

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan pemberian Tuhan kepada rakyat Indonesia yang dikelola oleh negara untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat, baik yang dimiliki secara individu, kelompok, maupun badan hukum. Manusia bergantung pada tanah untuk hidup dan mendapatkan makanan melalui pemanfaatan sumber daya yang ada. Kesejahteraan dan kebahagiaan masyarakat akan tercapai jika dapat memanfaatkan tanah yang mereka miliki atau kuasai. Dengan menjalankan hak dan tanggung jawab terhadap tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam masyarakat. Indonesia yang terdiri dari ribuan pulau, memiliki kekayaan alam yang sangat berharga.

Semua sumber daya ini seharusnya digunakan untuk mencapai kesejahteraan bagi bangsa dan negara. Hal ini sesuai dengan amanat Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang memberikan dasar hukum untuk pengelolaan sumber daya alam, termasuk bumi dan air, yang dikuasai oleh negara demi kemakmuran rakyat yang seluas-luasnya. Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang akan disebut UUPA, menegaskan bahwasannya perintah dari konstitusi. Konstitusi itu menyatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, serta sumber daya alam yang ada didalamnya, diwilayah Republik Indonesia merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa

Penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta sumber daya alam yang terkandung didalamnya diperuntukkan untuk kesejahteraan rakyat Indonesia.

Pernyataan dalam Pasal 1 Ayat (2) UUPA tersebut menjelaskan pengaturan mengenai hak bangsa yang mencakup hak tertinggi atas tanah bersama dan juga menjadi dasar untuk hak-hak penguasaan tanah lainnya. Dari pemahaman Pasal 1 Ayat (2) UUPA tersebut, dapat disimpulkan bahwa sumber daya alam tanah merupakan bagian integral dari hak berbangsa yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia. Oleh karena itu, hak atas tanah adalah hak berbangsa yang memberikan penguasaan dan kepemilikan secara hukum atas tanah tersebut.¹

Pemahaman tentang tanah bisa memiliki berbagai makna, sehingga penting untuk memberikan batasan dalam penggunaannya agar jelas arti dari istilah tersebut. Mengacu pada Pasal 4 Ayat (1) UUPA, tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi. Berdasarkan hak kuasa yang dimiliki negara, dapat ditentukan berbagai jenis hak atas permukaan bumi yang dikenal sebagai tanah, yang dapat diberikan kepada individu. Dengan demikian, secara hukum tanah diartikan sebagai permukaan bumi, yang memiliki batasan dan terdiri dari dua dimensi, yaitu panjang dan lebar.²

Dengan demikian, tanah, air, dan ruang yang disebutkan tidak menjadi milik pemilik hak atas tanah tersebut. Mereka hanya diizinkan untuk

¹ Pemerintah Indonesia, *Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* (Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia, 1960).

² Farhan Ramzi, "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Dengan Hak Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Dengan Hak Eigendom (Studi Kasus Sengketa Yang Melibatkan Ahli Waris Keluarga Am Dan PT. PJ)," *Indonesian Notary* 3, no. 2 (2021): 38–48, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss2/38/>.

menggunakan sumber daya ini dengan batasan yang ditentukan dalam Pasal 4 Ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa “hanya sejauh yang diperlukan untuk kepentingan yang langsung berkaitan dengan penggunaan tanah itu, sesuai dengan batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi”.

Dalam UUPA, prinsip penguasaan negara terhadap tanah diatur dan dijelaskan kedalam berbagai hak atas tanah yang dapat diberikan kepada individu atau badan hukum. Negara memberikan berbagai jenis hak tanah kepada orang atau badan hukum agar mereka dapat mengelola tanah tersebut sesuai dengan hak yang diberikan, selagi tidak melanggar ketentuan yang ditetapkan oleh negara. Pemegang hak juga memiliki tanggung jawab untuk mendaftarkan hak tanah tersebut demi mendukung kepastian hukum. UUPA dan peraturan pelaksanaannya memberikan jaminan hukum atas hak tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran hak tanah merupakan suatu hal yang penting untuk menciptakan serta menegakkan kepastian hukum serta mengatur penggunaan, penguasaan, dan kepemilikan tanah.³

