



## **KAJIAN YURIDIS TERHADAP PROSES PERANCANGAN KONTRAK MENJADI AKTA AUTENTIK DALAM PRAKTIK KENOTARIATAN**

### ***A LEGAL STUDY OF THE PROCESS OF DESIGNING A CONTRACT TO BECOME AN AUTHENTIC DEED IN NOTARY PRACTICE***

**Fathur Rohman<sup>1</sup>, Krisna Mukti Wibowo<sup>2</sup>, Adiansyah Virgusta<sup>3</sup>, Rayi Kharisma Rajib<sup>4</sup>**

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Email : [fathurrohman@students.unnes.ac.id](mailto:fathurrohman@students.unnes.ac.id)<sup>1</sup>, [krisnamukti205@students.unnes.ac.id](mailto:krisnamukti205@students.unnes.ac.id)<sup>2</sup>

[adiansyahvirgusta27@students.unnes.ac.id](mailto:adiansyahvirgusta27@students.unnes.ac.id)<sup>3</sup>, [rayirajib@mail.unnes.ac.id](mailto:rayirajib@mail.unnes.ac.id)<sup>4</sup>

---

#### Article Info

##### Article history :

Received : 22-11-2025

Revised : 23-11-2025

Accepted : 25-11-2025

Pulished : 27-11-2025

#### Abstract

*The process of drafting a contract into an authentic deed in notarial practice emphasizes analysis of the legal provisions of agreements in the Civil Code, the principles of freedom of contract, and the authority of notaries as stipulated in the Notary Law. Notaries play a crucial role in ensuring the validity and legal certainty of a contract through identity verification, document legality, clause clarity, and compliance with statutory regulations. However, this process often faces obstacles such as incomplete documents, unclear object of the agreement, minimal legal literacy of the parties, and regulatory asymmetry, which have the potential to weaken the evidentiary power of authentic deeds. Therefore, notary accuracy, increasing the legal understanding of the parties, and improving document inspection governance are key to ensuring that authentic deeds continue to provide certainty, order, and legal protection.*

**Keywords : Authentic deeds, contracts, notaries**

---

#### Abstrak

Proses perancangan kontrak hingga menjadi akta autentik dalam praktik kenotariatan dengan menekankan analisis terhadap ketentuan hukum perjanjian dalam KUH Perdata, asas-asas kebebasan berkontrak, serta kewenangan notaris sebagaimana diatur dalam UU Jabatan Notaris. Notaris berperan penting memastikan keabsahan dan kepastian hukum suatu kontrak melalui verifikasi identitas, legalitas dokumen, kejelasan klausula, dan kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan. Meskipun demikian, proses tersebut sering menghadapi hambatan seperti ketidaklengkapan dokumen, ketidakjelasan objek perjanjian, minimnya literasi hukum para pihak, dan ketidaksinkronan regulasi, yang berpotensi melemahkan kekuatan pembuktian akta autentik. Oleh karena itu, ketelitian notaris, peningkatan pemahaman hukum para pihak, serta perbaikan tata kelola pemeriksaan dokumen menjadi kunci untuk memastikan akta autentik tetap memberikan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum.

**Kata Kunci : Akta autentik, kontrak, notaris**

#### PENDAHULUAN

Secara historis, keberadaan akta autentik dan profesi notaris berakar pada tradisi hukum perdata (civil law system) yang menempatkan kepastian hukum, perlindungan hak, dan kekuatan pembuktian sempurna sebagai prinsip utama dalam setiap perbuatan hukum. Bahkan sebelum sistem hukum modern terbentuk, praktik pencatatan resmi atas perjanjian telah dikenal sebagai sarana untuk menjamin kebenaran dan keabsahan suatu transaksi. Di Indonesia, praktik kenotariatan modern berkembang dari pengaruh hukum kolonial Belanda yang kemudian dilembagakan melalui Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesië (Stb. 1860 No. 3). Dalam regulasi tersebut, notaris



diangkat sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan negara untuk membuat akta autentik—dokumen hukum yang menurut Pasal 1868 KUH Perdata memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat bagi para pihak maupun pihak ketiga.

