

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Dan Sifat Penelitian

3.1.1 Jenis Penelitian

“Metodologi penelitian berasal dari kata metode yang artinya cara yang tepat untuk melakukan sesuatu: dan logos” yang artinya ilmu atau pengetahuan. Jadi dapat disimpulkan bahwa metodologi adalah cara dalam memperoleh data terhadap sesuatu hal yang dikerjakan untuk mencapai tujuan dengan menggunakan akal pikiran (Narbuko, 2016: 1). Jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif. Penelitian hukum normatif ini (normatif legal research) digunakan untuk dapat menguraikan tentang perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan. Menurut Soerjono dan Abdurrahman dalam Dyah Ochtorina Susanti, penelitian normatif penelitian yang meliputi penggunaan dokumen, peraturan perundang-undangan, dan bahan pustaka merupakan objek kajian penelitian doctrinal (D. O. Susanti, 2017: 36). Penelitian hukum normatif dapat mencakup :

1. asas-asas hukum;
2. sistematika hukum;
3. taraf sinkronisasi hukum;
4. sejarah hukum;
5. perbandingan hukum (Soekanto, 2012).

Perbandingan Hukum merupakan bagian dari penelitian hukum normatif yang penulis kaji di dalam penelitian ini. Menurut Peter Mahmud Marzuki dalam jurnal Dyah Ochtorina Susanti bahwa pendekatan pendekatan konsep dan juga undang-undang merupakan pendekatan yang relevan. Dalam penelitian ini penelaahan suatu undang-undang dan regulasi merupakan suatu pendekatan yang ada kaitannya dengan isu hukum. Diah menuliskan dalam bukunya: " Tidak berpindahya dari aturan hukum karena belum ada dan kemungkinan tidak ada aturan untuk masalah yang dihadapi. Saat menggunakan pendekatan konseptual peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang di temukan dalam pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin oleh sebab itulah hukum merupakan hal kerangka konseptual yang peneliti harus dilakukan (D. O. Susanti, 2017).

Berdasarkan sifatnya jenis-jenis penelitian dilihat dari: dipandang dari sudut bentuknya, berdasarkan tujuannya, dari sudut penerapannya, berdasarkan tingkat kelemahannya. Adanya penelitian eksploratoris (menjelajah), penelitian deskriptif, dan penelitian eksplanatoris dilihat dari sifat penelitian. Pengetahuan mengenai gejala yang dianggap masih kurang atau tidak ada merupakan penelitian deskriptif maksudnya untuk pemberian data yang lebih teliti manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya sedangkan untuk mengujian hipotesa-hipotesa tertentu digunakan penelitian eksplanatoris (Soekanto, 2012). Menurut bentuknya penelitian terbagi atas penelitian diagnostik, prespektif dan evaluatif dimana penelitian diagnostik ditujukan untuk memperoleh keterangan sebab terjadinya sesuatu atau beberapa gejala. Penelitian prespektif bertujuan untuk dapat memperoleh saran-saran mengenai hal yang harus dilakukan dalam mengatasi masalah-masalah tertentu

sedangkan penelitian evaluatif digunakan agar dapat menilai program-program yang dijalankan.

Berdasarkan tujuannya, penelitian ini bertujuan menemukan fakta belaka (*fact-finding*), yang mana dengan tujuan menemukan masalah (*problem-finding*) dan kemudian mengidentifikasikannya (*problem-identification*) (Soekanto, 2012). Dari sudut penerapannya, dibedakan menjadi penelitian murni atau dasar dan penelitian terapan. Menurut Jujun S. Suriasumantri, Penelitian dasar atau murni adalah penelitian yang bertujuan menemukan pengetahuan baru yang sebelumnya belum pernah diketahui, sedangkan penelitian terapan bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah praktis dalam kehidupan.

Berdasarkan tingkat kealamiah, penelitian dikelompokkan menjadi penelitian eksperimen, survei, dan *naturalistic*. Penelitian eksperimen bertujuan untuk mencari pengaruh *treatment* (perlakuan) tertentu. *survey*, digunakan untuk mendapatkan data dari tempat tertentu yang bukan alamiah, tetapi peneliti melakukan perlakuan dalam pengumpulan data sedangkan *naturalistic* digunakan untuk meneliti pada tempat yang alamiah, dan peneliti tidak membuat perlakuan karena peneliti dalam mengumpulkan data bersifat *emic*, yaitu berdasarkan pandangan dari sumber data, bukan pandangan peneliti (Sugiyono, 2014).

