



TESIS

Judul:

PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS ATAS PEMBATALAN
AKTA
PENDIRIAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN
RUMAH SUSUN
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 3445 K/PDT/2020)

Disusun oleh:

Berlinaldo Patanroi
NIM. 217211007

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANEGARA
2024

PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS ATAS
PEMBATALAN AKTA PENDIRIAN PERHIMPUNAN
PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 3445 K/PDT/2020)

TESIS

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

Disusun oleh:

Berlinaldo Patanroi
NIM. 217211007

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2024

Pengesahan

Nama : BERLINALDO PATANROI
NIM : 217211007
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS ATAS
PEMBATALAN AKTA PENDIRIAN PERHIMPUNAN
PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
3445 K/PDT/2020)
Title : LEGAL PROTECTION OF A NOTARY ON
CANCELLATION OF THE DEED OF ESTABLISHMENT
OF AN ASSOCIATION OF OWNERS AND RESIDENTS
OF FLAT UNITS
(CASE STUDY OF SUPREME COURT RULING NUMBER
3445 K/PDT/2020)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 08-Juli-2024.

Tim Penguji:

1. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
2. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
3. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S., MH., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,
MKn., Prof
NIK/NIP: 10292010



Jakarta, 08-Juli-2024

Ketua Program Studi



AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof

Persetujuan

Nama : BERLINALDO PATANROI
NIM : 217211007
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS ATAS
PEMBATALAN AKTA PENDIRIAN PERHIMPUNAN
PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
3445 K/PDT/2020)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 14-Mei-2024

Pembimbing:
AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,
MKn., Prof
NIK/NIP: 10292010



ABSTRAK

- (A) Nama : Berlinaldo Patanroi
(B) Judul Tesis : Perlindungan Hukum Notaris Atas Pembatalan Akta Pendirian
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3445 K/Pdt/2020)
(C) Halaman : v + 165
(D) Kata Kunci : Akta Pendirian, Apartemen, Dualisme, Kepengurusan, Pengadilan.
(E) Isi :

P3SRS merupakan badan hukum pengelola apartemen yang terdiri atas perserikatan penghuni, dapat dibubarkan jika terjadi dualisme kepengurusan yang mengganggu pelaksanaan tugasnya. Dualisme kepengurusan yang berlarut dapat menjadi alasan Pengadilan Negeri membatalkan akta pendirian P3SRS atas permintaan pihak berkepentingan. Tujuan penelitian ini adalah untuk menyelidiki apakah dualisme kepengurusan P3SRS Apartemen Bogor Valley dapat menjadi dasar pembatalan akta pendirian P3SRS dan mengevaluasi akibat hukumnya terhadap status badan hukum P3SRS serta pengelolaan apartemen ke depannya. Penelitian hukum normatif ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual dengan bahan hukum primer dan sekunder terkait P3SRS serta pembatalan badan hukum. Data dikumpulkan melalui studi pustaka dan dianalisis secara kualitatif untuk menjawab permasalahan dualisme kepengurusan P3SRS dan pembatalan akta pendiriannya. Hasil penelitian memberikan pemaparan bahwa dualisme kepengurusan P3SRS Apartemen Bogor Valley dapat menjadi alasan pembatalan akta pendirian P3SRS berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini didasarkan pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 70 ayat (2) yang menyatakan P3SRS yang tidak melaksanakan kewajibannya dapat dibubarkan dan Pasal 71 yang memperbolehkan pembatalan akta pendirian P3SRS melalui Pengadilan Negeri. Selain itu, Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Pasal 68 juga memungkinkan pembatalan badan hukum jika tidak mungkin mencapai maksud dan tujuannya. Akibat hukum pembatalan akta pendirian P3SRS Apartemen Bogor Valley adalah pembubaran status badan hukum P3SRS beserta organ dan keanggotaannya. Pengelolaan apartemen akan beralih ke Pemerintah Kota Bogor yang dapat membentuk badan pengelola pengganti atau menunjuk pihak ketiga profesional. Badan pengelola pengganti bertugas melanjutkan pengelolaan apartemen dengan pembiayaan dari iuran bulanan pemilik dan penghuni.

ABSTRAK

- (A) Name : *Berlinaldo Patanroi*
(B) Thesis Title: *Notary Legal Protection for Cancellation of Deed of Establishment Association of Owners and Residents of Flats (Case Study of Supreme Court Decision Number 3445 K/Pdt/2020)*
(C) Page : *v + 165*
(D) Keyword : *Legal Protection, Notary, Cancellation of deeds*
(E) Content :

P3SRS is a legal entity that manages apartments and consists of an association of residents. It can be dissolved if there is dualism in its management that disrupts the performance of its duties. Prolonged dualism in management can be a reason for the District Court to revoke the deed of establishment of P3SRS upon request of interested parties. The purpose of this research is to investigate whether the dualism in the management of P3SRS Apartemen Bogor Valley can be the basis for revoking the deed of establishment of P3SRS and to evaluate the legal consequences on the legal entity status of P3SRS and the future management of the apartment. This normative legal research uses a statutory and conceptual approach with primary and secondary legal materials related to P3SRS and revocation of legal entities. Data is collected through literature study and analyzed qualitatively to answer the issues of dualism in P3SRS management and revocation of its deed of establishment. The results show that the dualism in the management of P3SRS Apartemen Bogor Valley can be a reason for revoking the deed of establishment of P3SRS based on applicable laws and regulations. This is based on Law Number 20 Year 2011 on Apartments Article 70 paragraph (2) which states P3SRS that does not carry out its obligations can be dissolved and Article 71 which allows the revocation of the deed of establishment of P3SRS through the District Court. In addition, Law Number 40 Year 2007 on Limited Liability Companies Article 68 also allows the revocation of a legal entity if it is impossible to achieve its aims and objectives. The legal consequences of revoking the deed of establishment of P3SRS Apartemen Bogor Valley are the dissolution of the legal entity status of P3SRS along with its organs and membership. The management of the apartment will be transferred to the Bogor City Government which can establish a replacement management body or appoint a professional third party. The replacement management body is tasked with continuing the management of the apartment with funding from monthly fees from owners and residents.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus, penulisan dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS ATAS PEMBATALAN AKTA PERHIMPUNAN SATUAN RUMAH SUSUN (STUDI KASUS PUTUSAN MAKAMAH AGUNG NOMOR 3445 K/PDT/2020) ”**. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Magister Hukum.

Penulis menyadari akan berbagai kekurangan atau ketidaksempurnaan dari Tesis, yang disebabkan keterbatasan / penulis, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan Tesis ini akan sangat penulis harapkan. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dengan tersusunnya Tesis ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penulis hingga Tesis ini selesai disusun. Ucapan terima kasih ini disampaikan, utamanya kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Rugun Romaida Hutabarat, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Strata Satu Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Lewiandy S.H., M.A., LL.M selaku Sekretaris Program Studi Strata Satu Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Pembimbing Tesis yang telah menyediakan banyak waktu dalam memberikan bimbingan dan petunjuk kepada Penulis dari awal mula hingga selesainya penulisan Tesis ini;
6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah mendidik dan membantu Penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
7. Segenap Karyawan dan Staf Administrasi Fakultas dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah banyak membantu Penulis dalam mengurus administrasi dan surat izin peminjaman buku;
8. Kedua orang tua penulis Ibu Linda Endang Sugiharti dan Bapak Arthur Patanroi yang telah melahirkan peneliti dan membimbing peneliti dari awal peneliti hadir di dunia ini hingga saat ini yang senantiasa pula memberikan doa, semangat serta dukungan baik secara moril maupun materil yang tak terhingga.
9. Ayah Penulis Aditya Budi Utomo yang selalu memberikan arahan dan saran dalam kesulitan dan hambatan dan menjadi figur ayah kepada Penulis dalam mengerjakan tugas akhir ini.
10. Pasangan Tercinta Nurhayati Sukria yang selalu memberikan Semangat, doa dan Senantiasa Mendampingi Penulis dalam suka dan duka dalam mengerjakan Tugas Akhir ini.

