

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipilih penulis adalah penelitian yuridis empiris, dimana penelitian hukum ini menggunakan sumber data primer atau penelitian terhadap pengalaman yang terjadi dalam masyarakat, karena penulis akan melakukan penelitian langsung ke lapang yaitu di Balai Harta Peninggalan Surabaya, Jawa Timur. Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan penelitian yang terkait dengan adanya tanah dan bangunan yang diterlantarkan dan tidak diketahui pemiliknya yang terdapat di daerah Perumahan Joyo Grand Kota Malang. Karena Balai Harta Peninggalan Surabaya memiliki wilayah kerja 4 (empat), yaitu provinsi Jawa Timur, Provinsi Kalimantan Utara, Kalimantan Tengan dan Kalimantan Selatan, maka perumahan Joyo Grand yang terletak di Kota Malang, Jawa Timur menjadi kewenangan dari Balai Harta Peninggalan Surabaya. Selain itu, penulis juga akan menganalisis Peran dari Balai Harta Peninggalan Surabaya terhadap jual beli tanah dan bangunan tersebut, danupaya dalam menentukan pemilik sah dari tanah dan bangunan yang tidak diketahui pemiliknya.

3.2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang penulis pakai adalah pendekatan yuridis sosiologis, artinya disamping melihat langsung ketentuan dalam pasal 2 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor

27 Tahun 2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M.02-HT.05.10 Tahun 2005 tentang Permohonan Izin Pelaksanaan Penjualan Harta Kekayaan yang Pemiliknya dinyatakan tidak Hadir dan Harta Peninggalan yang tidak Terurus yang Berada dalam Pengurusan dan Pengawasan Balai Harta Peninggalan, juga dikaitkan dengan realita yang terjadi kantor Balai Harta Peninggalan Surabaya, serta kenyataan yang terjadi di masyarakat yaitu khususnya di Perumahan Joyo Grand, Blok HH 25 RT 02 RW 09 Kelurahan Merjosari, Kecamatan Lowokwar, Kota Malang, yang terkait dengan Jual Beli tanah dan bangunan yang ditelantarkan dan tidak diketahui pemiliknya, sehingga dapat diperoleh data yang akurat dan otentik.

3.3. Alasan Pemilihan Lokasi

Penelitian ini akan dilakukan di Kantor Balai Harta Peninggalan Surabaya, Jawa Timur dan di Perumahan Joyo Grand, Blok HH 25 RT 02 RW 09 Kelurahan Merjosari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

Lokasi penelitian ini dipilih karena adanya isu hukum bahwa terdapat tanah dan bangunan terlantar yang tidak diketahui pemiliknya, yang dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Terkait dengan adanya permasalahan ini, muncul pertanyaan mengenai peran Balai Harta Peninggalan dalam menyelesaikan permasalahan tersebut. Berdasarkan peraturan yang diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Hukum dan

Hak Asasi Manusia Nomor M.02-HT.05.10 Tahun 2005 Tentang Permohonan Izin Pelaksanaan Penjualan Harta Kekayaan yang tidak Terurus yang berada dalam Pengurusan dan Pengawasan Balai Harta Peninggalan, BHP mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan masalah jual beli tanah dan bangunan yang terlantar dan tidak diketahui pemiliknya. Sehingga dengan dilakukannya penelitian ini, diharapkan selain dapat mengetahui peran Balai Harta Peninggalan dalam menentukan pemilik tanah dan bangunan yang sah, juga upaya yang dapat dilakukan untuk menguasai tanah dan bangunan di Perumahan Joyo Grand tersebut.

