

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Kebutuhan akan tempat tinggal sudah merupakan suatu hal yang pokok dalam kehidupan sehari-hari. Hal ini dapat dilihat dari begitu banyaknya program pembangunan yang dicanangkan oleh pemerintah dan salah satunya adalah program pembangunan perumahan untuk rakyat.<sup>1</sup>

Namun setelah dilakukan peralihan atas tanah tersebut yang dibuat dalam akta otentik maka yang harus dilakukan selanjutnya adalah tindakan pendaftaran tanah pada pertama kalinya sesuai dengan pada Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dari uraian di atas penulis tertarik menganalisis dengan judul “Peranan Notaris Dalam Melakukan Pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Rumah Toko di Kabupaten Deli Serdang”.

### **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah peranan Notaris dalam membuat akta perjanjian jual beli rumah toko?
2. Bagaimana akibat hukum bila salah satu pihak wanprestasi terhadap perjanjian jual beli rumah toko yang telah ditandatangani?
3. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria?

---

<sup>1</sup> Alvi Syahrin, *Pengaturan Hukum Dan Kebijakan Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman Berkelanjutan*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003, hlm. 1

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis apakah peranan Notaris dalam membuat akta perjanjian jual beli rumah toko.
2. Untuk menganalisis akibat hukum bila salah satu pihak wanprestasi terhadap perjanjian jual beli rumah toko yang telah ditandatangani.
3. Untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian merupakan suatu rangkaian yang hendak dicapai bersama, dengan demikian dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat:

1. Secara teoritis
2. Secara praktis

### **E. Kerangka Teori dan Konsepsi**

#### **1. Kerangka Teori**

Terdapat empat ciri kerangka teori dalam penulisan karya ilmiah hukum, yaitu: teori hukum, asas-asas hukum, doktrin hukum dan ulasan pakar hukum berdasarkan dalam pembedaan kekhususannya.<sup>2</sup>

#### **2. Kerangka Konsepsi**

---

<sup>2</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.79.

Berikut ini diuraikan beberapa konsep/definisi/pengertian yang akan dijumpain pada tesis ini, antara lain:

- a. Perjanjian
- b. Notaris
- c. Akta Notaris
- d. Peranan
- e. Jual beli
- f. Ruko

## **F. Metode Penelitian**

Metodologi penelitian (*Methodology research*) sebagai ilmu tentang penelitian, mengajarkan secara teoritis tentang prinsip-prinsip umum metode penelitian, sementara metode (*methods*) sebagai cara kerja ilmiah dalam penelitian dilaksanakan mulai dari menetapkan sifat dan karakter penelitian, merumuskan permasalahan sebagai obyek sasaran inti penelitian, merumuskan hipotesis (jika diperlukan), tematik atau judul penelitian, kerangka teoretik penelitian, metode penelitian, pembahasan hasil penelitian, simpulan dan saran, serta instrument-instrumen penelitian lainnya.<sup>3</sup>

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah Penelitian Hukum Normatif (Yuridis Normatif) yaitu metode penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder, dengan meneliti bahan-bahan kepustakaan yang

---

<sup>3</sup> Nurul Qamar, dkk, Metode Penelitian Hukum (*Legal Research Methods*), CV. Social Polotic Genius (SING), 2017, hlm. 2

berkaitan. Sifat penelitian ini adalah menggunakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif yang menguji kebenaran ada tidaknya sesuatu fakta disebabkan oleh suatu faktor tertentu, penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.<sup>4</sup>

## **2. Sumber Bahan Hukum**

- a. Bahan Hukum Primer
- b. Bahan Hukum Sekunder
- c. Bahan Hukum Tersier

## **3. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data yang sesuai dan yang mencakup permasalahan dalam penelitian hukum ini, maka digunakan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan pengamatan, yakni dengan kegiatan pengumpulan data melalui pembelajaran terhadap buku-buku, dokumen-dokumen, literatur dan lain lain.

## **4. Analisis Data**

Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan menguraikan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesa kerja seperti yang disarankan data.<sup>5</sup> Penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif, yang artinya data diuraikan secara deskriptif, sebagaimana bentuk-bentuk

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 35.

<sup>5</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993, hlm. 103.

penelitian ilmu sosial, bila dilakukannya penelitian atas ilmu tersebut.

#### **G. Sistematika Penelitian**

Adapun sistematika dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I     PENDAHULUAN

BAB II    PERANAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA PERJANJIAN  
JUAL BELI RUMAH TOKO

BAB III   AKIBAT HUKUM BILA SALAH SATU PIHAK WANPRESTASI  
TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH TOKO YANG  
TELAH DITANDATANGANI

BAB IV   PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG  
BELUM BERSERTIFIKAT DALAM KETENTUAN UNDANG-  
UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK  
AGRARIA

BAB V    KESIMPULAN DAN SARAN

#### **H. Orisinalitas Penelitian**

Orisinalitas suatu penelitian sangat penting diperhatikan agar penelitian tersebut memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, orisinalitas sebuah karya akademik khususnya skripsi, tesis, dan disertasi harus memperlihatkan bahwa karya tersebut orisinal. Untuk lebih memudahkan dari itu penulis mengambil sampel satu penelitian terlebih dahulu yang memiliki kesamaan judul dengan penelitian yang akan dilakukan penulis untuk dijadikan perbandingan agar terlihat keorisinalitasan dari penulis.