Hak Eigendom merupakan sebuah hak kepemilikan mutlak atas tanah yang berasal dari sistem hukum kolonial Belanda. Akan tetapi sejak diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960, hak eigendom ini tidak lagi diberlakukan, dan harus dikonversi (diubah stautus haknya) menjadi Hak Milik atau Hak Guna Bangunan. Pemilik dari hak

³ Rifai S. Aman, Mardi Candra, and Cicilia Julyani Tondy, “Konstruksi Hukum Penyelesaian Sengketa Pertanahan Atas Tanah Eks Eigendom Yang Belum Didaftarkan Namun Telah dikuasai Pihak Lain,” *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah* 3, no. 2 (2024): 657–66, <https://doi.org/10.55681/sentri.v3i2.2305>.

eigendom ini memiliki hak yang paling sempurna dan penuh atas tanah yang dimiliki, selagi tidak melanggar Undang-Undang.⁴

Sementara itu, hak eigendom dapat diubah menjadi hak milik dengan syarat pemiliknya harus berkewarganegaraan Indonesia pada 24 September 1960 yang dibuktikan dengan surat kewarganegaraannya dan diserahkan paling lambat enam bulan setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria berlaku. Apabila syarat tersebut tidak dipenuhi, hak tersebut akan diubah menjadi hak guna bangunan dengan jangka waktu 20 tahun. Jika tanah tersebut tidak di konversi, tanah hak eigendom menjadi tanah yang kembali dikuasai negara. Bagi penduduk yang masih memenuhi syarat dan menduduki tanah negara bekas hak eigendom diberikan prioritas untuk mengajukan hak atas tanah tersebut.⁵

Dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tepatnya pada Pasal 24 secara tegas mengakui keberadaan “hak lama” melalui pembuktian penguasaan fisik tanah secara nyata, terus menerus, dan tidak disengketakan, meskipun tanpa sertifikat. Dalam sengketa kepemilikan tanah yang terjadi antara Warga Gunung Sari dan PT. Pertamina, ketentuan di Pasal 24 yaitu dengan memberikan dukungan hukum bagi warga, karena

⁴ Dian Mujiburohman, “Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom,” *Jurnal Yudisial* 14, no. 1 (2021): 117–37, <https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/view/443>.

⁵ Pedro Sutanto, “Akibat Hukum Bagi Pemegang Hak Bekas Eigendom Verponding Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah,” *Jurnal Dialektika Hukum* 4, no. 2 (2022): 1–10, <https://doi.org/10.36859/jdh.v4i2.776>.

mereka telah menguasai serta memanfaatkan tanah tersebut secara turun menurun selama bertahun-tahun.⁶

Peraturan Menteri ATR/BPN menegaskan bahwa penguasaan fisik tanah secara nyata oleh masyarakat memiliki kekuatan pembuktian yang spesifik untuk diakui sebagai hak atas tanah. Ketentuan ini sejalan dengan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Pasal 24 dan Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 Pasal 96 tentang Pengakuan Hak-Hak Lama.⁷

Sengketa pertanahan merupakan salah satu persoalan yang hingga sekarang masih sering muncul di Indonesia. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Tanah merupakan permukaan bumi yang berbatas, yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang serta badan hukum, dibawah hak menguasai dari negara. Sengketa pertanahan di Indonesia seringkali menimbulkan persoalan, bukan hanya terkait status kepemilikan tanah akan tetapi juga menyangkut tentang perlindungan hak masyarakat serta tanggung jawab pihak-pihak yang menimbulkan kerugian.⁸

Pada kasus yang terjadi di Kelurahan Gunung Sari Surabaya, dimulai pada tahun 2010 dimana PT Pertamina mengirimkan surat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), dimana dalam surat tersebut PT. Pertamina menyatakan bahwa beberapa hektar tanah diwilayah tersebut merupakan

⁶ Pemerintah Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah* (Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia, 1997).

⁷ Pemerintah Indonesia.

⁸ Pemerintah Indonesia, *Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Barang Milik Negara yang telah tercatat dalam aset Kementerian Keuangan, sehingga setiap permohonan perpanjangan hak atas tanah oleh warga harus dikoordinasikan terlebih dahulu dengan Pertamina. Informasi ini tidak tersampaikan secara memadai kepada masyarakat karena urusan pertanahan sepenuhnya berada dalam kewenangan BPN, sehingga pihak kelurahan tidak menindaklanjuti tembusan surat tersebut. Akibatnya, sejak 2010 hingga 2022 banyak warga tidak mengetahui adanya klaim aset negara tersebut.

