

**ANALISIS TERHADAP PRAKTIK BIRO JASA LAYANAN
KENOTARIATAN MENURUT UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS**

***ANALYSIS OF THE PRACTICES OF NOTARY SERVICE BUREAUS
ACCORDING TO THE NOTARY OFFICE LAW***

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Mengikuti Sidang Tesis lengkap
Guna meraih Gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister
Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pasundan**

Oleh

**Nama : Muhamad Febriansyah
NIM : 228100041**

**Di Bawah bimbingan:
Dr. Nanda Anisa Lubis, S.H., M.Kn.**



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA UNIVERSITAS PASUNDAN
BANDUNG
2026**

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI.....	2
ABSTRAK	4
ABSTRACT	5
RINGKESAN.....	6
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Kerangka Pemikiran	10
F. Metode Penelitian	19
1. Spesifikasi Penelitian	19
2. Metode Pendekatan	20
3. Tahap Penelitian	20
4. Teknik Pengumpulan Data	21
5. Alat Pengumpulan Data	22
6. Analisis Data	22
7. Lokasi Penelitian	23
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS SEBAGAI PEJABAT UMUM, PENGAWASAN NOTARIS, TEORI KEPASTIAN HUKUM DAN TEORI KEWENANGAN.....	24
A. Notaris Sebagai Pejabat Umum	24
1. Pengertian Notaris sebagai Pejabat Umum	24
2. Landasan Hukum dan Kewenangan Notaris	25
3. Fungsi dan Peran Notaris	26

4. Tanggung Jawab dan Etika Jabatan Notaris	32
B. Pengawasan Notaris.....	34
1. Pengertian dan Hakikat Pengawasan Notaris	34
2. Struktur dan Jenis Majelis Pengawas Notaris	36
3. Prosedur dan Mekanisme Pengawasan	38
4. Tantangan dan Problematika Pengawasan Notaris	39
C. Teori Kepastian Hukum.....	40
1. Pengertian Kepastian Hukum	40
2. Tujuan Kepastian Hukum	41
D. Teori Kewenangan.....	46
1. Pengertian Kewenangan	46
2. Tujuan Kewenangan	50
BAB III PRAKTIK PEMBUATAN AKTA NOTARIS MELALUI BIRO JASA KENOTARIATAN	53
A. Tata Cara Pembuatan Akta Notaris Dalam Praktek.....	53
B. Praktek Biro Jasa Kenotariatan.....	59
C. Kasus dan Pendapat Atas Pembuatan Akta Notaris Melalui Biro Jasa.....	64
BAB IV ANALISA PRAKTIK KERJASAMA NOTARIS TERHADAP BIRO JASA HUKUM KENOTARIATAN DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS.....	72
A. Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris Yang Dibuat Melalui Praktik Biro Jasa Layanan Kenotariatan	72
B. 9Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Dalam Melakukan Pengawasan Terhadap Praktik Biro Jasa Kenotariatan Berdasarkan UUJN.....	81
BAB V PENUTUP.....	94
A. Simpulan.....	94
B. Saran	95
DAFTAR PUSTAKA.....	7

ABSTRAK

ANALISIS TERHADAP PRAKTIK BIRO JASA LAYANAN KENOTARIATAN MENURUT UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS

Oleh:

Muhamad Febriansyah

NIM: 228100041

Program Studi Magister Kenotariatan

Biro jasa merupakan sebuah badan usaha yang berfokus pada pemberian layanan tertentu bagi masyarakat atau pihak yang membutuhkan. Layanan yang ditawarkan biasanya berkaitan dengan pengurusan berkas administrasi, pelayanan legal, pengurusan perizinan, konsultasi, hingga asistensi proses birokrasi. Melihat kondisi tersebut diperlukan analisis komprehensif untuk memahami bagaimana praktik biro jasa layanan kenotariatan dipandang menurut UUJN, implikasinya terhadap kewenangan notaris, dan bagaimana pengaruhnya terhadap kepastian hukum wewenang notaris terhadap masyarakat.

