

TESIS

**PEMBUATAN AKTA RISALAH LELANG BAGI
NOTARIS DENGAN CARA *CYBER NOTARY***



Disusun Oleh :

**MURSALATI URFA, S.H
2120216320009**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2023**

TESIS

**PEMBUATAN AKTA RISALAH LELANG
BAGI NOTARIS DENGAN CARA *CYBER NOTARY***

Disusun Oleh :

**MURSALATI URFA, S.H
2120216320009**

**KEMENTRIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN
TINGGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2023**

PENGESAHAN REVISI TESIS

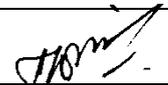
Pembuatan Akta Risalah Lelang Bagi Notaris Dengan Cara *Cyber Notary*

disusun oleh

Nama : Mursalati Urfa, S.H.
NIM : **2120216320009**

Telah dilaksanakan di depan Dewan Penguji
Pada Tanggal: 23 Juni 2023

Susunan Penguji

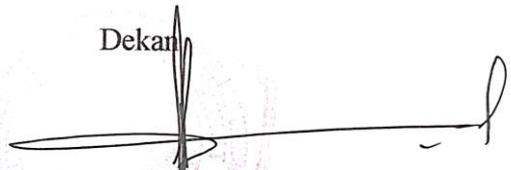
NO	Nama	Jabatan	Tanda Tangan
1	Prof.Dr.Abdul Halim Barkatullah, S.H., M.Hum	Ketua Penguji	
2	Dr.Saprudin S.H., LL.M	Sekretaris	
3	Prof.Dr.Hj. Rahmiuda Erliyani, S.H.,M.Hum	Anggota	
4	Dr.H.Rachmadi Usman, S.H.,M.H.	Anggota	
5	Dr.Mulyani Zulaecha, S.H.,M.H.	Anggota	

Mengetahui

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


Prof.Dr.Hj.Rahmiuda Erliyani,S.H.,M.H.
NIP.19730420 200312 2002

Dekan


Prof.Dr.Achmad Faishal, S.H.,M.H
NIP. 197506152003121001

FAKULTAS
HUKUM

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang beratanda tangan dibawah ini :

Nama : MURSALATI URFA, S.H

NIM : 2120216320009

Perogram Studi : Magister Kenotariatran

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naska ini dan disebutkan dalam daftar pustaka dan bebas dari plagiatisme

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan sebagaimana dimaksud diatas, maka bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin,Juli 2023
Yang membuat pernyataan



MURSALATI URFA, S.H
212021632009



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
PROGRAM PASCASARJANA**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

NOMOR : 350/UN8.4/SE/2023

Sertifikat ini diberikan kepada:

Mursalati Urfa

Dengan Judul Tesis:

Pembuatan Akta Risalah Lelang Bagi Notaris dengan Cara *Cyber Notary*
Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi $\leq 20\%$, dan dinyatakan Bebas dari Plagiasi.

Banjarmasin, 20 Juli 2023

Direktur,



Ir. Danang Biyatmoko, M.Si.
NIP. 196805071993031020

PEMBUATAN AKTA RISALAH LELANG BAGI NOTARIS DENGAN CARA *CYBER NOTARY*

RINGKASAN

Oleh:

Mursalati Urfa,¹ Abdul Halim Barkatullah,² Saprudin³

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Kemajuan ilmu dan teknologi informasi pada saat ini membawa dampak yang sangat besar terhadap pelaksanaan tugas dan kewenangan notaris dalam hal ini adalah pembuatan akta risalah lelang dengan cara *cyber notary*. Hal tersebut tentu saja akan menimbulkan isu-isu hukum seiring dengan penerapan dan pelaksanaannya. Beberapa isu hukum yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah terkait dengan pembuatan akta risalah lelang dengan cara *cyber notary* dan keabsahan akta risalah lelang yang dibuat dengan cara *cyber notary*. Penelitian ini adalah penelitian hukum normative yang menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk menganalisis permasalahannya, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji serta menganalisis akta risalah lelang yang dibuat notaris dengan cara *cyber notary*, dimana Konsep *cyber notary* ternyata memiliki konflik norma antara Pasal 15 ayat 3 tentang kewenangan lain yang dimiliki oleh notaris (dalam hal ini adalah kewenangan untuk mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara *cyber notary*) dengan Pasal 16 ayat 1 huruf (m) mengenai unsur kata dihadapan yang menjadi syarat formil sahny suatu akta otentik sebagaimana tercantum pada Pasal 16 ayat 1 huruf (m) tentang jabatan Notaris. Untuk itu diperlukan revisi terhadap UUJN, khususnya pada Pasal 15 ayat 3 dan Pasal 16 ayat 1 huruf (m). Kemudian lagi terkait dengan keabsahan akta risalah lelang yang dibuat dengan cara *cyber notary* ada beberapa hal yang harus diperhatikan agar akta risalah lelang yang dibuat notaris secara *cyber* dapat diakui keabsahannya, maka akta tersebut harus berpedoman pada ketentuan dari pasal 1320 BW tentang syarat sah perjanjian dan pasal 1868 BW tentang unsur keotentikan akta.

¹ Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin.

² Pembimbing I, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin.

³ Pembimbing II, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin.