Permasalahan mulai mencuat pada tahun 2022, ketika banyak warga yang masa berlaku Sertifikat Hak Guna Bangunannya habis baik yang berdurasi 10 tahun maupun 20 tahun. Ketika mengajukan perpanjangan atau peningkatan hak ke BPN, proses tersebut tidak dapat dilakukan karena tanah tersebut tercatat masih diklaim oleh PT Pertamina. Hal yang sama juga dialami warga yang hanya memiliki bukti penguasaan berupa surat di bawah tangan atau akta jual beli di hadapan notaris, seluruh permohonan peningkatan hak tidak dapat diproses selama status tanah belum jelas. Permasalahan yang dihadapi semakin rumit karena di Kelurahan Gunung Sari terdapat beberapa jenis bukti penguasaan tanah, yaitu SHGB, SHM, Surat Persaksian, serta surat jual beli/peralihan di bawah tangan yang diketahui oleh perangkat wilayah setempat. Sementara itu, mediasi antara warga dan Pertamina hingga kini belum terlaksana.⁹

⁹ Siti Salamah, “Ibu Lurah Kelurahan Gunung Sari Surabaya” (Surabaya: 07 November, 2025).

Oleh karena itu, penelitian ini tidak hanya menelaah tentang legalitas klaim eigendom pasca berlakunya UUPA, tetapi juga menekankan pada aspek pertanggungjawaban yang dapat diterapkan pada kasus sengketa tersebut. Selain itu, aspek perlindungan hukum bagi warga juga penting, dimana warga yang tidak memiliki sertifikat hak milik formal seringkali dipandang tidak memiliki kedudukan hukum yang kuat, padahal mereka sudah menempati tanah tersebut selama puluhan tahun. Maka dari itu dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan lembaga peradilan harus memastikan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam penyelesaian sengketa.

1.2 Rumusan Masalah

Berikut merupakan rumusan masalah dalam penelitian ini:

1. Bagaimana kedudukan hak eigendom pada sengketa Warga Gunung Sari dan PT Pertamina?
2. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh Warga Gunung Sari akibat klaim tanah eigendom tersebut?

1.3 Tujuan Penelitian

Berikut adalah tujuan dalam penelitian ini:

1. Untuk menjelaskan, menganalisis, dan mengkaji kedudukan hukum klaim eigendom yang dilakukan oleh PT Pertamina terhadap warga di Kelurahan Gunung Sari Surabaya, setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960.

2. Untuk menjelaskan, menganalisis, dan mengkaji bentuk-bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada masyarakat yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah secara turun temurun tanpa memiliki dokumen kepemilikan resmi, untuk mewujudkan kepastian hukum serta keadilan bagi mereka.

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Secara Teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memperkaya ilmu dan wawasan khususnya dalam hukum perdata, selain itu hasil dari penelitian ini diharapkan mampu menjadi landasan baru dalam kajian tentang bagaimana legalitas hak eigendom pasca berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 dan yang terakhir skripsi ini mampu diharapkan mampu menjadi literatur untuk penulis lain dimasa yang akan datang, khususnya dalam legalitas hak eigendom pasca berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960.

2. Kegunaan Praktis

Hasil dari penulisan ini diharapkan mampu menjadi landasan bagi pemerintah dalam melakukan legalitas hak eigendom pasca berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960. Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pemerintah Daerah, serta Lembaga Peradilan yang menjadi lokasi penelitian ini. Diharapkan dapat memberikan pertimbangan bagi berbagai pihak-pihak terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pemerintah Daerah, serta Lembaga Peradilan dalam upaya penanganan dan penyelesaian sengketa tanah yang berkaitan dengan klaim hak eigendom.