3.4. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung melalui wawancara dan/atau survei di lapangan yang berkaitan dengan perilaku masyarakat.¹ Data primer merupakan informasi yang berupa pengalaman, pemahaman, persepsi, pendapat, harapan, dan lain-lain yang bersumber dari subyek penelitian (narasumber, informan, atau responden). Dalam hal ini penulis akan mencari informasi dari narasumber melalui hasil wawancara terpimpin dengan Bapak Cahyo Gatut Prianggodo, SH, yang menjabat sebagai Kepala seksi HP Wilayah III dan Ibu Kurniawati, SH, yang menjabat sebagai Anggota Teknis Hukum di Kantor Balai Harta Peninggalan Surabaya, Jawa Timur, Ketua RT atau RW di Perumahan Joyo Grand maupun dengan Bapak Amir sebagai pihak yang ingin memiliki

¹Zainuddin Ali, **Metode Penelitian Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 23

rumah yang tidak diketahui pemiliknya, berupa pengalaman dan pendapat narasumber.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.² Dan untuk mendapatkan data sekunder penulis akan mencari informasi dari arsip, laporan, sertifikat yang masih ada, serta tambahan informasi dari perpustakaan yang terkait dengan jual beli tanah dan bangunan yang tidak diketahui pemiliknya maupun Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M.02-HT.05.10 Tahun 2005 tentang Permohonan Izin Pelaksanaan Penjualan Herta Kekayaan yang Pemiliknya dinyatakan tidak Hadir dan Harta Peninggalan yang tidak Terurus yang Berada dalam Pengurusan dan Pengawasan Balai Harta Peninggalan. Data sekunder yang saya dapat dalam penelitian ini yaitu buku-buku yang saya dapat dari kantor Balai Harta Peninggalan maupun arsip-arsip atau dokumen tentang jual beli tanah dan bangunan yang sudah di lakukan oleh Balai Harta Peninggalan selama ini.

3.5. Teknik Pengumpulan Data

²*Ibid*, hlm. 106

Teknik pengumpulan data adalah cara peneliti memperoleh atau mengumpulkan data. Data bisa diperoleh melalui teknik wawancara, pengamatan, kuisisioner, dan dokumentasi.³ Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik wawancara, pengamatan atau observasi atau survei lapangan, dan studi dokumentasi/arsip.

a. Wawancara

Dalam penelitian ini penulis mencari data primer yang akan diperoleh melalui wawancara terpimpin menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*) yang telah disiapkan lebih dulu dengan beberapa narasumber yaitu beberapa pegawai Balai Harta Peninggalan, serta pihak yang ingin memiliki tanah dan bangunan yang tidak diketahui pemiliknya maupun Ketua RT dan RW di Perumahan Joyo Grand.

b. Observasi atau Survei Lapangan

Penelitian ini juga dilakukan dengan cara pengamatan terhadap obyek penelitian dan survei lapangan yaitu survei secara langsung di Kantor Balai Harta Peninggalan dan di Perumahan Joyo Grand, Kota Malang.

c. Studi Dokumentasi/Arsip

Proses pengumpulan data dalam penelitian ini juga dilakukan dengan cara mengkaji beberapa berkas-berkas penting dari Badan

³Hamidi, **Metode Penelitian dan Teori Komunikasi**, UMM Press, Malang, 2010, hlm. 140

Pertanahan Nasional dan Balai Harta Peninggalan, laporan, berita maupun dokumen-dokumen lainnya.

3.6. Populasi, Sampel, dan Teknik *Sampling*

a. Populasi

Populasi dalam penelitian adalah keseluruhan dari obyek pengamatan atau obyek penelitian.⁴ Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian, kasus-kasus, waktu atau tempat, dengan sifat atau ciri yang sama.⁵ Populasi yang penulis ambil adalah pegawai kantor Balai Harta Peninggalan dan beberapa masyarakat di sekitar Perumahan Joyo Grand Kota Malang.

b. Sampel dan Teknik *sampling*

Sedangkan sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya.⁶ Untuk mendapatkan sampel diperlukan adanya teknik *sampling*. Teknik *sampling* dari populasi dibedakan atas dua cara, yaitu :⁷

a. Probabilitas *sampling* atau *random sampling*

b. Nonprobabilitas *sampling* atau *non-random sampling*

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik *sampling* secara *Non probability sampling* atau *non-random sampling*, yaitu teknik yang tidak memberikan peluang/kesempatan sama bagi setiap unsur atau

⁴Burhan Ashshofa, **Metode Penelitian Hukum**, PT Rineka Cipta, Jakarta, 200, hlm. 79

⁵ Bambang Sunggono, **Metodologi Penelitian Hukum**, Rajawali Pers, Jakarta, 201, hlm. 118

⁶Burhan Ashshofa, *loc.cit*

⁷ *Ibid*, hlm 122

anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel.⁸*Nonprobability* atau *non-random sampling* terdiri dari:

1. Sampling Sistematis.
2. Sampling Kuota
3. Sampling aksidental
4. Purposive Sampling
5. Sampling Jenuh
6. Sampling Snowball

Teknik sampling yang penulis pakai untuk menentukan sample dalam penelitian ini dengan menggunakan, *Purposive Sampling* yaitu suatu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu atau seleksi khusus. Sampel dalam penelitian ini adalah pihak yang ingin memiliki tanah dan bangunan yang tidak diketahui pemiliknya, Ketua RT dan RW di Perumahan Joyo Grand dan juga Ketua Kantor Balai Harta Peninggalan Surabaya serta Humas Kantor Balai Harta Peninggalan Surabaya.

3.7. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah cara untuk mengkaji, mengolah, dan membahas informasi yang diperoleh secara ilmiah, dimana dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif untuk menganalisis data primer, yaitu suatu cara analisa data yang menghasilkan data yang bersifat analisa dan juga menggambarkan secara deskriptif, yang bersumber dari tulisan atau ungkapan dan tingkah laku yang dapat diobservasi atau diteliti dari manusia.⁹

⁸ Pengertian Populasi dan Sample serta Teknik Sampling, <http://www.pengertianku.net/2015/03/pengertian-populasi-dan-sampel-serta-teknik-sampling.html>, diakses tanggal 5 Januari 2016

⁹Burhan Ashshofa, *op.cit*, hlm. 16

Sedangkan data sekunder dapat bersumber dari perundang-undangan yang dapat di analisis dengan cara intepretasi, dimana yang dimaksud dengan interpretasi/penafsiran menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pemberian kesan, pendapat, atau pandangan teoritis terhadap sesuatu. Dalam penelitian ini, untuk menganalisis data sekunder penulis menggunakan interpretasi/penafsiran sistematis yaitu penafsiran yang dilakukan dengan meninjau susunan yang berhubungan dengan pasal-pasal lainnya, baik dalam undang-undang yang sama maupun dengan undang-undang yang lain.¹⁰ Peraturan-peraturan yang dapat dijadikan data sekunder dalam penelitian ini adalah :

1. Undang-undang dasar Tahun 1945, pasal 33.
2. Undang-undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pasal 4, 16, 20, 27, 35 sampai pasal 40.
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah, Pasal 19 sampai pasal 38.
4. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 5, pasal 6.
5. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M.02-HT.05.10 Tahun 2005 tentang Permohonan Izin

¹⁰ Jurnal Hukum: Penafsiran Hukum/interpretasi hukum, <http://www.jurnalhukum.com/penafsiran-hukum-interpretasi-hukum/>, diakses tanggal 21 Februari 2016

Pelaksanaan Penjualan Herta Kekayaan yang Pemiliknya dinyatakan tidak Hadir dan Harta Peninggalan yang tidak Terurus yang Berada dalam Pengurusan dan Pengawasan Balai Harta Peninggalan, Pasal 2.

3.8. Definisi Operasional

Definisi operasional merupakan batasan pengertian istilah yang dipergunakan dalam penelitian sesuai dengan tema penelitian, yang dapat merujuk pada peraturan perundang-undangan, kamus, maupun pendapat ahli.

Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah dan Bangunan yang tidak diketahui Pemiliknya

- a. Tinjauan adalah pandangan atau pendapat sesudah mempelajari.
- b. Yuridis adalah segala hal yang memiliki arti hokum dan sudah disahkan oleh pemerintah.
- c. Jual Beli adalah sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya.
- d. Tanah adalah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yaitu berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.
- e. Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri dari dinding dan atap yang didirikan secara permanen disuatu tempat. Bangunan juga biasa disebut dengan rumah dan gedung, yaitu segala sarana

dan prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya.