketa perdata, masyarakat dapat mengajukan alat bukti seperti saksi, surat, atau rekaman yang menunjukkan adanya cacat kehendak atau penyalahgunaan wewenang oleh notaris. Selain itu, masyarakat juga dapat menuntut notaris secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige*

daad) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata jika dapat dibuktikan bahwa notaris lalai menjalankan kewajiban profesionalnya sehingga menimbulkan kerugian, sebagaimana dikaji mendalam oleh Sinaga (2023) dalam konteks tanggung jawab profesi notaris.<sup>109</sup> Dengan demikian, panduan praktis ini menekankan pada eskalasi penyelesaian yang terstruktur: dari preventif, ke administratif, lalu ke perdata dan pidana, dengan selalu mendokumentasikan setiap interaksi dan memperoleh advices dari konsultan hukum independen sejak dini untuk memperkuat posisi hukum masyarakat yang seringkali asimetris di hadapan pejabat otentik seperti notaris.

---

<sup>109</sup> Iskandar, A. (2023). *Panduan praktis pembuatan akta notaris: Teori, contoh, dan analisis yuridis*. Jakarta: Rajawali Pers, Hlm. 122.

## DAFTAR PUSTAKA

### Daftar Buku

- Bachrudin, G., & Sopyonono, E. (2019). *Hukum Kenotariatan: Membangun Sistem Kenotariatan Indonesia Berkeadilan*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Febrian, A., & Siregar, H. (2023). *Panduan Lengkap Pembuatan Akta Notaris: Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Gunawan, I. (2021). *Pedoman lengkap akta notaris untuk transaksi bisnis, keluarga, dan properti*. Yogyakarta: Deepublish.
- Herviana, L., & Pratama, R. (2022). *Kumpulan Akta Otentik Notaris dan PPAT: Dari Akta Jual Beli hingga Akta Pendirian Perseroan Terbatas*. Bandung: Refika Aditama.
- Iskandar, A. (2023). *Panduan praktis pembuatan akta notaris: Teori, contoh, dan analisis yuridis*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Kansil, C.S.T., & Kansil, J.C. (2021). *Hukum Notaris dan PPAT Indonesia (Jilid 1 & 2)*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Kumalawati, I. D., Poesoko, H., & Amrih Suci, I. D. (2021). *Hukum Kenotariatan: Karakteristik Minuta Akta Notaris Sebagai Arsip Negara*. Yogyakarta: Laksbang Pustaka.
- Kusuma, R. H. (2023). *Notaris dan PPAT: Sinergi dalam pembuatan akta tanah dan badan hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Makarim, E. (2020). *Notaris dan Transaksi Elektronik: Kajian Hukum Cybernotary*. Depok: Rajawali Pers.
- Marbun, R. (2020). *Formularium Akta Notaris: Dilengkapi Penjelasan dan Landasan Hukum*. Yogyakarta: Thafa Media.
- Mertokusumo, S. (2022). *Mengenal hukum notariat Indonesia: Dari teori hingga praktik akta notaris*. Yogyakarta: Liberty.
- Moechthar, O. (2024). *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT*. Depok: Prenada Media.
- Parulian, S., & Sinaga, F. (2023). *Teknik Perancangan dan Drafting Akta Notaris*. Surabaya: Pustaka Idea.

- Prasetyo, B. (2021). *Akta notaris dalam transaksi hukum modern: Panduan komprehensif bagi notaris dan praktisi hukum*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Rahardjo, S. (2019). *Etika dan teknik penyusunan akta notaris di era digital*. Bandung: Refika Aditama.
- Rangkuti, S. (2021). *Akta Notaris dalam Praktik: Studi Kasus dan Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H.S. (2019). *Perancangan Kontrak & Akta Notaris*. Edisi Revisi. Depok: PT RajaGrafindo Persada.
- Satrio, J. (2023). *Notaris Sebagai Pejabat Umum*. Depok: Rajawali Buana Pusaka.
- Setiawan, D. (2022). *Digitalisasi akta notaris: Tantangan dan implementasi pasca-UU Cipta Kerja*. Jakarta: Kencana.
- Siahaan, R. H., Sundary, R. I., et al. (Eds.). (2022). *Hukum Kenotariatan Indonesia, Jilid 1*. Bandung: Media Sains Indonesia.
- Sutedi, A., & Hasanah, N. (2022). *Formularium Lengkap Akta Perbankan dan Kredit di Hadapan Notaris*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Sutedjo, A. (2024). *Hukum notariat dan kumpulan akta otentik lengkap (edisi revisi UU Cipta Kerja)*. Bandung: Alfabeta.
- Tjandraningsih, D. (2025). *Buku Peraturan Kenotariatan Indonesia*. Tangerang: BACK Press.
- Wahyuni, D., & Fauzan, M. (2024). *Panduan Praktis Pembuatan Minuta, Salinan, dan Grosse Akta Notaris*. Malang: Setara Press.
- Wijaya, A., & Dewi, A.K. (2023). *Akta Notaris Digital: Panduan dan Formulir dalam Era Elektronik*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Wijaya, H. (2020). *Kumpulan akta notaris standar: Akta pendirian, perjanjian, waris, dan jaminan*. Jakarta: Prenadamedia Group.