11. dan Adik kandung penulis Audrey Nicole Angelly Patanroi yang selalu memberikan penulis semangat, doa, menemani saat suka dan duka dalam mengerjakan tugas akhir.
12. Om Penulis Bambang Lionggoani yang senantiasa memberikan doa, semangat, serta dukungan baik secara moril maupun materil yang tak terhingga.
13. Sahabat – sahabat Special, Brian Jordi, James Alexander, Kukuh Akbar Prasetyo, Alma Harharah, Arya Gana, Muhamad Irfai yang selalu memberikan Semangat Kepada Penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
14. Nenek dan Kakek Penulis Oma Indianingrum Soetono, Opa Siot Soetono, Eyangku Sri Kustinah yang telah memberikan dukungan, dan doa restu menyelesaikan tugas akhir ini.
15. Penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada teman-teman di luar Universitas Tarumanagara yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan semangat, bantuan tenaga, dan pikiran dalam memperoleh data penelitian yang penulis butuhkan, serta memberikan doa, semangat, dan dukungan kepada peneliti.
16. Para Narasumber yang telah menyediakan waktu dan pikirannya untuk membantu penulis dalam pengumpulan data skripsi ini;
17. Seluruh teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang berjuang bersama-sama untuk menyelesaikan penulisan ini;

Selain untuk memenuhi syarat menempuh gelar Magister Hukum, Penulis berharap agar Tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum dan bermanfaat bagi para pembaca.

Jakarta, 7 April 2024

Berlinaldo Patanroi
217211007

Pernyataan

Nama : BERLINALDO PATANROI
NIM : 217211007
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS ATAS
PEMBATALAN AKTA PENDIRIAN PERHIMPUNAN
PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
3445 K/PDT/2020)

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, 14-Mei-2024
Yang menyatakan

Materai Rp. 10 rb

BERLINALDO PATANROI
NIM. 217211007

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	i
COVER DALAM	ii
PERSETUJUAN.....	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	vi
PERNYATAAN	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
D. Kerangka Konsep	8
E. Landasan Teori.....	10
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Penulisan	18

BAB II KERANGKA TEORITIS TENTANG PEMBATALAN AKTA NOTARIS DAN KODE ETIK NOTARIS

A. Teori Kewenangan	20
B. Teori Perlindungan Hukum	28
C. Teori Kepastian Hukum	35
D. Tinjauan Umum tentang Pembatalan Akta dan Kode Etik Notaris	41
1. Akta Notaris	41
2. Kewenangan Notaris	43
3. Akibat Hukum Kelalaian Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik	46
4. Pembatalan Akta Notaris	48
5. Kode Etika Profesi Notaris	51

BAB III DATA HASIL PENELITIAN

A. Perkembangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) di Indonesia	67
B. Kasus Posisi	89
C. Hasil Wawancara	101

BAB IV ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS TERHADAP PEMBATALAN AKTA PENDIRIAN PERKUMPULAN

A. Kewenangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni	
Satuan Rumah Susun	106
1. Konflik Dalam Pengelolaan Rumah Susun	106
2. Kewenangan P3SRS pada Apartemen Bogor Valley menurut Pasal 27 Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021	111
B. Pembatalan Akta Pendirian Notaris Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun.....	115
1. Peran Notaris Dalam Pembentukan dan Pendirian Perhimpunan Penghuni Rumah Susun	115
2. Alasan Pembatalan Akta Pendirian Notaris Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Satuan Rumah Susun pada Apartemen Bogor Valley	120
C. Perlindungan hukum terhadap Notaris pada pembatalan Akta Pendirian Notaris Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3445 K/Pdt/2020	121
1. Putusan Hakim	140
2. Analisis Kasus Putusan	150
3. Perlindungan Hukum terhadap Notaris pada Pembatalan Akta Pendirian	152
4. Perlindungan hukum terhadap Notaris pada pembatalan Akta Pendirian Notaris Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Bogor Valley	158

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	163
B. Saran	165

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Surat Tugas Pennjukan Dosen Pembimbing
- Lampiran 3 : Bertita Acara Bimbingan TESIS
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Turnitin TESIS
- Lampiran 5 : *Letter Of Acceptance* TESIS
- Lampiran 6 : Hasil Turnitin
- Lampiran 7 : Jurnal *Publish*
- Lampiran 8 : PUTUSAN MA