

TESIS

**PRINSIP KEMANDIRIAN NOTARIS DAN KAITANNYA DENGAN
TINDAKAN NOTARIS YANG BEKERJASAMA DENGAN PIHAK LAIN**



OLEH:

NABILLA AZILIA PATTY, S.H.

NIM. 031924253018

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2022

TESIS

**PRINSIP KEMANDIRIAN NOTARIS DAN KAITANNYA DENGAN
TINDAKAN NOTARIS YANG BEKERJASAMA DENGAN PIHAK LAIN**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**

OLEH:

NABILLA AZILIA PATTY, S.H.

NIM. 031924253018

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2022

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 15 Desember 2021

Dosen Pembimbing Utama:



Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.
NIP. 198401052014041003

Dosen Pembimbing Kedua:



Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N.
NIP. 197304062003121002

Mengetahui:

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
Pada tanggal 13 Januari 2022**

TIM PENGUJI TESIS:

**Ketua : Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.
NIP. 196504191990021001**

**Anggota : 1. Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.
NIP. 198401052014041003
2. Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N.
NIP. 197304062003121002
3. Dr. Nurwahjuni, S.H., M.H.
NIP. 196010301987012001
4. Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H.
NIP. 198402172006041001**

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nabilla Azilia Patty, S.H.

NIM : 031924253018

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 13 Januari 2022

Yang membuat pernyataan,



Nabilla Azilia Patty, S.H.

NIM. 031924253018

MOTTO

“Allah makes the impossible possible.”

“The purpose of our lives is to be happy” – Dalai Lama

ABSTRAK

Notaris merupakan pejabat umum yang independen dan tugas Notaris hanyalah sebagai pihak luar yang mengatur penjelasan serta bukti dari para pihak untuk selanjutnya dinyatakan dalam akta supaya memiliki nilai otentisitas. Pada praktiknya banyak Notaris yang bekerjasama dengan pihak-pihak lain seperti bank, pihak penyedia jasa dan pelaku pengembang (*developer*). Tindakan Notaris bekerjasama dengan pihak lain ini tidak menutup kemungkinan terjadi pelanggaran terhadap ketentuan pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Tesis ini membahas mengenai karakteristik Notaris bekerjasama dengan pihak lain, dalam tesis ini juga membahas mengenai akibat hukum Notaris yang melakukan tindakan kerjasama dengan pihak lain. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa Kerjasama Notaris dengan pihak lain tidak sesuai dengan prinsip kemandirian pada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, maka kerjasama tersebut tidak sah dan terdapat sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada seorang Notaris yang bersangkutan. Oleh karena itu diharapkan Notaris untuk lebih berhati-hati dalam melakukan tindakan kerjasama dengan pihak lain serta perlunya peningkatan dalam penegakan Etik oleh Organisasi Profesi Ikatan Notaris Indonesia untuk meminimalisir terjadinya pelanggaran yang dilakukan oleh para Notaris dalam menjalankan jabatannya dalam melakukan kerjasama dengan pihak lain.

Kata Kunci: Notaris, Prinsip Kemandirian, Tindakan kerjasama, Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris.

ABSTRACT

Notaries are independent public officials and the task of the Notary is as an outside party who regulate and get evidence from the parties and further to be stated in a deed that will have authenticity value. In practice, many Notaries are cooperating with other parties such as banks, service providers and developers. This action of Notary cooperating with other parties does not rule out the possibility of a violating the rules in the Notary Act and the Notary Code of Ethics. This research is legal research that uses a statutory approach and a conceptual approach. This thesis discusses the characteristic of a Notary in cooperating with other parties, in this thesis also discusses the legal consequences of a Notary who acts in cooperation with other parties. The result of this study state that the Notary cooperation with other parties is not accordance with the principle of independency in the Notary Act and the Notary Code of Ethics, then the cooperation is invalid and there are administrative sanctions that can be imposed on a Notary concerned. Therefore, it is hoped that Notaries will be more careful in carrying out cooperative action with other parties and the need to improve the enforcement of Ethics by the Indonesian Notary Association (INI) to minimize the occurrence of what is done by Notaries in carrying out their positions in cooperating with other parties.