Dari sifat, tujuan, tingkat telah dijelaskan di atas bahwa peneliti lebih menggunakan: Kegiatan-kegiatan dapat dilakukan oleh peneliti dalam mengungkapkan kebenaran hukum yang secara kebetulan namun, pada dasarnya penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berdasarkan pada metode, sistematis, dan pemikiran tertentu yang dilakukan dengan analisa

(Soekanto, 2012). Jadi, peneliti menggunakan metode penelitian hukum normatif gunanya agar dapat memberikan argumentasi yuridis ketika terjadi kekosongan, kekaburan dan konflik norma. penelitian hukum normatif berperan untuk mempertahankan aspek kritis dari keilmuan hukumnya sebagai ilmu normatif yang sui generis (Diantha, 2017).

3.1.2 Sifat Penelitian

Di atas telah di jelaskan bahwa dikenal adanya penelitian yang bersifat eksploratoris (menjelajah), penelitian yang bersifat deskriptif, dan penelitian yang bersifat eksplanatoris. Dari sudut sifatnya penelitian yang akan peneliti lakukan ini bersifat eksplanatoris karena peneliti sudah cukup mengetahui tentang masalah yang akan diteliti sehingga peneliti hanya melakukan perbandingan terhadap hukum yaitu teori dan undang-undang (Soekanto, 2012).

3.2 Metode Pengumpulan Data

3.2.1 Jenis Data

Penggunaan sumber data yang peneliti gunakan dalam penelitian normatif di adalah sebagai berikut :

1. Bahan hukum primer tersebut dijadikan bahan utama dalam penelitian ini. Cohen Dan Olson mengartikan bahan hukum primer adalah segala atuar hukum yang penegakannya atau pemaksaannya dilakukan oleh negara (Diantha, 2017). Bahan hukum primer yang digunakan berupa: peraturan perundang-undangan antara lain: Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, undang-undang yang berkaitan dengan penelitian ini seperti yaitu UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, peraturan-

peraturan lain yang berkaitan dengan isu hukum yang akan peneliti teliti, serta produk Belanda yang telah dikodifikasi.

2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan penelitian yang berasal dari literatur atau hasil penelitian sarjana-sajana yang telah membuat suatu karya ilmiah yang terkait dengan pokok-pokok permasalahan dalam penelitian ini. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambahkan atau memperkuat dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang peneliti gunakan dalam penelitian ini :
 - a. Hasil penelitian, skripsi, tesis, disertasi yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan peneliti;
 - b. Makalah yang disajikan dalam seminar baik nasional maupun internasional;
 - c. Jurnal atau majalah ilmiah yang terakreditasi dan diterbitkan oleh lembaga pendidikan, lembaga pemerintahan atau lembaga lainnya;
 - d. Buku-buku literatur yang berkaitan dengan objek penelitian.
3. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier antara lain kamus hukum atau kamus bahasa Indonesia, ensiklopedi dan lain-lain. Senada dengan hal ini menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji seperti yang dikutip oleh Dyah Ochtorina Susanti, bahan hukum tersier yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahann

hukum sekunder, seperti kamus hukum dan kamus Bahasa Indonesia (D. O. Susanti, 2017).

3.1.2 Alat Pengumpulan Data

Secara umum dikenal ada 3 jenis alat pengumpulan data dalam melakukan suatu penelitian, yakni studi dokumen atau studi kepustakaan atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi dan wawancara atau interview (Soekanto, 2012).

Alat atau teknik peumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan melakukan studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan menggunakan “*content analysis*”. Dalam melakukan studi kepustakaan dimaksud, aktivitas yang penulis lakukan adalah membaca, menelaah, mencatat dan membuat ulasan bahan-bahan pustaka yang ada keterkaitannya dengan pokok permasalahan yang penulis teliti.

3.2 Metode Analisis Data

Menurut Bogdan (Sugiyono, 2014), analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan tentunya dapat diinformasikan kepada orang lain.

