

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis empiris, yaitu penelitian dengan cara mengamati secara langsung fakta-fakta yang ada di lapangan bagaimana praktek hukum yang terjadi. Penelitian hukum empiris (*empirical law research*) adalah penelitian hukum positif tidak tertulis mengenai perilaku (*behavior*) anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat.⁶¹

B. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian yuridis sosiologis, yaitu dengan cara menggabungkan penelitian lapangan dengan studi pustaka. Penelitian yuridis dimaksudkan dengan melihat permasalahan ditinjau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang diantaranya UU RI Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, PP RI Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan UU RI Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, serta Permen PUPR RI Nomor 5/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan. Sementara itu, penelitian sosiologis dilakukan dengan melihat jawaban mengenai masalah di DPMPTSP Kabupaten Situbondo, Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo, PT. Panca Mitra Multiperdana Situbondo, PT. Tri Mitra Makmur Situbondo, dan Kantor Notaris & PPAT Kabupaten Situbondo.

⁶¹ Abdulkadir Muhammad, **Hukum dan Penelitian Hukum**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandar Lampung, 2004, hlm 155.

C. Alasan Pemilihan Lokasi

Lokasi penelitian penulis di DPMPTSP Kabupaten Situbondo karena badan hukum perseroan terbatas yang membangun bangunan gedung dengan tanah milik pihak lain tanpa surat perjanjian tetapi dengan surat pernyataan terjadi di Situbondo. Badan hukum perseroan terbatas tersebut melegalisasi surat pernyataan pada Kantor Notaris & PPAT Nur Amaliah Ranie SH., M.Kn sehingga penulis tertarik untuk melakukan wawancara di Kantor Notaris tersebut. Lalu Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo dibutuhkan untuk melengkapi data dan mensinkronisasikan data yang didapatkan dari DPMPTSP Kabupaten Situbondo. Sementara badan hukum perseroan terbatas yang dimaksud di atas adalah PT. Panca Mitra Multiperdana Situbondo, dan PT. Tri Mitra Makmur Situbondo sehingga penulis juga memerlukan data dari kedua perseroan terbatas tersebut.

D. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Jenis Data Primer ini bersumber dari pihak-pihak yang terlibat dalam kasus yang menjadi objek penelitian.⁶² Data primer merupakan data yang paling utama harus diperoleh. Data primer ini diperoleh dengan

⁶² Ibid, hlm 202.

melakukan penelitian dari observasi dan wawancara secara langsung dengan narasumber di DPMPTSP Kabupaten Situbondo, Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo, PT. Panca Mitra Multiperdana Situbondo, PT. Tri Mitra Makmur Situbondo, dan Kantor Notaris & PPAT Kabupaten Situbondo.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sebuah data pelengkap data primer. Data sekunder diperoleh dengan tidak langsung ke lapangan melainkan melalui perantara atau dapat dimaksud dengan studi pustaka. Studi pustaka diperoleh dari beberapa literatur diantaranya peraturan perundang-undangan utamanya “PP RI Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan UU RI Nomor 28 Tahun 2002 ttg Bangunan Gedung”, buku-buku, jurnal, skripsi, tesis, dan lain-lain.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam mengumpulkan data primer terdapat beberapa metode pengumpulan data, yaitu:

- 1) Observasi (pengamatan) di lokasi penelitian atau terhadap peristiwa hukum yang menjadi objek kajian.
- 2) Wawancara, yang dilakukan dengan responden yang sudah ditentukan atau tokoh kunci (*key person*).
- 3) Kuesioner, yang sudah disusun berdasarkan rincian subpokok bahasan.⁶³

⁶³ Ibid, hlm 170.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data observasi dan wawancara langsung dengan pihak yang terlibat. Selain itu, untuk mencari data sekunder penulis akan mengumpulkan data dari beberapa literature diantaranya peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, skripsi, tesis, dan lain-lain.

