

**TANGGUNG JAWAB SERTA PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN
PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA NOTARIAL DI DIY**

SKRIPSI



**Skripsi Ini Diajukan Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

Disusun oleh:

Nama : Zola Fi Dinillah Halim
NIM : 20150610123
Jurusan : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
2019**

PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI



Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Zola Fi Dinillah Halim

NIM : 20150610123

Judul Skripsi : TANGGUNG JAWAB SERTA PERAN NOTARIS DALAM
PEMBUATAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA
NOTARIIL DI DIY

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran, dan pemaparan asli dari saya sendiri. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas. Apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar Sarjana S-1 yang telah diperoleh karena karena tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 1 Maret 2019

yang menyatakan,

Zola Fi Dinillah Halim

HALAMAN MOTTO

“Bersemangatlah melakukan hal yang bermanfaat untukmu

Dan meminta tolonglah pada Allah,

Serta janganlah engkau malas”

- HR. Muslim -

“Pengetahuan tidak hanya didasarkan pada kebenaran saja

Tetapi juga kesalahan”

- Carl Gustav Jung –

“Karena pada akhirnya, do’a yang melambung tinggi diantara Bismillah

Dan Aamiin itu akan terjawab di waktu yang tepat

Tidak terlalu cepat ataupun datang terlambat”

-@cindycdr-

HALAMAN PERSEMBAHAN

**Teruntuk Mama dan Papa tercinta yang selalu memberikan semangat, Do'a
dan restu yang tiada hentinya untuk saya agar mencapai cita-cita**

**Teruntuk Kakak dan Adik saya yang tiada henti memberikan motivasi
untuk mengerjakan tugas akhir ini**

KATA PENGANTAR



Assalamuallaikum Wr. Wb

Segala puji serta syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat hidahnya sehingga pada saat ini dapat dan telah menyelesaikan skripsi dengan judul “Tanggung Jawab Serta Peran Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Notariil di DIY” serta shalawat dan salam juga tetap tercurah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, para sahabat, keluarga, serta umat yang tetap berada dijalannya.

Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Penulis mengambil topik ini dengan harapan dapat memberikan masukan bagi para pihak termasuk masyarakat luas yang ingin membuat Perjanjian Jual Beli Rumah secara Notariil di DIY, sehingga para pihak diharapkan dapat mengerti sejauh mana kekuatan dan kedudukannya masing-masing secara hukum serta memberikan suatu kepastian hukum bagi masyarakat pada umumnya maupun kepada para praktisi hukum.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih sebanyak-banyaknya kepada :

1. Bapak Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Ibu Dewi Nurul Musjtari, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang selalu ada dan bersedia membantu saya serta memberikan dorongan dan motivasinya.
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
5. Seluruh jajaran Dekanat dan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
6. Kedua orang tua saya, Sri Harsono Mursalim dan Sri Hartatiningsih, yang selalu mendoakan saya dan memberikan dukungan moril untuk segera menyelesaikan proses perkuliahan di Yogyakarta.
7. Kakak saya Agisslavina Halim dan adik saya Agsol Taffagani Halim, yang selalu memberikan nasihat dan motivasi kepada saya.
8. Aditya Nugraha Mulyadi, yang selalu mendengarkan keluh kesah dan selalu setia menemani saya dalam penulisan skripsi ini.
9. Bapak dan Ibu Sugeng, yang telah menjadi orang tua pengganti saya di kos selama saya menuntut ilmu di universitas ini.
10. Notaris Wahyu Wiryono S.H., M.Kn, Notaris Edwin Rusdi S.H., M.Kn, Notaris Tabitha Sri Jeany S.H., M.Kn, Notaris Ignatius Bayu Adji S.H.,

M.Kn, yang telah bersedia menjadi narasumber untuk penelitian skripsi saya.

11. Sahabat sekaligus teman seperjuangan saya, Ageng, Ica, Arista, Fikri, yang selalu menemani hari-hari serta memberikan semangat kepada saya selama diperantauan mulai dari masuk kuliah hingga saat ini.
12. Teman-teman perjuangan KKN 029 yang saya banggakan, Karin, Kana, Hangga, Derick, Iqbal, Dessy, Dini, Siti, Ian, terimakasih atas pengalaman yang tak terlupakan serta kebersamaannya selama KKN.
13. Teman-teman kos seperjuangan saya diperantauan, Elen, Dewi dan Tia, yang bersedia direpotkan dan selalu memberi semangat saya dalam penulisan skripsi ini.
14. Seluruh teman-teman angkatan 2015 seperjuangan saya.
15. Serta semua pihak yang turut serta dalam memberikan dukungan dan semangat dalam proses penyelesaian penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam skripsi ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang dapat menyempurnakan skripsi ini sangat penulis harapkan. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum pada khususnya dan pembaca pada umumnya.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 16 Februari 2019

Zola Fi Dinillah Halim

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Tinjauan Tentang Perjanjian	8
1. Pengertian Perjanjian	8
2. Unsur-Unsur Perjanjian	10
3. Asas-Asas Perjanjian	12
4. Syarat Sah Perjanjian	14
5. Bentuk-Bentuk Perjanjian.....	16
6. Jenis-Jenis Perjanjian	17

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli	20
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	20
2. Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli	21
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	23
4. Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli.....	24
5. Wanprestasi dan Akibat dalam Perjanjian Jual Beli	25
6. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli	27
C. Tinjauan Tentang Perikatan Jual Beli.....	29
1. Pengertian Perikatan Jual Beli	30
2. Unsur-Unsur Perikatan Jual Beli	33
3. Isi Perikatan Jual Beli	34
4. Jenis Perikatan Jual Beli	36
D. Tinjauan Tentang Notaris	37
1. Pengertian Notaris.....	38
2. Asas-Asas Pelaksanaan Tugas Notaris	39
3. Kewenangan dan Larangan Notaris	43
4. Hak dan Kewajiban Notaris	46
E. Tinjauan Tentang Akta Notariil.....	47
1. Pengertian Akta Notariil	48
2. Macam-Macam Akta Notariil	49
3. Bagian-Bagian Akta Notariil	49
4. Akibat Hukum Dari Macam-Macam Akta Notariil.....	51
 BAB III METODE PENELITIAN	 53
A. Jenis Penelitian.....	53
B. Sumber Data dan Bahan Penelitian	53
C. Teknik Pengumpulan Data dan Bahan Penelitian.....	55
D. Teknik Analisis Data.....	56
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	 57
A. Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta	

Perjanjian Jual Beli Rumah secara Notariil.....	57
B. Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Klausula Penghukuman pada Akta Perikatan Jual Beli Rumah secara Notariil	77
BAB V PENUTUP.....	89
A. Simpulan	89
B. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA	92
LAMPIRAN	