1.5 Keaslian Penelitian

Tabel 1.1 Keaslian Penelitian

No	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Sebelumnya	Isu Hukum Penelitian Sebelumnya	Perbedaan Dengan Tugas Akhir Yang Diusulkan
1.	Status Hukum Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan Oleh Perusahaan Terhadap Klaim Kepemilikan Oleh Pihak Lain (SKRIPSI) oleh Hasan Dawilah Peminatan Hukum Agraria, Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin Makassar 1	1. Bagaimana status penguasaan tanah yang menjadi objek sengketa antara klaim hak guna bangunan oleh perusahaan dengan klaim tanah hak milik oleh pihak lain? 2. Bagaimana upaya yang harus ditempuh untuk dapat menyelesaikan antara klaim hak guna bangunan oleh perusahaan	Tumpang tindih sertifikat tanah, kedudukan hukum HGB dibandingkan SHM, keabsahan penerbitan sertifikat ganda oleh BPN.	Penelitian sebelumnya pada umumnya berfokus pada sengketa tumpang tindih sertifikat, konflik antara ahli waris pemegang eigendom dengan perusahaan pemegang HGB, serta analisis putusan pengadilan terkait konversi hak eigendom. Sedangkan penelitian ini secara khusus mengkaji klaim eigendom oleh PT Pertamina terhadap tanah yang telah lama dikuasai masyarakat di Kelurahan

		dengan klaim tanah hak milik oleh pihak lain?		Gunung Sari dengan pendekatan yuridis empiris. Penelitian ini juga
2.	Kajian Hukum Sengketa Hak Eigendom Verponding Para Ahli Waris Dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Perseroan Terbatas Di Indonesia Skripsi Oleh: Miftah Gumelar Fakultas Hukum Universitas Nasional Jakarta 2025	1. Verponding yang tidak dikonversi Bagaimana penyelesaian sengketa bagi pemegang hak bekas Eigendom Verponding yang tidak dikonversi dalam sengketa kepemilikan tanah? 2. Bagaimana akibat hukum bagi pemegang bekas hak Eigendom dalam sengketa kepemilikan Tanah	Penerapan asas kepastian hukum dan keadilan dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Sengketa kepemilikan tanah antara ahli waris pemegang hak eigendom dengan pihak PT. Jaya real Property yang menguasai tanah secara fisik atau memiliki sertifikat HGB	menitikberatkan pada kedudukan hukum penguasaan fisik dan yuridis warga yang memiliki SHM, SHGB, Petok D, serta surat persaksian, termasuk dampak klaim eigendom terhadap proses peningkatan, perpanjangan, dan pendaftaran hak atas tanah masyarakat pasca berlakunya UUPA.
3.	Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah di Dago Elos: Studi Kasus Putusan: Mahkamah Agung Nomor 109 PK/PDT/2022	1. Bagaimana UUPA mengatur tentang konversi hak eigendom menjadi hak milik dalam kasus sengketa tanah di Dago Elos	Pertentangan antara pengakuan hak lama (Hak Eigendom Verponding yang tidak dikonversi) dengan penerapan hukum agraria nasional (UUPA) yang menegaskan	

	Skripsi Oleh: Ruth Dameria Tampubolon Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia 2025	berdasarka n putusan MA Nomor 109 PK/Pdt/202 2? 2. Bagaimana pertimbang an hakim dalam kasus sengketa tanah di Dago Elos berdasarka n putusan MA Nomor 109 PK/Pdt/202 2?	bahwa seluruh hak barat harus dikonversi menjadi hak sesuai sistem nasional, dan jika tidak tanah tersebut beralih menjadi tanah negara	
--	--	---	--	--

Penelitian yang dilakukan oleh Hasan Dawilah (Universitas Hasanuddin, 2023) berfokus pada konflik antara Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh perusahaan dengan klaim Hak Milik oleh pihak lain, dengan fokus permasalahan pada tumpang tindih sertifikat dan keabsahan penerbitan sertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional. Sementara itu, penelitian yang dilakukan oleh Miftah Gumelar (Universitas Nasional Jakarta, 2025) mengkaji sengketa antara ahli waris pemegang hak eigendom verponding dengan PT. Jaya Real Property yang menguasai tanah secara fisik, dengan fokus pada penerapan asas kepastian hukum dan keadilan dalam penyelesaian sengketa. Kemudian, penelitian Ruth Dameria Tampubolon (Universitas Kristen Indonesia, 2025) menganalisis penyelesaian sengketa tanah di Dago Elos melalui pendekatan studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor

109PK/PDT/2022, dengan fokus pada konversi hak eigendom berdasarkan pertimbangan hakim.

Berbeda dengan ketiga penelitian tersebut, penelitian ini mengkaji kasus yang secara spesifik melibatkan klaim eigendom oleh Badan Usaha Milik Negara, yaitu PT Pertamina, terhadap tanah yang telah ditempati secara turun temurun oleh warga. Konfigurasi sengketa seperti ini, antara warga dengan BUMN yang menggunakan eigendom sebagai dasar klaim aset negara, belum pernah menjadi objek kajian sebelumnya. Penelitian ini tidak hanya menelaah aspek legalitas dokumen eigendom secara normatif, melainkan juga menggunakan pendekatan sosiologis hukum untuk menganalisis dampak sosial yang ditimbulkan oleh klaim tersebut terhadap masyarakat. Penelitian ini juga menggunakan data empiris yang diperoleh langsung melalui wawancara.

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian hukum merupakan suatu proses untuk mencari tahu tentang peraturan hukum. Proses merupakan suatu rangkaian tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh peneliti. Tujuan dari proses tersebut untuk menemukan aturan hukum secara benar. Aturan hukum merupakan norma dan kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat.¹⁰

Metode penelitian hukum dalam penelitian ini digunakan sebagai proses untuk memahami kebenaran hukum terkait klaim hak eigendom yang

¹⁰ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Edisi Pert (Mataram: Mataram University, 2020), 20.

diajukan oleh PT Pertamina atas tanah yang dikuasai dan ditempati oleh warga di Kelurahan Gunung Sari, Surabaya. Proses penelitian diawali dengan pemikiran terhadap adanya konflik klaim hak atas tanah, yang kemudian dirumuskan ke dalam rumusan masalah mengenai keabsahan dan kekuatan hukum klaim eigendom tersebut.

Selanjutnya, penelitian ini bertujuan untuk menemukan aturan hukum yang tepat dan berlaku, dengan menelaah norma dan kaidah hukum agraria yang mengatur hak eigendom, konversinya setelah berlakunya UUPA, serta pengaturan mengenai barang milik negara. Dalam hal ini, proses penelitian dilakukan melalui pengkajian peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta peraturan terkait lainnya untuk memperoleh pemahaman mengenai kedudukan hukum tanah yang diklaim oleh PT Pertamina..

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris. Penelitian hukum empiris merupakan sebuah metode pendekatan dalam penelitian hukum yang bertujuan untuk memahami hukum secara nyata serta menyelidiki cara hukum bekerja dalam lingkungan masyarakat. Dengan demikian, penelitian hukum ini berasal dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, lembaga hukum, atau lembaga pemerintah. Penelitian empiris atau penelitian yuridis empiris merupakan metode dalam penelitian hukum yang mengambil fakta-fakta

nyata yang berkaitan dengan perilaku manusia, baik yang diungkapkan secara lisan melalui wawancara maupun yang terlihat secara langsung melalui pengamatan.¹¹

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini metode penelitian yang digunakan yaitu pendekatan sosiologi hukum. Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana tanggapan serta hubungan yang terdapat jika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat.¹² Pendekatan sosiologi hukum tidak hanya mempelajari tentang hukum sebagai norma tertulis (*law in the books*), akan tetapi juga menelaah tentang bagaimana hukum tersebut bekerja, dipahami, serta dampak dalam kehidupan masyarakat (*law in action*).

Dalam Penelitian ini, pendekatan sosiologi hukum berkaitan dengan judul penelitian, dikarenakan permasalahan yang dikaji tidak hanya berhenti pada aspek legalitas dokumen eigendom saja, melainkan juga menyangkut tentang bagaimana respon masyarakat, konflik kepentingan, serta dampak sosial yang ditimbulkan akibat klaim tersebut. Klaim eigendom yang diajukan oleh PT Pertamina sebagai dasar penguasaan tanah menimbulkan konsekuensi sosial berupa ketidakpastian hak bagi warga.

¹¹ Muhaimin, 80.

¹² Muhaimin, 87.