F. Populasi, Sampel dan Teknik Sampling

Populasi merupakan suatu wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang memiliki kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti (dalam hal ini penulis) untuk dipelajari dan kemudian ditarik suatu kesimpulan. Jadi, populasi adalah keseluruhan dari objek penelitian.⁶⁴ Populasi dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang terkait, diantaranya pihak DPMPTSP Kabupaten Situbondo, Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo, PT. Panca Mitra Multiperdana Situbondo, PT. Tri Mitra Makmur Situbondo, dan Kantor Notaris & PPAT Kabupaten Situbondo.

Sampel adalah sebagian dari populasi yang dapat mewakili keseluruhan obyek penelitian.⁶⁵ Menentukan sampel dapat menggunakan teknik *random sampling* (ditentukan oleh peneliti secara acak), dan teknik *purposive sampling* (ditentukan oleh peneliti berdasarkan kemauannya).⁶⁶ Penentuan sampel harus dilakukan dengan sungguh-sungguh agar benar-benar dapat mewakili obyek penelitian. Sampel dalam penelitian ini ditentukan menggunakan teknik *purposive sampling* atau sampel bertujuan

⁶⁴ Burhan Ashshofa, **Metode Penelitian Hukum**, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm 79.

⁶⁵ Bambang Waluyo, **Penelitian Hukum Dalam Praktek**, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm 43.

⁶⁶ Muslan Abdurrahman, **Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum**, UMM Press, Jakarta, 2009, hlm 107.

karena penulis ingin menentukan sampel yang benar-benar berkompeten untuk memberi jawaban mengenai penelitian. Dalam penelitian ini sampel berjumlah 6 orang, yang terdiri dari DPMPTSP Kabupaten Situbondo bagian Pelayanan Terpadu, Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo bagian Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Penatagunaan Tanah, *Legal Department* PT. Panca Mitra Multiperdana dan PT. Tri Mitra Makmur, *Accounting* PT. Panca Mitra Multiperdana dan PT. Tri Mitra Makmur, Notaris & PPAT Nur Amaliah Ranie, SH., M.Kn di Kantor Notaris & PPAT Kabupaten Situbondo.

G. Teknik Analisis Data

Analisis data primer dalam penelitian ini dilakukan secara deskriptif kualitatif. Secara kualitatif artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang terartur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. Analisis data dilakukan secara komprehensif dan lengkap, artinya secara mendalam dari berbagai aspek sesuai lingkup penelitian dan tidak ada bagian yang terlupakan.⁶⁷ Sementara analisis data sekunder dilakukan dengan analisis hermeneutika yaitu menganalisis antara teks atau data-data sekunder dengan konteksnya. Konteks dalam KBBI adalah bagian dari uraian /kalimat yang dapat mendukung dan menambah kejelasan makna, konteks dapat pula diartikan sebagai situasi yang ada kaitannya dengan suatu kejadian.⁶⁸

⁶⁷ Prof. Abdulkadir Muhammad, op.cit., hlm 172.

⁶⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia

H. Definisi Operasional

- 1) Pelaksanaan: Pelaksanaan adalah tindakan pelaksanaan dari sebuah rencana yang telah disusun secara matang dan terperinci.⁶⁹ Pelaksanaan berarti proses/perbuatan melaksanakan.
- 2) Prinsip Pemisahan Horizontal: Suatu asas yang memisahkan antara tanah dengan benda yang ada di atasnya baik bangunan atau tanaman. Artinya pemilik tanah belum tentu pemilik bangunan atau sebaliknya.
- 3) Perjanjian: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.⁷⁰
- 4) Pernyataan: Pernyataan adalah “hal menyatakan; tindakan menyatakan”.⁷¹
- 5) Perseroan Terbatas: Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut Perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam UU ini serta peraturan pelaksanaannya.⁷²

⁶⁹ Artus, loc. cit.

⁷⁰ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁷¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia

⁷² **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas**. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756.

Bagan 3.1
Definisi Operasional