Penelitian ini menggunakan metode Deskriptif-Analitis yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Dengan kata lain penelitian deskriptif analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya.

Hasil dari penelitian ini menyoroti dua persoalan utama dalam praktik kenotariatan akibat hukum pembuatan akta melalui biro jasa serta kewenangan Majelis Pengawas Notaris dalam mengawasi praktik tersebut berdasarkan UUJN. Pembuatan akta notaris melalui praktik biro jasa layanan kenotariatan berakibat pada berpotensi akta kehilangan keotentikannya dan terdegradasi menjadi akta di bawah tangan karena tidak terpenuhinya ketentuan formil UUJN, sekaligus menimbulkan tanggung jawab administratif, perdata, dan etik bagi notaris serta mengganggu kepastian hukum dan martabat jabatan notaris. Dalam hal pengawasan, Majelis Pengawas Notaris berdasarkan UUJN berwenang mengawasi dan menindak notaris yang terlibat dalam praktik biro jasa kenotariatan, termasuk menjatuhkan sanksi administratif, meskipun biro jasa tidak diatur secara eksplisit, sepanjang praktik tersebut melanggar kewajiban, kewenangan, dan independensi jabatan notaris.

Kata Kunci: *Biro Jasa, Undang – Undang Jabatan Notaris (UUJN) , Akta Autentik.*

ABSTRACT

ANALYSIS OF THE PRACTICES OF NOTARY SERVICE BUREAUS ACCORDING TO THE NOTARY OFFICE LAW

By:
Muhamad Febriansyah
NIM: 228100041
Magister of Notary

A service bureau is a business entity that focuses on providing specific services to the public or to parties in need. The services offered generally relate to the management of administrative documents, legal services, licensing processes, consultation, and assistance in navigating bureaucratic procedures. In light of these conditions, a comprehensive analysis is required to understand how the practice of notarial service bureaus is viewed under the Law on the Position of Notary (UUJN), its implications for notarial authority, and its impact on legal certainty concerning the exercise of notarial powers for the public.

This research employs a descriptive-analytical method, which serves to describe or provide an overview of the object under study based on data or samples that have been collected as they are, without conducting generalizable analysis or drawing universally applicable conclusions. In other words, descriptive-analytical research identifies problems or focuses attention on existing issues at the time the research is conducted, with the research findings subsequently processed and analyzed in order to draw conclusions.

The findings of this study highlight two main issues in notarial practice: the legal consequences of drafting notarial deeds through service bureaus and the authority of the Notary Supervisory Council to supervise such practices under the UUJN. The execution of notarial deeds through notarial service bureaus may result in the loss of the deed's authenticity and its degradation into a private deed due to the failure to comply with the formal requirements stipulated in the UUJN. Such practices also give rise to administrative, civil, and ethical liability for notaries, while undermining legal certainty and the dignity of the notarial office. With regard to supervision, the Notary Supervisory Council, pursuant to the UUJN, has the authority to supervise and take action against notaries involved in notarial service bureau practices, including the imposition of administrative sanctions, even though service bureaus are not explicitly regulated, insofar as such practices violate the obligations, authority, and independence of the notarial office.

Keywords: *Service Bureau, Notary Office Act (UUJN), Authentic Deed.*

RINGKESAN

" ANALISIS KANA PRAKTÉK BIRO JASA PALAYANAN KENOTARIATAN NURUTKEUN UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS."

Diserat ku

Muhamad Febriansyah

NIM: 228100041

Program Studi Magister Kenotariatan

Biro jasa mangrupikeun hiji badan usaha anu museur kana méré palayanan husus ka masarakat atawa ka pihak anu ngabutuhkeun. Palayanan anu ditawarkeun biasana patali jeung pangurusan dokumén administrasi, palayanan hukum, pangurusan perizinan, konsultasi, nepi ka asisténsi dina ngalaksanakeun prosés birokrasi. Ningali kana kaayaan éta, diperlukeun hiji analisis anu komprehensif pikeun ngartos kumaha prakték biro jasa palayanan kenotariatan ditingali dumasar kana Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), implikasina kana kawenangan notaris, sarta kumaha pangaruhna kana kapastian hukum ngeunaan wewenang notaris pikeun masarakat.