Keywords: Notary, Principle of Independence, Action of cooperation, Notary Act, Notary Code of Ethics.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas ridho serta kuasanya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph. D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H. selaku koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga.
3. Bapak Dr. Agung Sudjatmiko, S.H., M.H. selaku dosen wali yang telah memberikan arahan serta bimbingan selama ini demi kesempurnaan tesis ini.
4. Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn. dan Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N., selaku dosen pembimbing yang telah banyak membantu penulis dengan memberikan bimbingan, meluangkan waktu, pikiran dan tenaga dalam proses penulisan tesis ini. Terima kasih banyak atas segala ilmu yang telah Bapak berikan. Semoga Bapak selalu diberikan kesehatan dan kebahagiaan oleh Tuhan Yang Maha Esa.
5. Bapak Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H. selaku ketua tim penguji Tesis, Bapak Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M. dan Ibu Dr. Nurwahjuni, S.H., M.H. selaku anggota tim penguji Tesis yang telah meluangkan waktu dan memberi masukan serta saran dalam rangka penyempurnaan tesis ini.
6. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan kepada saya kesempatan kuliah, belajar dan menyelesaikan tesis serta menyelesaikan masa studi tepat waktu.
7. Seluruh Bapak/Ibu Staff Administrasi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah banyak membantu dalam urusan administrasi sehingga penulisan tesis ini dapat berjalan dengan lancar.
8. Ayahanda tercinta Kopol. Azizuddin Patty, S.H. (alm.), Ibunda tercinta Helem Liana, S.H., Kakakku tersayang Nila Fariza Azilia Patty, B.Sc.,

M.Sc., serta Suami tersayang Lettu Laut (E) Zulfikar Aditya Rahman, S.T.Han., yang senantiasa memberikan semangat, motivasi, doa, kasih sayang dan dukungan yang diberikan dari awal hingga akhir masa studi.

9. Rekan kuliah “Team Kiri”, Eva Nurjannah, Nabillah Sofiana, Tjokorda Istri Kumari Maharatu Pemayun, Sayyid Umar Al Masyhur, Thefany Bella Risadewi, Komang Giri Arta, Cindy Lumoring, Luh Putu Rahayu Gita Pertiwi, Moh. Mirzalino Safryan Dilapanga yang selalu mendorong dan memberi semangat saya untuk memulai dan menyelesaikan tesis ini.
10. Teman-teman sepermainan, kawan kuliah Kelas A Pagi yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu, terima kasih atas bantuan, hiburan, semangat dan sebagai teman diskusi dalam proses perkuliahan.
11. Rekan-rekan sekolah, kolega, staf, keluarga dan semuanya baik secara langsung maupun tidak langsung ikut mendukung dan memberikan doa restunya selama kuliah sampai selesainya tesis ini.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal budi baiknya mendapat imbalan dari Tuhan Yang Maha Esa, dan semoga tesis ini dapat menjadi bacaan yang bermanfaat dan menambah wawasan bagi pembacanya.

Surabaya, 13 Januari 2022

Penulis,



Nabilla Azilia Patty, S.H.

NIM. 031924253018

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Burgerlijk Wetboek (BW) Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 32, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 3473).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)

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, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624).

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 180).

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 2128).

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 545).

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja, Tata Cara

Pengangkatan dan Pemberhentian, serta Anggaran Majelis Pengawas Notaris (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 211).

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Ketentuan Notaris Rekanan Kanwil BRI Surabaya.....	34
Gambar 2. Iklan Jasa Notaris pada website legalitas.org	40
Gambar 3. Harga paket jasa Notaris pada iklan legalitas.org.....	40
Gambar 4. Mitra Jasa Notaris yang terdapat pada website Developer Properti Indonesia (deprindo.org)	47

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PENETAPAN PENGUJI	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.5. Metode Penelitian	8
1.5.1. Tipe Penelitian	8
1.5.2. Pendekatan Masalah	9
1.5.3. Sumber Bahan Hukum	10
1.5.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum	12
1.5.5. Analisis Bahan Hukum	12
1.6. Penanggungjawaban Sistematis	13
BAB II KARAKTERISTIK NOTARIS BEKERJASAMA DENGAN PIHAK LAIN.....	14
2.1. Prinsip Kemandirian Notaris	14
2.2. Tindakan Notaris yang Bekerjasama Dengan Pihak Lain	23
2.2.1. Kerjasama Notaris dengan Bank	29
2.2.2. Kerjasama Notaris dengan Pihak Penyedia Jasa	36
2.2.3. Kerjasama Notaris dengan Pelaku Pembangunan (<i>Developer</i>)	42

BAB III AKIBAT HUKUM NOTARIS YANG MELAKUKAN TINDAKAN KERJASAMA DENGAN PIHAK LAIN	49
3.1. Implikasi Yuridis Kerjasama Notaris Dengan Pihak Lain	49
3.2. Tanggung Jawab Etika Notaris Dalam Tindakan Kerjasama Notaris Dengan Pihak Lain	62
BAB IV PENUTUP	81
4.1. Kesimpulan	81
4.2. Saran	82
DAFTAR BACAAN	