## Daftar Jurnal Ilmiah

- Adi Nugraha, C. O., Sudarwanto, A. S., & Amiruddin, N. (2025). *A Review on Notarial Deed Restriction Regulation Based on Law on Office of Notary Public. International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding.*
- Affandi, F. G., & Tjempaka, (2025). *Dampak Hukum Pelanggaran Kode Etik Notaris dalam Akta di Luar Wilayah Jabatan. Jurnal Kertha Semaya, 13(11), 2459–2468.*
- Agustini, et al. (2024). *Authentic Notarial Deed as Evidence in Civil Court: Signature Forgery Implications. Jurnal AKTA.*
- Anwar, C., & Sari, D.P. (2023). *Kekuatan Hukum Akta Notaris Elektronik (ANE) dalam Transaksi Elektronik di Indonesia. Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional, 12(1), 45-62.*
- Budiono, A. B. (2025). *Kepastian Hukum Atas Kekuatan Pembuktian Akta Notaris. JURRISH.*
- Budiono, A., Sugiarto, D. P. A., & Zuhdi, S. (2024). *Legal Protection for Notaries in Making Authentic Deeds in Indonesia. Journal of Judicial Review, 25(1).*
- Fajar Agustan. (2025). *Comparison of the Authority of Notaries and PPAT in Property Transactions. Ijtihad.*
- Febriani, L. (2021). *Kedudukan dan Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Dihadapkan kepada Notaris. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, 28(1), 122-145.*
- Harahap, M.Y., & Nasution, B. (2022). *Problematika Pembuatan Akta Waris di Luar Wilayah Kerja Notaris dan Akibat Hukumnya. Jurnal Notarius, 15(2), 301-320.*
- Hasanah, D. (2021). *Authentic Notarial Deed Issue of Attorney Power Application to Charge on Mortgage Rights. International Journal of Law Reconstruction, 5(1).*
- Kartika, R., & Prasetyo, B. (2023). *Analisis Yuridis terhadap Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Perusahaan Persekutuan Komanditer (CV). Jurnal Hukum dan Peradilan, 12(3), 511-530.*

- Kinasih, N. P. (2024). *Kepastian Hukum Notaris Menerapkan Cyber Notary dalam Verlidjen Akta Notaris Secara Digital*. *Acten Journal Law Review*, 1(3), 231–252.
- Mulyani, S. (2020). Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Pembuatan Akta Otentik Notaris yang Mengandung Unsur Paksaan. *Jurnal Jurisprudence*, 10(2), 180-199.
- Nurjannah, S., & Hidayat, R. (2022). Implementasi Asas Itikad Baik dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli di Hadapan Notaris. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 11(1), 88-107.
- Putra, A.D., & Wulandari, D. (2024). Urgensi Legal Standing Formil dalam Pengajuan Pembatalan Akta Notaris ke Pengadilan. *Jurnal Mimbar Hukum*, 36(1), 115-135.
- Rizkiani, F. (2019). Tanggung Jawab Notaris atas Akta yang Dibuatnya Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 18(2), 210-229.
- Santoso, B., & Anggraeni, T. (2021). Penyelesaian Sengketa Akta Perdamaian yang Dibuat oleh Notaris. *Jurnal Kajian Hukum*, 6(2), 255-274.
- Septio, D., Ismawati, S., & Agus, A. (2025). *Perlindungan Hukum terhadap Notaris terkait Kewajiban Merahasiakan Isi Akta dalam Penyidikan*. *Tanjungpura Acta Borneo Journal*.
- Syahputra, R., & Amelia, D. (2023). Grosse Akta Pengakuan Hutang (APHT) dan Kekuatan Eksekutorialnya Setelah Berlakunya UU No. 2 Tahun 2014. *Jurnal Notariat*, 8(1), 33-52.
- 

## **Undang-Undang & Peraturan Terkait Akta Notaris**

- Keputusan Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia Nomor Kep-052/PP-INI/IX/2014 tentang Kode Etik Notaris. Pengurus Pusat INI.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2017) 2017 tentang Batasan Jumlah Akta Permanen Notaris (aturan profesi terkait jumlah akta).
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Upaya Hukum dan Peninjauan Kembali terhadap*

- Putusan Majelis Pengawas Notaris*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016. Mahkamah Agung RI.
- Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 7 Tahun 2016 tentang Sumpah/Janji dan Kode Etik Notaris. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 796.
- Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 9 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pengawasan dan Pemeriksaan Notaris*. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 654.
- Peraturan Menteri Hukum dan HAM tentang Bentuk dan Ukuran Cap/Stempel Notaris.
- Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Registrasi dan Sistem Informasi Jabatan Notaris*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 6. Sekretariat Negara.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2006 tentang Bantuan Timbal Balik dalam Masalah Pidana sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2016. Lembaran Negara Republik Indonesia. (Relevan untuk legalisasi dokumen/akta untuk penggunaan di luar negeri).
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245. Sekretariat Negara. (Terkait perubahan beberapa ketentuan yang berdampak pada praktik notaris, seperti perseroan terbatas).
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3. Sekretariat Negara.
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020. Lembaran Negara Republik Indonesia. (Relevan

untuk akta pendirian perusahaan penanaman modal asing/PMDN).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris  
(Sebagian masih berlaku setelah perubahan 2014).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.  
Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117.  
Sekretariat Negara.

