

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan Masalah

Tujuan penelitian hukum adalah untuk memperoleh informasi yang akurat tentang masalah yang diselidiki dengan menggunakan teknik yang diterima oleh rekan-rekan dalam komunitas ilmiah (*intersubjektif*), sehingga kesimpulan yang diambil dari hasil penelitian diakui sebagai sifat ilmiah (*wetenschappelijkheid*). Dapat ditelusuri kembali oleh rekan-rekan yang mencari informasi baru (*nieuw moet zijn*). Penulis menggunakan metodologi penelitian hukum empiris dalam pendekatan kualitatif ini. Untuk melakukan penelitian, penulis mempelajari hukum dan peraturan dan menghubungkannya dengan perilaku yang terjadi di masyarakat atau di tempat kerja. Peraturan yang dimaksud adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 5 Thn 1998, yang mengatur tentang perubahan HGB atau Hak Guna Rumah Tinggal yang terikat dengan Hak Tanggungan dan berhubungan dengan pelaksanaan di lapangan. khusus untuk menentukan seberapa besar hak tanggungan akan mempersulit pelaksanaan perubahan HGB atau tanah tempat tinggal.¹

B. Latar Penelitian

Penulis makalah ini mengangkat permasalahan tentang preferensi Hak Guna Bangunan atas hak milik atas bangunan tempat tinggal yang tunduk pada hak tanggungan. Penyelidikan penulis dipusatkan pada Kantor Pertanahan yang dipilih. Penulis tertarik dengan judul “Kendala Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Rumah Tinggal Yang Dibe-bani

¹ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1998

Hak Tanggungan” dikarenakan adanya tantangan yang dihadapi oleh masyarakat dan Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam melakukan perubahan HGB atas tanah untuk perumahan rumah yang dibebani dengan Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.²

C. Fokus Penelitian

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui lebih banyak tentang topik tertentu sambil memfokuskannya untuk mempersempit ruang lingkup penelitian dan memudahkan untuk mengidentifikasi data yang akan dibutuhkan. Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang adalah tempat penelitian dilakukan. Ini, bersama dengan pilihan penekanan, membantu memenuhi persyaratan untuk dimasukkan atau untuk menyediakan data yang baru saja dikumpulkan di lapangan. Dalam penelitian ini, bidang-bidang berikut difokuskan :

1. Pelaksanaan Peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi hak milik di Kabupaten Semarang.
2. Seberapa sukses peran debitur dalam meningkatkan hak guna bangunan ke hak milik di Kabupaten Semarang.

D. Sumber Data

Informasi Primer Data primer adalah informasi yang dikumpulkan dari sumber asli dengan mewawancarai sampel responden. Kantor Pertanahan Kab Semarang menggunakan proses tanya jawab sepihak yang diselenggarakan dan didasarkan pada tujuan penelitian.

² *Ibid*, hal.3

Sumber Data Tingkat Kedua adalah Informasi yang diperoleh dari buku, peraturan, dan catatan Kantor Pertanahan tentang transformasi HGB menjadi hak milik, yang akan diperiksa, dikenal sebagai data sekunder.³

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Untuk mendapatkan informasi yang relevan maka dilakukan wawancara di Kantor Kab Semarang melalui komunikasi yaitu melalui interaksi antara penulis (pewawancara) dengan sumber data (responden).⁴

2. Studi Kepustakaan

Untuk mengumpulkan data sekunder, penulis menggunakan perpustakaan untuk memeriksa kutipan hukum, ketentuan perundang-undangan yang relevan, dan makalah dari otoritas terkait.

Dengan melihat Undang-Undang, aturan, dan dokumen hukum yang berkaitan erat dengan penelitian, seperti:

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang mengatur tentang hak tanggungan atas barang-barang dan barang-barang yang berkaitan dengan tanah, hasil penelitian ilmiah dimasukkan ke dalam studi pustaka.
- b. Peraturan Menteri Nomor 40 Tahun 1996, yang mengatur tentang usaha niaga, bangunan gedung, dan hak guna tanah.

³ *Ibid*, hal.73

⁴ Hardani, dkk, *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, Yogyakarta: Pustaka Ilmu Group, 2020, hlm, 121

- c. Pengaturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 37 Tahun 1998 (PPAT).
 - d. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 mengatur tentang konversi HGB untuk rumah tinggal dengan kewajiban tanggungan menjadi hak milik.
 - e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Tata Lahan.
3. Dokumentasi

Dokumen ialah yang mengacu pada barang-barang tertulis, adalah akar dari kata dokumentasi. Teknik dokumentasi mengacu pada proses pengumpulan data melalui pendokumentasian data yang sudah ada. Oleh karena itu, setelah melakukan wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, peneliti membutuhkan bukti untuk menjawab permasalahan yang telah teridentifikasi.⁵

F. Teknik Keabsahan Data

Peneliti menggunakan 2 (dua) strategi penelitian untuk memastikan keakuratan data yang digunakan dalam penelitian ini, termasuk memastikan bahwa data yang dikumpulkan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang berasal dari sumber yang dapat dipercaya dan Tahun publikasi masih sangat relevan. Metode pertama berbasis data langsung dan sumber dari perpustakaan. Metode kedua adalah pendataan di lapangan di Kantor Pertanahan. Untuk menyempurnakan data penelitian, maka peneliti melakukan wawancara di kantor pertanahan terkait yang akan menjadi subjek penelitian. Data dikumpulkan dan diatur secara metedis untuk membantu membentuk kesimpulan dan mengatasi masalah.

⁵ *Ibid*, hal.149

G. Teknik Analisis Data

Metode yang digunakan untuk analisis data sangat penting dalam memilih desain penelitian. Menemukan jawaban atas masalah yang diteliti dengan menggunakan data yang telah dikumpulkan adalah tujuan dari analisis data. Untuk menjawab rumusan masalah yang telah dikemukakan, data ini kemudian diolah menjadi perhatian utama yang dibahas dalam penelitian dan bersifat deskriptif. Sebagai metode analisis data dalam penelitian ini, digunakan analisis kualitatif. Menemukan dan mengumpulkan informasi secara metodis dari wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dan tinjauan pustaka yang sejalan dengan teori-teori hukum yang relevan dan Undang-Undang terkait adalah apa yang diperlukan oleh penelitian kualitatif untuk mencapai kesimpulan mengenai fokus penelitian. Ini dapat memberi pengetahuan atau wawasan yang jelas dan mendalam, serta membantu dalam pengembangan ide-ide baru atau penguatan ide-ide dan ilmu yang sudah ada sebelumnya.