Sugiyono dalam bukunya Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D menyimpulkan pengertian analisis data sebagai suatu proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Dalam penelitian ini, pengolahan data yang penulis terapkan adalah membuat sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis, yakni membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk mempermudah pekerjaan penulis dalam melakukan analisis. Dalam melakukan pekerjaan analisis dimaksud, penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif untuk selanjutnya melakukan pembahasan, pemeriksaan, dan pengelompokan kedalam bagian-bagian tertentu yang kemudian diolah menjadi data informasi dan disusun serta kemudian disajikan dalam bentuk penulisan hukum.

3.3 Penelitian Terdahulu

1. Penelitian yang dilakukan oleh Mohammad Jeffry Maulidi dalam Jurnal IUS/Vol V/Nomor 3/Desember 2017 ISSN: 2477-815X dengan judul “Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah)” (Maulidi, 2017)

Adapun rumusa permasalahan yang diangkat oleh peneliti adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana kekuatan peralihan hak atas tanah berdasarkan surat yang dibuat di bawah tangan sebagai bukti kepemilikan dalam pendaftaran tanah pertama kali?
- b. Bagaimana kekuatan hukum sertifikat hak milik atas tanah yang dibuat berdasarkan akta dibawah tanagan?

Berdasarkan rumusan permasalahan tersebut diatas hasil penelitian dari saudara Mohammad Jeffry Maulidi membahas tentang kekuatan hukum

peralihan hak atas tanah berdasarkan surat yang dibuat dibawah tangan sebaga bukti kepemilikan tanah tetap sah dan diakui dalam penerbitan setifikat, meskipun surat dibawah tangan tidak sekuat akta yang dibuat secara autentik.

Berdasarkan penelitian tersebut yang membedakan dari penelitian ini dengan penelitian Mohammad Jeffry Maulidi adalah penelitian Mohammad Jeffry Maulidi mengkaji tentang kekuatan akta di bawah tangan yang dijadikan alat bukti dalam penerbitan sertifikat. Penelitian ini mengkaji tentang faktor-faktor yang membuat masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tanga dan akibat dari perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Dwi Pratiwi Markus dalam jurnal akta Vol. 4 No. 3 September 2017 ISSN: 2581-2114 dengan judul “Analisis Yuridis Kedudukan Hukum Adat Dan Peranan Notaris-PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Di Kota Sorong Papua Barat”(Markus, 2014).

Adapun rumusan permasalahan yang diangkat oleh peneliti adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah adat menurut Undang-Undang Pokok Agraria Di Kota Sorong Papua Barat?
- b. Bagaimana kedudukan hukum adat dan peanan Notaris-PPAT dalam proses pendaftaran tanah adat di Kota Sorong Papua Barat?

Berdasarkan rumusan permasalahan tersebut di atas, hasil penelitian dari saudara Dwi Pratiwi Markus Dari proses pendaftaran tanah adat yang berlaku di kota sorong sampai saat ini tidak berbeda dengan proses pendaftaran tanah pada umumnya yang dilaksanakan berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, namun dalam pelaksanaannya di lapangan terdapat beberapa kendala diantaranya kurangnya ketertiban administrasi di tingkat kecamatan dan kelurahan sehingga dalam proses pendaftaran tanah adat seringkali terjadi permasalahan baik dalam proses pendaftaran hingga setelah pendaftaran.

Berdasarkan penelitian tersebut yang membedakan dari penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Dwi Pratiwi Markus adalah penelitian Dwi Pratiwi Markus membahas tentang pelaksanaan pendaftaran tanah adat menurut Undang-Undang Pokok Agraria, sedangkan penelitian yang dilakukan peneliti mengkaji tentang jual beli tanah di bawah tangan ditinjau dari peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, namun sama-sama membahas tentang pertanahan dan pendaftaran tanah.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Hendryan Thendean dalam jurnal *Lex Privatum* Vol. V/No. 2/Mar-Apr/2017 ISSN: 2337-4942 dengan judul “Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUHPerdara”(Thendean, 2017).

Adapun rumusan permasalahan yang diangkat oleh peneliti adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana keabsahan status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT)?
- b. Bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti?

Berdasarkan rumusan permasalahan tersebut di atas, hasil penelitian dari saudara Hendryan Thendean membahas tentang Dalam jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta pejabat pembuat akta tanah merupakan jual beli yang sah asalkan memenuhi Pasal 1338 dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang hukum perdata, permasalahan yang dihadapi hanyalah soal pembuktian didalam persidangan nanti.

penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya. Dengan Putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka pihak PPAT selaku pemegang asli sertifikat diwajibkan untuk menyerahkan sertifikat atas nama yang dimaksud yang masih tercatat atas nama tergugat kepada penggugat dan kuasanya. Dikarenakan pihak tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya sehingga tidak dapat hadir dan menghadap PPAT, maka putusan Pengadilan Negeri juga memberikan izin dan kuasa kepada penggugat untuk bertindak atas nama tergugat (penjual) dalam melaksanakan penandatanganan akta jual beli atas tanah sekaligus bertindak

untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat jual beli gugatan dilaksanakan.

Berdasarkan penelitian tersebut yang membedakan penelitian ini dengan penelitian saudara Hendryan Thendean adalah penelitian saudara Hendryan Thendean membahas tentang jual beli tanah di bawah tangan yang dikaji dari sudut pandang kitab undang-undang hukum perdata, sedangkan penelitian peneliti mengkaji tentang jual beli tanah di bawah tangan yang dikaji dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Prancisca Romana Dwi Hastuti dalam jurnal *Repertorium*, ISSN : 2355-2646, Volume II No. 2 Juli-Desember 2015, dengan judul “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)”(Hastuti, 2015).

Adapun rumusan permasalahan yang diangkat oleh peneliti adalah sebagai berikut : Bagaimana keabsahan jual beli hak atas tanah di bawah tangan di desa patihan kecamatan sidoharjo kabupaten sragen?

Berdasarkan rumusan permasalahan tersebut di atas, hasil penelitian dari saudari Prancisca Romana Dwi Hastuti membahas bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah di bawah tangan sering dilakukan oleh masyarakat di desa Patihan kecamatan Sidoharjo kabupaten Sragen dikarenakan biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah. Kemudian upaya yang dilakukan agar masyarakat di kelurahan Patihan kecamatan Sidoharjo

kabupaten Sragen memperoleh kekuatan hukum tetap dalam melakukan jual beli hak atas tanah, yaitu harus sesuai dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 37.

Berdasarkan penelitian saudara Prancisca Romana Dwi Hastuti yang membedakan dengan penelitian ini yaitu penelitian ini mengkaji tentang faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan dan akibat dari perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan. penelitian ini hanya mengkaji dari segi normatif yakni dengan melihat peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, sedangkan penelitian tersebut mengkaji dari segi empiris atau penelitian langsung ke lapangan.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Urip Santoso dalam jurnal *Perspektif*, ISSN: 2406-7385, Volume XVII No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei dengan judul “Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)” (Santoso, 2012).

Adapun rumusan permasalahan yang diangkat oleh peneliti adalah sebagai berikut : Apa syarat sah jual-beli tanah hak milik yang bertanda bukti petuk pajak bumi (kutipan letter c)?

Berdasarkan rumusan permasalahan tersebut di atas, hasil penelitian dari saudara Urip Santoso membahas bahwa Hak milik atas tanah dapat dialih kan melalui jual beli. Dengan jual beli, hak milik atas tanah berpindah dari pemilik tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Jual beli hak milik atas tanah dapat didaftarkan apabila memnuhi syarat materil dan

syarat formal. Syarat materil berkaitan dengan kewenangan dan hak ari pihak penjual dan pembeli, sedangkan syarat formal berkaitan dengan pembuktian jual beli hak milik atas tanah. Pendaftaran jual beli tanah ke kantor pertanahan kabupaten atau kota harus mensyaratkan adanya jual beli yang dibuktikan dengan adanya akta pejabat pembuat akta tanah, tidak cukup dengan akta di bawah tangan.

Berdasarkan penelitian tersebut yang membedakan dari penelitian ini dari saudara Urip Santoso penelitian Urip Santoso membahas tentang pendaftaran jual beli tanah yang dilakukan dengan alat bukti akta di bawah tangan, sedangkan penelitian yang dilakukan peneliti meneliti tentang faktor- faktor yang membuat masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan akta di bawah tangan dan akibat dari perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan.