



TESIS

**IMPLIKASI HUKUM NOTARIS TERHADAP PEMBACAAN
AKTA YANG DILAKUKAN OLEH STAF NOTARIS
DIHADAPAN PARA PENGHADAP DI BANK BTN**

**Disusun Oleh:
LISA PUTRI UTAMI
NIM: 217231023**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024**

**IMPLIKASI HUKUM NOTARIS TERHADAP PEMBACAAN
AKTA YANG DILAKUKAN OLEH STAF NOTARIS
DIHADAPAN PARA PENGHADAP DI BANK BTN**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Disusun Oleh:
LISA PUTRI UTAMI
NIM: 217231023

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024**

Pengesahan

Nama : LISA PUTRI UTAMI
NIM : 217231023
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Implikasi Hukum Notaris Terhadap Pembacaan Akta yang Dilakukan Oleh Staf Notaris di Hadapan Para Penghadap di Bank BTN
Title : Legal Implications of Notaries Regarding the Reading of Deeds Conducted by Notary Staff in the Presence of Appearing Parties at Bank BTN

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 23-Desember-2024.

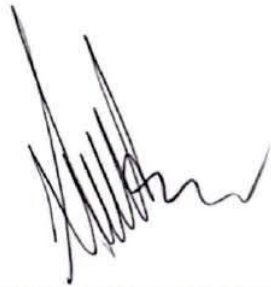
Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, M.M., Dr., MKn., Prof
2. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
3. I WAYAN GDE WIRYAWAN, Prof.,Dr.,S.H.,M.H.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10208001



Jakarta, 23-Desember-2024
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.,Dr.

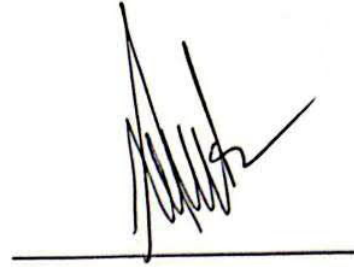
Persetujuan

Nama : LISA PUTRI UTAMI
NIM : 217231023
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Implikasi Hukum Notaris Terhadap Pembacaan Akta yang
Dilakukan Oleh Staf Notaris di Hadapan Para Penghadap
di Bank BTN

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 29-November-2024

Pembimbing:
ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10208001

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line at the bottom, positioned above a horizontal line.

ABSTRAK

- (A) Nama : Lisa Putri Utami
(B) Judul : Implikasi Hukum Notaris Terhadap Pembacaan Akta yang Dilakukan Oleh Staf Notaris di Hadapan Para Penghadap di Bank BTN
(C) Halaman : xii+172+181+2024
(D) Kata Kunci : Notaris, Pembacaan akta, Staf Notaris
(E) Isi

Akta perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dibacakan oleh staf Notaris. Tindakan ini jelas merupakan pelanggaran terhadap ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN. Pelaksanaan pembacaan akta oleh staf Notaris adanya pelanggaran kode etik dan tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugasnya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Kode Etik Notaris bahwa Notaris diwajibkan untuk melaksanakan tugasnya secara pribadi dan tidak boleh diwakilkan kepada pihak lain. Pelanggaran terhadap kewajiban pembacaan akta oleh Notaris sendiri juga dapat dikategorikan sebagai tindakan yang merugikan pihak bank BTN yang terlibat dalam perjanjian KPR. Tindakan pembacaan akta otentik oleh staf Notaris membuka peluang bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan terhadap keabsahan akta tersebut. Akta otentik yang dibuat dengan melanggar prosedur, seperti pembacaan yang tidak dilakukan oleh Notaris dapat dipandang sebagai cacat formil. Pelanggaran ini tidak hanya dapat merugikan para pihak yang terlibat dalam perjanjian KPR, tetapi juga dapat berdampak pada reputasi dan integritas profesi Notaris secara keseluruhan. Adapun tujuan penelitian yaitu untuk menemukan pembacaan akta oleh staf Notaris di hadapan para penghadap di Bank BTN ditinjau dari prinsip Kepastian hukum dan untuk menemukan implikasi hukum terhadap Notaris ketika terjadi pembacaan akta perjanjian KPR yang dilakukan staf Notaris dihadapan para penghadap di Bank BTN. Yuridis normatif merupakan tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini dengan menggunakan bahan hukum primes, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data yang utama adalah studi kepustakaan. Hasil dari penelitian ini yaitu Pembacaan akta-akta dalam perjanjian KPR oleh staf Notaris bertentangan dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN memberikan nilai kepastian hukum bahwa Notaris yang hanya dapat membacakan Akta yang dibuatnya dihadapan para penghadap. Selaras dengan hal ini, maka pembacaan akta KPR yang tidak dilakukan oleh Notaris, tetapi dilakukan oleh Staf Notaris ditiga cabang Bank BTN yaitu Cabang Harmoni, Cabang Kelapa Gading Square, Cabang Bekasi merupakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris. implikasi hukum terhadap Notaris yaitu diberlakukannya sanksi oleh majelis pengawas Notaris berupa sanksi administratif, mulai dari teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat. Implikasi terhadap akta yang dibacakan oleh staf Notaris menyebabkan cacat formil, sehingga akta KPR kehilangan statusnya sebagai akta otentik dan hanya memiliki kekuatan hukum sebagai akta di bawah tangan.

- (F) Acuan : 113 (1995-2024)
(G) Pembimbing : Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
(H) Penulis : Lisa Putri Utami

ABSTRACT

- (A) Name : Lisa Putri Utami
(B) Title : *Legal Implications for a Notary Regarding the Reading of Deeds Conducted by Notary Staff in Front of the Appearing Parties at Bank BTN*
(C) Page : xii+172+181+2024
(D) Keyword : *Notary, Deed Reading, Notary Staff*
(E) Contents

The reading of the Mortgage Loan Agreement (KPR) deed was conducted by notary staff. This act clearly violates the provisions of Article 16 paragraph (1) letter m of the Indonesian Notary Law (UUJN). The delegation of deed reading by notary staff constitutes a breach of the code of ethics and the responsibilities of the notary in performing their duties. As stipulated in Article 3 of the Notary Code of Ethics, notaries are obligated to carry out their duties personally and cannot delegate them to others. Such violations, including the improper delegation of deed reading, can harm Bank BTN, which is involved in the KPR agreements. The reading of an authentic deed by notary staff opens opportunities for aggrieved parties to challenge the validity of the deed. Authentic deeds prepared in violation of procedures, such as improper reading by unauthorized personnel, may be deemed formally defective. This violation not only disadvantages the parties involved in the KPR agreements but also affects the reputation and integrity of the notary profession as a whole. The purpose of this study is to examine the reading of deeds by notary staff before parties at Bank BTN in the context of the principle of legal certainty and to identify the legal implications for notaries when KPR deeds are read by their staff in the presence of the parties at Bank BTN. This thesis employs a normative juridical research methodology, utilizing primary, secondary, and tertiary legal materials. The primary data collection technique is library research. The findings of this study indicate that the reading of KPR deeds by notary staff violates Article 16 paragraph (1) letter m of UUJN, which explicitly requires notaries to personally read the deeds they prepare in the presence of the parties. Consequently, the reading of KPR deeds by notary staff at three Bank BTN branches—Harmoni, Kelapa Gading Square, and Bekasi—constitutes a violation by the notaries involved. The legal implications for the notary include administrative sanctions imposed by the Notary Supervisory Board, ranging from verbal warnings, written warnings, temporary suspension, to dismissal with dishonor. The implication for the deeds is their formal defect, resulting in the loss of their status as authentic deeds and limiting their legal power to that of private deeds.

- (F) Reference : 113 (1995-2024)
(G) Supervisor : Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
(H) Author : Lisa Putri Utami

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmatnya sehingga memberikan kelancaran bagi penulis dalam menyusun tesis yang berjudul **“Implikasi Hukum Notaris Terhadap Pembacaan Akta yang Dilakukan Oleh Staf Notaris di Hadapan Para Penghadap di Bank BTN”** sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan tepat waktu. Adapun penyusunan tesis ini sebagai salah satu syarat kelulusan Strata Dua dalam Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.

Dalam kesempatan ini penulis menyadari dalam menyusun dan menyelesaikan tesis ini terdapat banyak pihak yang membantu penulis. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis menyadari akan keterbatasan dalam penyusunan tesis ini dari segi pengetahuan, pengalaman serta kemampuan yang dimiliki oleh penulis bermaksud ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar besarnya kepada pihak yang telah berkontribusi dalam proses penyusunan tesis ini dan ungkapan ini dipersembahkan kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H.,M.H., M.Kn., M.M., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Dr. Mia Hadiati, S.H.,M.H. selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing atas dukungan, bantuan, bimbingan, dan arahan yang selalu diberikan kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini;
4. Para Dosen beserta Staf Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotarian Universitas Tarumanagara yang telah mendidik, membimbing, dan memberikan ilmu yang sangat berharga kepada penulis selama menjalankan studi perkuliahan di Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara;
5. Untuk Ibu Zaiwartis, SP.d. dan Bapak Nasrul Nurdin, S.H. selaku orangtua dari penulis yang telah berjuang memberikan hal-hal terbaik, dan berusaha dengan

segenap tenaga, serta memberikan kasih sayang, doa, dan dukungan yang tiada hentinya.

6. Untuk abang penulis Ruby Zairul Hermando, S.H. dan Arif Maulana, S.E. yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada saya untuk menyelesaikan tesis ini.
7. Sahabat penulis yang juga sedang bersama-sama menyelesaikan tesis bersama penulis, Anada Safara, Nadhea Tungga, Muhammad Awal Alishakur dan juga Bella Gizka Amalia, Thisia Bianty, Felicia Geraldi, Ade Saputra dan Brigita Oriza Satifa yang telah menjadi teman yang sangat baik selama studi di Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara;

Penulis menyadari bahwa Karya Ilmiah Tesis penulis masih jauh dari kata sempurna, maka diharapkan dapat untuk dikembangkan dikemudian hari dan oleh karena itu kritik dan saran dari pembaca sangat diterima bagi penulis. Akhir kata peneliti sangat berharap semoga tesis ini dapat berguna serta bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya dibidang Kenotariatan, serta memberikan pengetahuan bagi pembaca maupun masyarakat luas.

Jakarta, 29 November 2024

Penulis

Lisa Putri Utami

Pernyataan

Nama : LISA PUTRI UTAMI
NIM : 217231023
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Implikasi Hukum Notaris Terhadap Pembacaan Akta yang
Dilakukan Oleh Staf Notaris di Hadapan Para Penghadap
di Bank BTN

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 29-November-2024

Yang menyatakan



LISA PUTRI UTAMI
NIM. 217231023

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ORISINALITAS.....	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR SINGKATAN.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan	6
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian.....	7
2. Kegunaan Penelitian.....	7
D. Kerangka Konseptual dan Teoretis.....	7
1. Kerangka Konseptual	7
2. Kerangka Teoretis	19
E. Metode Penelitian.....	24
1. Jenis Penelitian.....	24
2. Spesifikasi Penelitian	25
3. Jenis Data	26
4. Teknik Pengumpulan Data	27
5. Pendekatan Penelitian	28
6. Teknik Analisis Data	29
7. Sistematika Penulisan	30
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	33
A. Notaris.....	33

1. Pengertian Notaris	33
2. Pengangkatan Notaris.....	36
3. Pemberhentian Notaris	38
4. Kewenangan Notaris	40
5. Pengawasann Notaris	44
B. Perjanjian Kerja Sama	50
1. Pengertian Perjanjian	50
2. Asas dalam Perjanjian	52
3. Pengertian Perjanjian Kerja Sama.....	57
C. Kredit Perumahan Rakyat	59
1. Pengertian Kredit Perumahan Rakyat	59
2. Para Pihak dalam Kredit Perumahan Rakyat	62
D. Akta	64
1. Pengertian Akta	64
2. Jenis Akta	65
3. Fungsi Akta	71
E. Bank	72
1. Pengertian Bank	72
2. Jenis Bank	80
F. Bank BTN	84
1. Sejarah Pendirian Bank BTN	84
2. Kewenangan Bank BTN	89
G. Teori Kepastian Hukum	93
1. Makna Teori Kepastian Hukum	93
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	96
A. Pembacaan Akta-Akta dalam KPR oleh Notaris Kepada Bank BTN	
Cabang Harmoni	96
1. Perjanjian Kerjasama Antara Notaris dengan Bank BTN Cabang Harmoni	
.....	96
2. Pelaksanaan Pembacaan Akta KPR oleh Notaris Kepada Bank BTN	
Cabang Harmoni	99

B. Pembacaan Akta-Akta dalam KPR oleh Notaris Kepada Bank BTN	
Cabang Kelapa Gading Square	100
1. Perjanjian Kerjasama Antara Notaris dengan Bank BTN Cabang Kelapa Gading Square	100
2. Pelaksanaan Pembacaan Akta KPR oleh Notaris Kepada Bank BTN Cabang Kelapa Gading Square	103
C. Pembacaan Akta-Akta dalam KPR oleh Notaris Kepada Bank BTN	
Cabang Bekasi.....	106
1. Perjanjian Kerjasama Antara Notaris dengan Bank BTN Cabang Bekasi	106
2. Pelaksanaan Pembacaan Akta KPR oleh Notaris Kepada Bank BTN Cabang Bekasi.....	108
BAB IV ANALISIS HASIL PENELITIAN	111
A. Pembacaan Akta Oleh Notaris Dihadapan Para Pengehadap Di Bank	
BTN Ditinjau Dari Prinsip Kepastian Hukum	111
B. Implikasi Hukum Terhadap Notaris Ketika Terjadi Pembacaan Akta	
Perjanjian KPR yang Dilakukan Staf Notaris Dihadapan Para	
Pengehadap Di Bank BTN	146
BAB V PENUTUP	170
A. Kesimpulan	170
B. Saran	171
Daftar Pustaka	
Lampiran	

DAFTAR SINGKATAN

UUD	Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
UUJN	Undang-Undang Jabatan Notaris
KUHPERDATA	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
INI	Ikatan Notaris Indonesia

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2: Keputusan Dekan Perihal Pembimbing Tesis
- Lampiran 3: Rekap Bimbingan Tesis
- Lampiran 4: Surat Keterangan Turnitin Tesis
- Lampiran 5: Hasil Turnitin Tesis
- Lampiran 6: Surat Keterangan Turnitin Jurnal
- Lampiran 7: Hasil Turnitin Jurnal
- Lampiran 8: *Letter Of Acceptance* (LOA) Sinta 3
- Lampiran 9: Bukti Publikasi Jurnal (Jurnal Halaman 1)
- Lampiran 10: Surat Permohonan Wawancara Ke Kantor Cabang Harmoni BTN
- Lampiran 11: Surat Permohonan Wawancara Ke Kantor Cabang Kelapa Gading Square BTN
- Lampiran 12: Surat Permohonan Wawancara Ke Kantor Cabang Bekasi BTN
- Lampiran 13: Surat Permohonan Wawancara Ke Kantor Notaris Bedjo Sarwono, S.H., M.Kn
- Lampiran 14: Bukti Sudah Melakukan Wawancara Kepada Staf Bank BTN
- Lampiran 15: Surat Keterangan Telah Melakukan Wawancara Kepada Notaris Bedjo Sarwono, S.H., M.Kn