Panalungtikan ieu ngagunakeun métode déskriptif-analitis, nyaéta hiji métode anu miboga fungsi pikeun ngadéskripsikeun atawa méré gambaran ngeunaan objék anu ditalungtik dumasar kana data atawa sampel anu geus kakumpul sakumaha ayana, tanpa ngalakukeun analisis pikeun nyieun kacindekan anu lumaku sacara umum. Ku kecap séjén, panalungtikan déskriptif-analitis museurkeun perhatian kana masalah-masalah sakumaha ayana dina mangsa panalungtikan dilaksanakeun, hasil panalungtikan anu saterusna diolah jeung dianalisis pikeun dicokot kacindekanna.

Hasil tina panalungtikan ieu nandeskeun aya dua pasualan utama dina prakték kenotariatan, nyaéta akibat hukum tina pembuatan akta ngaliwatan biro jasa, sarta kawenangan Majelis Pangawas Notaris dina ngalakukeun pangawasan kana prakték éta dumasar kana Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Pembuatan akta notaris ngaliwatan prakték biro jasa layanan kenotariatan nyababkeun poténsi akta kaleungitan sifat keautentikanna sarta turun darajat jadi akta di handapeun leungeun, lantaran teu kacumponan katangtuan formil sakumaha anu diatur dina UUJN. Kaayaan ieu ogé nimbulkeun tanggung jawab administratif, perdata, jeung étika pikeun notaris, sarta bisa ngaganggu kapastian hukum ogé ngahina martabat jabatan notaris. Dina widang pangawasan, Majelis Pangawas Notaris dumasar kana UUJN miboga kawenangan pikeun ngawas sarta ngalakukeun panindakan ka notaris anu aub dina prakték biro jasa kenotariatan, kaasup netepkeun sanksi administratif, sanajan biro jasa teu diatur sacara écés, salami prakték éta ngalanggar kawajiban, kawenangan, jeung kamerdékaan jabatan notaris.

Kecap Konci: *Biro Jasa, Undang – Undang Jabatan Notaris (UUJN), Akta Oténtik*

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- A. Hamzah, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Abdulkadir Muhammad, *Studi Pustaka Adalah Pengkajian Informasi Tertulis Mengenai Hukum Yang Berasal Dari Berbagai Sumber Dan Dipublikasikan Secara Luas Serta Dibutuhkan Dalam Penelitian Hukum Normatif*, Citra Aditya Bakti; Bandung, 2004.
- Ahmad Yani, *Kedudukan dan Fungsi Notaris dalam Sistem Hukum Nasional*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2019.
- Ahmad Fadli, *Etika Profesi dan Tantangan Birokrasi Kenotariatan*, Prenadamedia, Jakarta, 2023.
- Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Bagir Manan, *Kekuasaan Kehakiman dalam Undang-Undang Dasar 1945*, FH UII Press, Yogyakarta, 2004.
- Bernard Arief Sidharta, *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung:, 1999.
- D. Simatupang, *Kedudukan Notaris dalam Sistem Hukum Indonesia*, UI Press, Jakarta 2012.
- Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (AHU), *kendala implementasi pengawasan lapangan*, Laporan Tahunan Pengawasan Notaris, Kementerian Hukum dan HAM RI, 2020.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983

- Gustav Radbruch, *Einführung in die Rechtswissenschaft, mengenai tiga nilai dasar hukum: keadilan, kepastian, dan kemanfaatan*, Stuttgart: Koehler Verlag, 1958.
- H.D. van Wijk dan Willem Konijnenbelt, *Hoofdstukken van Administratief Recht*, Deventer, Kluwer, 1993.
- Habib Adjie, *Majelis Kehormatan Notaris dan Tantangan Etika Profesi*, Alumni, Bandung, 2020.
- Hans Kelsen, *Pure Theory of Law*, University of California Press, Berkeley, 1967.
- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1993.
- Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Konstitusi Press, Jakarta, 2006.
- Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- John W. Creswell, *Research Design : Qualitative and Quantitative Approaches*, Sage Publications: 1994.
- Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (KKIN), *Bab III tentang Tanggung Jawab dan Larangan Praktik Perantara dalam pelayanan kenotariatan*
- L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.
- Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*, Russell Sage Foundation, New York, 1975.
- M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 2007.
- Maria Farida Indrati, *Ilmu Perundang-Undangan: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Kanisius, Yogyakarta, 2007.

- Munir Fuady, *Teori Negara Hukum Modern*, Refika Aditama, Bandung, 2010,
- Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 2019.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005..
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian dan Jabatan Notaris*, Intermasa, Jakarta, 2017.
- Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2021.
- Salim HS, *Etika Profesi Notaris di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2021.
- Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris*, Rajawali Pers, Jakarta, 2018.
- Salim HS, *Perlindungan Hukum terhadap Akta Notaris*, Rajawali Pers, Jakarta, 2019.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Rajawali Pers, Jakarta, 2018.
- Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 2002..
- Sjachran Basah, *Eksistensi dan Tolok Ukur Badan Peradilan Administrasi Negara di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1985.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998.

Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta: 2009.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta : Bandung, 2011.

Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007.

Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia* , Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 1986.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

B. Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Amandemen ke-IV Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 17 ayat (2).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Kode Etik Notaris yang ditetapkan Ikatan Notaris Indonesia 2015.

C. Jurnal:

Clarissa Chrysilla, “Keabsahan terhadap Akta atas Kerja Sama dengan Biro Jasa Secara Online”, *Tesis, Universitas Pelita Harapan*, 2023.

Ikatan Notaris Indonesia (INI), “Fenomena Perkembangan Biro Jasa dan Implikasi terhadap Profesi Notaris”, *Majalah Ikatan Notaris Indonesia (INI)*, Edisi 12 , 2018.

Siti Aminah, “Perkembangan Praktik Biro Jasa dalam Layanan Hukum di Indonesia”, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 8 No. 2, 2022.

Siti Malikhatun Badriyah, “Problematisa Praktik Biro Jasa dalam Pelayanan Jasa Hukum dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum”, *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 6 No. 1, 2020.

T. A. Siregar, “Analisis Pengaruh Birokrasi dan Minimnya Pengawasan terhadap Praktik Perantara dalam Layanan Kenotariatan”, *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 7 No. 2, 2021.

D. Sumber lainnya:

Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Ibu Safna Tamiya, S.H., M.Kn., yang berkantor Kota Bandung, pada tanggal 9 november 2025, Pukul 16.00 WIB.

Hasil wawancara dengan Bapak Kosasis D, S.H., Pegawai Subbagian Protokol dan Hukum Kanwil Kementerian Hukum dan HAM, yang berkantor Kota Bandung, pada tanggal 7 november 2025, Pukul 09.00 WIB.

Hasil wawancara dengan Bapak Didik MF., S.H., M.Kn. Akademisi Fakultas Hukum disalah satu Unversitas di Bandung, pada tanggal 11 november 2025, Pukul 13.00 WIB.

Hasil wawancara dengan Bapak Tubagus, klien Biro jasa, pada tanggal 5 november 2025, Pukul 14.00 WIB.

Hasil wawancara Bapak Nurirvan Mulia Putra, S.H., Staf Administrasi Biro disalah satu kantor biro jasa di kota Bandung pada tanggal 14 november 2025, Pukul 13.00 WIB.

Hasil wawancara Bapak Hadi S, S.H., selaku Anggota Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris Kota bandung, pada tanggal 5 november 2025, Pukul 13.00 WIB..

Kamus Besar Bahasa Indonesia, “Biro Jasa,” Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan

Teknologi Republik Indonesia, diakses 11 November 2025,
[<https://kbbi.kemdikbud.go.id/>]