## PROFIL PENULIS

Nama : Dr. H. Noor Rohmat, S.H., M.Kn.  
Tempat, Tgl Lahir : Demak, 15 Oktober 1981  
Alamat : Jl. Percetakan Negara V No. 21, Kel.  
Rawasari, Cempaka Putih, Jakarta Pusat  
No. Hp : 08111732929  
NIDN : 0515108101

### Riwayat Pendidikan

1. Tahun 1999 : Lulus MA Raum Demak
2. Tahun 2013 : Lulus S1 Ilmu Hukum di Universitas Bung Karno Jakarta
3. Tahun 2016 : Lulus S2 Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang
4. Tahun 2021 : Lulus S3 Doktor Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang

### Riwayat Pengalaman Kerja

1. Tahun 2002 : Wiraswasta
2. Tahun 2008 : Pengusaha Salma Tour Travel Umroh dan Haji
3. Tahun 2010 : Staff legal perusahaan swasta
4. Tahun 2013 : Staff Notaris dan PPAT
5. Tahun 2018 : Menjabat Notaris dan PPAT sampai sekarang
6. Tahun 2020 : Menjabat Dewan Pengawas LBH Garuda Kencana Indonesia sampai

### Sekarang

7. Tahun 2021 : Mengajar Pendidikan Khusus Profesi Advokat (PKPA) di Federasi Advokat Republik Indonesia (FERARI) hingga sekarang

8. Tahun 2021 : Menjadi Dosen S1 Ilmu Hukum dan S2 Ilmu Hukum di Universitas Widya Mataram Yogyakarta sampai sekarang

**Riwayat Mengajar di Universitas Widya Mataram Yogyakarta**

1. Hukum Adat
2. Filsafat Hukum
3. Hukum Perbankan
4. Hukum Pidana dan Perkembangan Ekonomi
5. Hukum Pidana dan Perkembangan IT
6. Hukum Penyelesain Sengketa Bisnis
7. Sistem Hukum Kemasyarakatan.

# PANDUAN DAN KUMPULAN AKTE NOTARIS LENGKAP

Panduan dan Kumpulan Akta Notaris Lengkap karya Dr. H. Noor Rohmat, S.H., M.Kn. merupakan buku referensi yang disusun untuk memberikan pemahaman komprehensif dan praktis mengenai peran notaris serta pentingnya akta notaris dalam kehidupan sehari-hari. Buku ini ditujukan tidak hanya bagi kalangan akademisi dan praktisi hukum, tetapi juga bagi masyarakat umum agar lebih memahami konsekuensi hukum dari berbagai perbuatan hukum yang sering dilakukan.

Buku ini mengulas secara sistematis mulai dari pengenalan notaris, tugas dan kewenangannya, hingga kedudukan akta notaris sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum. Pembaca diajak memahami perbedaan antara akta notaris dan akta di bawah tangan, serta risiko hukum yang dapat timbul apabila perbuatan hukum tidak dituangkan dalam akta autentik.

Selanjutnya, buku ini menyajikan pembahasan mendalam mengenai berbagai jenis akta notaris yang umum digunakan, antara lain akta perjanjian (utang piutang, sewa-menyewa, kerja sama), akta dalam kegiatan usaha dan bisnis, pengurusan harta dan hak, serta akta yang berkaitan dengan peristiwa keluarga. Setiap pembahasan dilengkapi dengan contoh-contoh akta yang aplikatif sehingga memudahkan pembaca memahami penerapannya secara nyata.

Tidak hanya membahas substansi akta, buku ini juga menguraikan proses pembuatan akta notaris secara bertahap, mulai dari persiapan dokumen, pembacaan dan penandatanganan, hingga penyimpanan akta. Pada bagian akhir, disajikan panduan praktis bagi masyarakat dalam berhubungan dengan notaris, termasuk tips memilih notaris, memahami isi akta, serta langkah yang dapat ditempuh apabila terjadi sengketa.

Melalui buku ini, pembaca diharapkan memiliki kesadaran hukum yang lebih baik, memahami hak dan kewajibannya, serta mampu mengambil keputusan hukum secara bijak. Panduan dan Kumpulan Akta Notaris Lengkap menjadi pegangan awal yang penting dalam memahami fungsi notaris dan akta notaris sebagai sarana perlindungan hukum bagi masyarakat.