1.6.3 Sumber Data Penelitian

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang didapatkan dari sumber utama. Data primer diperoleh dari responden, informan, dan narasumber. Sumber data pada penelitian hukum empiris ini berasal dari data lapangan, dimana data lapangan tersebut didapatkan dari responden, informan, dan narasumber.¹³ Dalam penelitian hukum empiris atau sosiologi hukum, terdapat tiga teknik yaitu wawancara, kuisioner, dan observasi. Ketiga teknik ini dapat digunakan secara terpisah ataupun bersamaan.¹⁴

Responden dalam penelitian ini yaitu warga dari Kelurahan Gunung Sari yang tanahnya diakui oleh PT Pertamina. Dari responden tersebut peneliti dapat memperoleh data mengenai kondisi faktual penguasaan tanah, riwayat penguasaan tanah oleh warga, serta dampak sosial dan ekonomi yang ditimbulkan akibat adanya klaim eigendom tersebut. Informan dari penelitian ini meliputi aparat Kelurahan Gunung Sari dan masyarakat yang mengetahui tentang kondisi pertanahan diwilayah penelitian. Sementara itu narasumber berasal dari instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional atau pihak PT Pertamina, yang dapat memberikan penjelasan mengenai dasar klaim eigendom dan proses administrasi pertanahan.

¹³ Muhaimin, 89.

¹⁴ Muhaimin, 97.

b. Data Sekunder

Teknik yang dipakai untuk mengumpulkan data sekunder adalah dengan mengumpulkan dan mencatat berbagai sumber bacaan, seperti buku, jurnal, artikel ilmiah, kamus, ensiklopedia, serta dokumen lain yang berhubungan dengan masalah penelitian. Data sekunder ini berasal dari materi hukum, yang mencakup bahan hukum utama, bahan hukum tambahan.¹⁵

1.6.4 Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara atau sering dikenal dengan interview merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui cara tatap muka dan tanya jawab secara langsung dengan narasumber yang berkaitan. Pengumpulan data dengan cara wawancara merupakan pengumpulan data yang didapat dengan cara komunikasi langsung dengan responden yang diteliti melalui tanya jawab untuk mendapatkan data yang relevan.¹⁶ Penelitian ini memuat sejumlah pertanyaan yang telah disusun, wawancara dilakukan kepada:

- 1) Aparat Kelurahan Gunung Sari Surabaya
- 2) Warga Gunung Sari Surabaya
- 3) Badan Pertanahan Nasional I Kota Surabaya
- 4) Pihak PT Pertamina

¹⁵ Muhaimin, 101.

¹⁶ Muhaimin, 95–96.

b. Studi Dokumentasi

Pengumpulan data dengan dokumentasi dapat dilakukan dengan cara mencatat peristiwa-peristiwa yang telah berlalu. Dokumentasi sebagai pengumpul data dapat berupa dalam bentuk tulisan, gambar atau karya dari seseorang untuk mengabadikan suatu peristiwa yang terjadi. Teknik dokumentasi yang dilakukan oleh peneliti yaitu dengan mencari data seperti buku, majalah, jurnal, dokumen, laporan dan lainnya. Dalam penelitian ini dokumentasi akan dibuat dalam bentuk foto, recorder wawancara dan hal lainnya yang bertujuan untuk mendukung penelitian.

1.6.5 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Kelurahan Gunung Sari Surabaya, Badan Pertahanan Nasional I Kota Surabaya, serta pihak Pertamina, yang bertujuan untuk membantu penyelesaian sengketa antara warga dengan pihak Pertamina terkait klaim eigendom.

1.6.6 Metode Analisis Data

Analisis data merupakan langkah untuk mencari dan menyusun data yang didapat dari wawancara, catatan lapangan, dan sumber lainnya dengan cara yang sistematis, sehingga orang lain bisa dengan mudah memahami dan menerima hasilnya dalam proses analisis data. Metode analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif, analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung dan setelah selesai pengumpulan data dalam priode tertentu. Pada saat wawancara, peneliti sudah melakukan analisis terhadap

jawaban yang diwawancarai hal ini disebabkan data yang diperoleh dari penelitian tidak dapat digunakan secara langsung tetapi perlu diolah agar data tersebut dapat memberikan keterangan yang dapat dipahami, jelas dan teliti.¹⁷

¹⁷ Muhaimin, 105.