THE MAKING OF MINUTES OF ACTION DEED BY NOTARY PUBLIC BY MEANS OF CYBER NOTARY

By

Mursalati Urfa¹, Abdul Halim Barkatullah², Saprudin³
Master of Notarial Studies Program, Lambung Mangkurat University, 109 pages

ABSTRACT

Keywords: *Notary Public, Minutes of Action, Cyber Notary*

Current advances in science and information technology have brought significant impact on the performance of the Notary Public's duties and authority in this matter the making of minutes of action deed by means of cyber notary. Of course this will raise legal issues along with its application and implementation. Some of the legal issues will be discussed in this study are related to the making of minutes of auction deed by means of cyber notary and the validity of the minutes of auction deed made through cyber notary. This is normative legal research using statute approach and conceptual approach to analyze the issues. This research is aimed at studying minutes of of action deed made by Notary Public by means of cyber notary, where the concept of cyber notary as a matter of fact has anomaly of norms between Article 15 paragraph 3 concerning other authorities owned by a Notary Public (in this matter the authority to certify transactions conducted through cyber notary) and Article 16 paragraph 1 letter (m) concerning the element of the word of "before" which becomes the formal requirement of an authentic deed as stipualetd in Article 16 paragraph 1 letter (m) concerning Notary Public's Position. Therefore, revision of the Notary Public's Position Act is required, particulary Article 15 paragraph 3 and Article 16 paragraph 1 letter (m). Then, with regard to the validity of the minutes of action deed made by means of cyber notary, there are some matters which must be considered so that its validity can be recognized, namely the said deed must refer to the provision of Article 1320 of Civil Code concerning the validity of an agreement and Article 1868 of Civil Code concerning the authenticity of a deed.

Certified by,



¹ Student number: 2021206320009

² Supervisor

³ Co-supervisor

Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan kasih sayang-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul “Pembuatan Akta Risalah Lelang Bagi Notaris Dengan Cara Cyber Notary” sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan hati perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah mendukung hingga dapat terselesaikannya penulisan Tesis ini. Ucapan terima kasih yang tak terhingga disampaikan kepada:

1. Orang Tua yang saya cintai dan saya banggakan. Saya ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan kepada Abah Drs. H. Rumambi Rahmadi yang selalu mengupayakan serta mendorong saya untuk menyelesaikan tesis ini, Almarhumah Ibu saya Hj. Siti Aisyah yang sampai diakhir hayatnya tidak pernah putus mendoakan atas segala kebaikan untuk penulis.
2. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

3. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
4. Bapak Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini.
5. Bapak Dr. Saprudin S.H., LL.M, selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang senantiasa membimbing, memberikan arahan dan masukan serta memotivasi penulis dalam penulisan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini.
7. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin.
8. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
9. H. Beni Roza, suami yang sangat penulis cintai yang selalu tulus menyayangi, mengayomi, memberikan dukungan, pengertian dan semangat kepada penulis agar dapat menyelesaikan pendidikan dan khususnya tesis ini agar terselesaikan secepatnya.

10. Muhammad Andika Ariefasya, S.H Muhammad Jordy Aulia Reza, S.H dan Muhammad Abyan Akbar Al Banjari, putera putera kesayangan penulis yang selalu menjadi penyemangat dalam menyelesaikan pendidikan dan tesis ini, yang telah merelakan waktunya untuk sering ditinggal dan berbagi antara pekerjaan dan pendidikan penulis sebagai bundanya. Terima kasih telah tumbuh dan berkembang menjadi anak yang shalih, yang sehat, kuat, penuh pengertian, pintar dan bahagia.
11. Kakak, adik dan keponakan-keponakan penulis Ridho, Arya dan Keke, yang selalu menyanyangi, membantu dan memberikan motivasi untuk bisa terus berkarya, menyelesaikan Pendidikan Magister Kenotariatan ini.
12. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2021, Ibu Ratna Khairani, S.P, S.H, Ibu Endang Mastuti, S.H, Khadijah, S.H, selaku sahabat penulis selama kuliah di Program Magister Kenotariatan.
13. Semua teman – teman dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis.

Smoga segala yang telah diberikan mendapat berkah dari Allah SWT. Penulis sangat menyadari bahwa penelirtian ini jauh sekali dari sempurna, banyak sekali terdapat kekurangan didalamnya, akan tetapi penulis berharap smoga tulisan ini bisa bermanfaat untuk kita semua.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, sekali lagi penulis mengucapkan terimakasih untuk semuanya.

Banjarmasin, Juli 2023

MURSALATI URFA, S.H
NIM 2120216320009

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL DEPAN	
HALAMAN JUDUL DALAM	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS	iii
HALAMAN PENYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	iv
RINGKASAN	vi
ABSTRACT.....	viii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang.....	1
B. Rumusan masalah	10
C. Keaslian penelitian.....	11
D. Tujuan dan kegunaan penelitian	19
E. Tinjauan pustaka	20
F. Metode Penelitian	47
G. Sistematika Penulisan	52
BAB II PEMBUATAN AKTA RISALAH LELANG DENGAN CARA <i>CYBER NOTARY</i>	54
A. Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II	54
B. Risalah Lelang Yang Dibuat Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas II.....	59
C. Pembuatan Akta Risalah Lelang Bagi Notaris Secara <i>Cyber Notary</i>	65
BAB III KEABSAHAN AKTA RISALAH LELANG YANG DIBUAT OLEH NOTARIS SECARA ELEKTRONIK	77

A. Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik.....	76
B. Tanggung Jawab Pelaku Pembangunan atas Wanprestasi.....	81
C. Kekuatan Hukum Akta Risalah Lelang Yang Dibuat Dengan Mekanisme Cyber Notary	89
BAB IV PENUTUP	103
A. Kesimpulan	103
B. Saran	104
DAFTAR PUSTAKA	