Seiring perkembangan hukum nasional, kebutuhan masyarakat akan instrumen hukum yang sah, terpercaya, dan tidak terbantahkan mendorong lahirnya reformasi regulasi kenotariatan, yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kemudian diperbarui melalui UU Nomor 2 Tahun 2014. Melalui undang-undang tersebut, peran notaris ditegaskan bukan hanya sebagai pencatat kehendak para pihak, tetapi juga sebagai pejabat publik yang bertanggung jawab menyusun, merumuskan, dan mengautentikasi kontrak menjadi akta autentik yang diakui oleh negara. Evolusi ini menunjukkan bahwa proses perancangan kontrak menjadi akta autentik bukan sekadar prosedur formalitas, melainkan suatu mekanisme hukum untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dalam hubungan keperdataan.

Dari perspektif sosiologis, perkembangan masyarakat modern ditandai oleh meningkatnya kompleksitas transaksi, baik dalam bidang bisnis, ekonomi, maupun hubungan sosial lainnya. Masyarakat mengandalkan notaris untuk memastikan bahwa kontrak yang dibuat tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga dirancang secara cermat, objektif, dan sesuai dengan ketentuan formal dan materiil. Notaris berperan sebagai gatekeeper dan fasilitator hukum yang tidak hanya menyusun isi perjanjian, tetapi juga memberikan penjelasan, menjaga keseimbangan kepentingan para pihak, serta memastikan tidak adanya klausul yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. Dalam praktiknya, proses perancangan kontrak hingga menjadi akta autentik berfungsi sebagai sarana pencegahan sengketa (*dispute prevention*), yang secara langsung mendukung stabilitas hubungan keperdataan. Kebutuhan akan dokumen yang sah dan *secure* secara hukum inilah yang menjadi dasar sosiologis pentingnya peran notaris dalam masyarakat (Afgani, 2019).

Namun demikian, dalam praktik kenotariatan masih dijumpai berbagai hambatan hukum yang dapat mengganggu pembuatan akta autentik, mulai dari ketidaksesuaian kehendak para pihak, kurang lengkapnya dokumen pendukung, hingga perbedaan interpretasi terhadap ketentuan hukum. Beberapa hambatan teknis dan administratif juga kerap muncul, misalnya perbedaan standar kehati-hatian notaris, multitafsir norma hukum, maupun ketidaksinkronan aturan yang berlaku. Hambatan-hambatan ini menunjukkan bahwa proses perancangan kontrak tidak sepenuhnya bebas dari risiko dan membutuhkan analisis yuridis yang kuat.

Dengan melihat pentingnya fungsi akta autentik dan peran strategis notaris, kajian ini memfokuskan pada analisis menyeluruh mengenai proses hukum yang dilalui dalam mengubah suatu kesepakatan kontrak menjadi akta autentik. Tahapan tersebut mencakup mulai dari konseptualisasi kehendak para pihak, penyusunan draf kontrak, verifikasi dokumen pembuktian, hingga pembacaan dan penandatanganan di hadapan notaris. Kajian ini juga meliputi peran dan tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum, serta identifikasi hambatan hukum yang sering muncul dalam praktik dan solusi yang dapat diterapkan untuk menjamin keabsahan dan efektivitas pembuatan akta autentik (Purba, 2023).

Dengan demikian, kajian yuridis terhadap proses perancangan kontrak menjadi akta autentik menjadi penting untuk dilakukan. Setiap tahapan mulai dari perumusan kehendak para pihak, penyusunan draf kontrak, verifikasi dokumen, hingga pengesahan dalam bentuk akta autentik



memiliki landasan yuridis yang wajib dipatuhi notaris. Kajian ini juga relevan untuk menganalisis bagaimana peran dan tanggung jawab notaris, termasuk kewajiban menjaga ketidak berpihakan, memberikan edukasi hukum, serta memastikan bahwa isi akta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Selain itu, penelitian ini diperlukan untuk mengidentifikasi hambatan-hambatan hukum yang sering muncul dalam praktik, serta menawarkan solusi yang dapat memperkuat profesionalitas kenotariatan dan meningkatkan perlindungan hukum bagi masyarakat. Kajian ini pada akhirnya diarahkan untuk menjawab dua pertanyaan utama, yaitu:

1. Bagaimana ketentuan hukum yang mengatur perancangan kontrak hingga menjadi akta autentik dalam praktik kenotariatan; dan
2. Hambatan hukum apa yang sering muncul serta bagaimana solusi yang dapat diterapkan.

## **METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah **yuridis normatif**, yaitu metode yang mengkaji aturan-aturan hukum yang mengatur proses perancangan kontrak hingga menjadi akta autentik dalam praktik notaris. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, pendekatan konsep, dan pendekatan analisis. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer berupa KUH Perdata yang mengatur syarat sahnya perjanjian, Undang-Undang Jabatan Notaris, serta peraturan lain yang berhubungan dengan kewenangan notaris. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal hukum, serta pendapat para ahli yang mendukung penjelasan mengenai proses penyusunan kontrak dan pembuatan akta autentik. Bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan ensiklopedia digunakan untuk memperjelas istilah yang relevan. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dengan menelaah berbagai literatur dan peraturan yang berkaitan dengan topik penelitian. Selanjutnya, data dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan cara memaparkan, menafsirkan, dan menyusun kembali ketentuan hukum serta praktik yang berkaitan dengan perancangan kontrak menjadi akta autentik. Analisis ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai bagaimana ketentuan hukum mengatur proses tersebut dan hambatan apa saja yang muncul dalam praktik kenotariatan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Ketentuan Hukum yang Mengatur Perancangan Kontrak hingga Menjadi Akta Autentik dalam Praktik Kenotariatan**

Ketentuan hukum yang mengatur proses pembuatan kontrak hingga menjadi akta autentik dalam praktik kenotariatan adalah rangkaian proses hukum yang didasarkan pada gabungan ketentuan hukum perdata dan hukum kenotariatan di Indonesia. Secara normatif, setiap proses membuat kontrak pada dasarnya diatur oleh ketentuan hukum perjanjian yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terutama Pasal 1320 yang menetapkan empat syarat agar suatu perjanjian sah, yaitu kesepakatan dari kedua belah pihak, kecakapan kedua belah pihak untuk membuat perjanjian, objek perjanjian yang jelas, dan alasan atau tujuan yang halal. Keempat syarat tersebut adalah syarat yang wajib dipenuhi sebelum suatu kontrak dianggap sah secara hukum. Notaris sebagai pejabat umum wajib memastikan bahwa semua syarat tersebut terpenuhi sebelum menuliskannya dalam bentuk akta autentik, karena akta autentik memiliki nilai hukum yang lebih kuat dibandingkan kontrak biasa.



Selain diatur oleh KUH Perdata, proses membuat kontrak juga dipengaruhi oleh berbagai asas hukum perjanjian, seperti asas kebebasan berkontrak yang memberi ruang bagi kedua belah pihak untuk menentukan isi perjanjian, asas konsensualisme yang memandang kesepakatan sebagai inti pembentukan perjanjian, asas itikad baik sebagai dasar etika dan moral, serta asas pacta sunt servanda yang menyatakan bahwa perjanjian bersifat mengikat seperti undang-undang.

Asas-asas tersebut harus dijadikan pedoman bagi notaris dalam menyusun, memeriksa, dan memberi advis hukum terhadap isi kontrak agar tidak melanggar aturan hukum yang berlaku. Dalam bidang kenotariatan, aturan mengenai kewenangan dan cara membuat akta autentik tertuang dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) sebagaimana telah diubah oleh UU Nomor 2 Tahun 2014.

Pasal 1 angka 1 UUJN menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, sedangkan Pasal 15 menjelaskan lebih jelas mengenai kewenangan tersebut, termasuk membuat akta dalam segala perbuatan hukum, perjanjian, dan penetapan. Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa notaris memiliki tugas untuk mengubah kontrak yang telah dirancang oleh para pihak menjadi bentuk akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Sebelum kontrak diubah menjadi akta autentik, notaris wajib memeriksa identitas dan dokumen pendukung lainnya, memastikan bahwa isi kontrak benar dan tidak ada kesalahan hukum dalam isinya. Kewajiban ini diatur dalam Pasal 16 UUJN yang menyatakan bahwa notaris harus jujur, tidak memihak, dan menjaga kepentingan para pihak terkait (Adjie, 2011).

Selanjutnya, ketika kontrak diubah menjadi akta autentik, harus mengikuti aturan format yang diatur dalam Pasal 38 sampai Pasal 52 UUJN. Aturan ini menyatakan bahwa akta harus disusun dengan struktur tertentu, terdiri dari bagian kepala akta, badan akta, dan penutup akta. Di dalamnya, terdapat pembacaan akta, kehadiran saksi, serta penandatanganan oleh para pihak dan notaris. Aturan format ini sangat penting karena jika salah satu aturannya tidak dipenuhi, akta bisa kehilangan sifat autentiknyanya dan hanya memiliki nilai sebagai akta di bawah tangan.

Setelah akta dibaca dan ditandatangani, notaris menyimpan minuta akta sebagai arsip, sementara para pihak menerima salinan resmi. Pada tahap ini, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna, seperti yang diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdata. Pasal ini menyatakan bahwa akta autentik memberikan bukti yang lengkap bagi para pihak yang membuatnya serta para ahli waris atau pihak yang memperoleh hak dari mereka.

Dengan demikian, proses hukum yang mengatur pembuatan kontrak hingga menjadi akta autentik merupakan sistem hukum yang terstruktur. Sistem ini dimulai dari syarat materiil dalam perjanjian, syarat format akta, sampai kewenangan dan tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum. Seluruh mekanisme ini bertujuan memastikan akta yang dihasilkan tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga memiliki kepastian hukum, kekuatan pembuktian, dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.

### **Hambatan Hukum dalam Perancangan Kontrak dan Solusi Praktis**

Dalam praktik kerja notaris, proses pembuatan kontrak hingga diubah menjadi akta autentik adalah langkah penting yang menentukan apakah suatu hubungan hukum antara pihak-pihak tersebut sah atau tidak. Namun, proses ini bisa terhalang oleh beberapa masalah hukum yang mengganggu efektivitas atau kekuatan bukti akta tersebut. Masalah hukum pertama yang sering



terjadi adalah ketidaksesuaian data dan dokumen antar pihak. Misalnya, ketidakcocokan nama, status perkawinan, atau identitas hukum yang sudah tidak berlaku, bisa menghambat proses pembuatan akta karena notaris wajib memastikan semua dokumen sesuai dengan peraturan hukum. Selain itu, ketidaksesuaian ini bisa memicu sengketa di masa depan, terutama jika akta digunakan sebagai bukti di pengadilan. Hal lain yang bisa menjadi hambatan adalah status hukum objek perjanjian, seperti tanah yang masih diperdebatkan, belum punya sertifikat, atau sedang dalam proses transfer hak. Hal ini bisa menyebabkan akta dibatalkan atau muncul klaim dari pihak ketiga. Oleh karena itu, penting untuk memastikan objek perjanjian jelas melalui pemeriksaan hukum yang menyeluruh.

Masalah berikutnya adalah kurangnya pemahaman hukum pihak-pihak terlibat. Banyak pihak hanya fokus pada keuntungan transaksi tanpa memahami aturan hukum yang mengatur isi kontrak. Mereka sering kali membuat perjanjian tanpa memperhatikan prinsip-prinsip hukum seperti ketepatan hukum, keseimbangan, dan itikad baik. Akibatnya, ketika notaris melakukan perubahan agar sesuai aturan hukum, bisa terjadi perdebatan antar pihak mengenai isi kontrak yang dianggap tidak sesuai dengan keinginan mereka. Situasi ini memperlambat proses akhir pembuatan akta dan menyebabkan ketidakjelasan mengenai konsekuensi hukum dari perjanjian tersebut.

Selain itu, banyak juga masalah yang terjadi akibat ketidakjelasan atau kesulitan memahami klausul kontrak. Penggunaan bahasa yang tidak standar, samar, atau tidak konsisten membuat para pihak ragu mengenai hak dan kewajiban masing-masing. Klausul mengenai pembayaran, pelanggaran kontrak, penyelesaian sengketa, dan keadaan luar biasa sering kali menjadi bagian yang rentan menyebabkan perselisihan. Jika klausul tidak jelas, akta autentik kehilangan fungsi sebagai bukti yang kuat dan jelas mengenai niat para pihak.

Masalah lainnya adalah perkembangan peraturan hukum yang terus berubah. Perubahan dalam bidang tanah, perusahaan, dan teknologi informasi memaksa notaris untuk terus memperbarui pengetahuan hukumnya. Ketidakteraturan aturan hukum dan kekosongan dalam topik tertentu sering kali menyebabkan notaris harus melakukan interpretasi hukum yang tepat agar tidak menimbulkan kesalahan dalam prosesnya (Hartanti, 2018).

Untuk mengatasi berbagai hambatan yang ada, beberapa langkah strategis perlu diambil. Notaris harus melakukan pemeriksaan dokumen dengan teliti agar bisa memastikan siapa saja yang terlibat dan apakah semua dokumen sah. Pemahaman hukum juga harus ditingkatkan kepada pihak-pihak terkait agar mereka tahu dampak dari setiap perjanjian yang mereka buat. Selain itu, membuat template klausul yang jelas dan konsisten bisa mengurangi kemungkinan kesalahpahaman. Notaris juga harus terus mengikuti pelatihan, seminar, dan membaca materi hukum terbaru agar tetap up-to-date. Penggunaan teknologi digital seperti BPN Online dan AHU Online juga bisa membantu mempercepat proses pemeriksaan dan meningkatkan keakuratan dalam membuat akta. Dengan penerapan langkah-langkah ini, hambatan hukum bisa diminimalkan sehingga akta yang dihasilkan memenuhi prinsip kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil kajian mengenai proses perancangan kontrak hingga menjadi akta autentik dalam praktik kenotariatan, dapat disimpulkan bahwa pembuatan akta autentik merupakan proses hukum yang teratur dan berlandaskan pada syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH



Perdata, asas-asas hukum perjanjian, serta ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris memiliki peran penting untuk memastikan seluruh syarat materiil dan formal telah terpenuhi sebelum dituangkan dalam bentuk akta autentik agar akta tersebut sah dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Namun, proses ini sering menghadapi hambatan, seperti ketidaksesuaian dokumen para pihak, objek perjanjian yang belum jelas, rendahnya pemahaman hukum pihak yang berkontrak, serta perubahan regulasi yang cepat. Hambatan-hambatan tersebut dapat melemahkan kekuatan akta atau menimbulkan sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, dibutuhkan ketelitian, kehati-hatian, dan profesionalitas notaris dalam menjalankan setiap tahap, serta peningkatan pemahaman hukum bagi para pihak agar kualitas akta autentik tetap terjaga dan mampu memberikan kepastian serta perlindungan hukum.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Afgani, K. (2019). Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik yang Berkepastian Hukum. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 3(1), 45–60.
- Fuady, D. M., & SH, M. L. M. (2014). *Teori-teori Besar Dalam Hukum: Grand Theory*. Prenada Media.
- Gautama, S. (2012). *Hukum Perdata Internasional Indonesia*. Bandung: Alumnus.
- Habib Adjie. (2011). *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Habib Adjie. (2013). *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hartanti, E. (2018). *Hukum Kontrak Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Hasim Purba, S. H. (2023). *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. Sinar Grafika.
- HS, H. S., & Sh, M. S. (2021). *Peraturan jabatan notaris*. Sinar Grafika.
- Kie, T. T. (2000). Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris. *Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve*.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana.
- Miru, A. (2018). *Hukum Kontrak: Didukung oleh Penjelasan dan Yurisprudensi*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Pangestu, M. T. (2019). *Pokok-pokok hukum kontrak*. CV. Social Politic Genius (SIGN).
- Republik Indonesia. (2014). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Lembaran Negara RI Tahun 2014 No. 3.
- Republik Indonesia. (2023). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.
- Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.