EFEKTIVITAS PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO TERKAIT KLAUSULA *FORCE MAJEURE* DI KOTA BEKASI

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Pendidikan Ganesha

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam Menyelesaikan

Program Sarjana Hukum

Oleh

OCNINETEEN LOUISITO VERNANDO

1714101033

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN

FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL

UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA

SINGARAJA

2021

SKRIPSI

DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS

DAN MEMENUHI SYARAT – SYARAT UNTUK

MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM

Menyetujui

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Komang Febrinayanti Dantes, S.H, M.Kn	**Muhamad Jedi Setianto,S.H.,M.H.**
NIP. 195812311982031045	**NIP.199005272019031015**

Skripsi oleh Ocnineteen Louisito Vernando

Telah dipertahankan di depan dewan penguji

Pada tanggal 08 Oktober 2021

Dewan Penguji

Komang Febrinayanti Dantes, S.H, M.Kn (Ketua)
NIP. 195812311982031045

Muhamad Jodi Setianto,S.H.,M.H.
NIP.199005272019031015 (Anggota)

I Dewa Gede Herman Yudiawan, S.H., M.H.
NIR. 2021.5.360 (Anggota)

Diterima oleh panitia Ujian Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial

Universitas Pendidikan Ganesha

Guna memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar sarjana hukum

Pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 08 Oktober 2021

Mengetahui,

Ketua Ujian,	Sekretaris Ujian
Dr. I Nengah Suastika, S.Pd.,M.Pd	Ni Putu Rai Yuliartini S.H.,M.H
Nip. 198007202006041001	NIP. 198307162008122003

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial

Prof. Dr. Sukadi, M.Pd., M.Ed

NIP. 196303101988031003

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama	: Ocnineteen Louisito Vernando
Tempat, dan Tanggal Lahir	: Jakarta, 19 Oktober 1999
NIM	1714101033
Program Studi	: Ilmu Hukum
Fakultas	: Hukum dan Ilmu Sosial

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul "Efektivitas peran Notaris dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa ruko terkait klausula *force majeure* di kota Bekasi" beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan dan pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika yang berlaku dalam masyarakat keilmuan.Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko/sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila kemudian ditemukan adanya pelanggaran atas etika keilmuan dalam karya seni ini atau ada klaim terhadap keaslian karya saya ini.

Singaraja,

Yang Membuat Pernyataan

Ocnineteen Louisito Vernando
NIM. 1714101033

PRAKATA

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Efektivitas peran Notaris dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa ruko terkait klausula *force majeure* di kota Bekasi ". Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi untuk memperoleh gelar sarjana dalam bidang Ilmu Hukum di Universitas Pendidikan Ganesha. Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis banyak mendapat bantuan baik berupa moral maupun material dari berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. I Nyoman Jampel, M.Pd., selaku Rektor Universitas Pendidikan Ganesha beserta stafnya yang telah memberikan motivasi dan fasilitas sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan melakukan penelitian ini sesuai dengan rencana.
2. Bapak Prof. Dr. Sukadi, M.Pd., M.Ed., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial atas motivasi dan fasilitas yang diberikan sehingga penulis bisa menyelesaikan studi sesuai rencana.
3. Bapak Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H.,LL.M., selaku Ketua Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan yang telah banyak membantu penulis dan memberikan banyak masukan, bimbingan, motivasi, dukungan yang diberikan dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Bapak Made Sugi Hartono S.H., M.H., selaku Sekretaris Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan yang telah banyak memberikan masukan dan dorongan moral kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.

5. Ibu Ni Putu Rai Yuliartini, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum yang telah banyak membantu penulis dalam memberikan bimbingan dan dukungan moral kepada penulis.
6. Ibu Komang Febrinayanti Dantes, S.H,. M.Kn selaku pembimbing I yang telah banyak memberikan masukan, motivasi dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaian skripsi ini.
7. Bapak Muhammad Jodi Setianto,.S.H.,M.H., selaku Pembimbing II yang telah banyak memberikan masukan, motivasi dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak I Dewa Gede Herman Yudiawan,.S.H,.M.H., yang selalu memberikan motivasi dan masukan tekait penyusunan skripsi ini.
9. Ibu Ratna Artha Windari, S.H., M.H., yang telah memberikan banyak motivasi dan semangat dalam penyusunan skripsi ini.
10. Bapak dan Ibu Notaris di Kota Bekasi yang telah memberikan data dan informasi terkait penyusunan skripsi ini.
11. Keluarga tercinta Alm.Bapak Rein Robinson, Ibu Marsaulina E.A Siregar,Abang tadr.Daniel Yoseph Pardomuan,Sp.Og,M.Ked.Klin, Benedict Remard,.S.H, M.Kn, Mazmur Triputra, S.Kom, Moses Yosafat Immanuel yang selalu memberikan dukungan, doa, kasih sayang, motivasi dan pembelajaran hidup sehingga penulis dapat menyelesaikan studi sesuai rencana.
12. Teman-teman Seperjuangan Kaum Pendosa yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang selalu menemani penulis dari awal sampai dan kuliah di Universitas Pendidikan Ganesha

13. Teman-Teman Angkatan 2017 yang telah banyak memberikan dorongan dan motivasi kepada penulis.
14. Seluruh teman-teman kelas A Ilmu Hukum Angkatan 2017 yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan dorongan dan motivasi kepada penulis.
15. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu per satu yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Akhirnya penulis menyadari masih banyak kekurangan yang ada pada skripsiini. Oleh karena itu, segala kritik dan saran yang membangun sangat diperlukan demi sempurnanya skripsi ini.

Singaraja,

Penulis

DAFTAR ISI

COVER

HALAMAN PENGESAHAN

PRAKATA

ABSTRAK

DAFTRAR ISI

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang 1

1.2. Identifikasi Masalah 6

1.3. Pembatasan Masalah 7

1.4. Rumusan Masalah 7

1.5. Tujuan Penelitian 7

1.6. Manfaat Penelitian 8

BAB 2 KAJIAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Pustaka Tentang Perjanjian 10

2.1.1 Syarat Sahnya Perjanjian 12

2.1.2 Subjek dan Objek Perjanjian 15

2.1.3 Asas-Asas Perjanjian 15

2.2 Tinjauan Pustaka Tentang Sewa Menyewa 19

2.2.1 Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa 21

2.2.2 Resiko Dalam Sewa Menyewa 23

2.2.3 Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa 25

2.2.4 Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa 25

2.2.5 Sewa Menyewa Ruko. 26

2.3 Tinjauan Pustaka Tentang Notaris 27

2.3.1 Tugas dan Wewenang Notaris 29

2.3.2 Kewajiban Notaris 34

2.3.3 Notaris Dalam Pembuatan Akta 39

2.3.4 Larangan Bagi Notaris. 35

2.3.5 Kode Etik Notaris 40

BAB 3 METEDOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian 47

3.2 Sifat Penelitian 47
3.3 Bahan dan Sumber Bahan 48
3.4 Teknik Pengumpulan bahan 50
3.5 Teknik Penentuan Sampel Penelitian 51
3.6 Teknik Analisis Pengolahan dan Analisis Bahan. 51

BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian 54
4.2. Hasil Penelitian 60
4.3. Pembahasan 68

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan 77
5.2. Saran 78

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN