

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

1. Jenis

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris (*empirical legal research*) yang mengkaji hukum sebagaimana dijalankan dalam praktik nyata di masyarakat, sehingga data primer dari lapangan menjadi sumber utama. Penelitian jenis ini juga disebut penelitian hukum sosiologis atau penelitian lapangan.⁶⁴ Berdasarkan objek kajiannya, penelitian ini termasuk penelitian implementasi hukum,⁶⁵ karena fokus pada penerapan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024 tentang Bangunan Gedung dalam pemanfaatan kembali bangunan terbengkalai. Dengan pendekatan ini, peneliti dapat menganalisis bagaimana ketentuan hukum diterapkan oleh pemerintah daerah dan dipersepsikan masyarakat.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode studi kasus (*case study*) untuk memahami fenomena secara mendalam melalui data kata, tindakan, dan dokumen dari lapangan secara sistematis dan faktual tanpa manipulasi atau pengujian statistik. Studi kasus memungkinkan peneliti menelaan peristiwa tertentu secara komprehensif, sehingga praktik

⁶⁴ Nurul Qamar dan Farah Syah Rezah, *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*, (Makassar: CV. Social Politic Genius, 2020), hlm. 50.

⁶⁵ Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2021), hlm. 63-68.

pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai dan faktor-faktor yang memengaruhinya dapat dianalisis secara mendalam.⁶⁶

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di kawasan Pulau Insan, Jalan Jafri Zam-Zam, RT 51, Kelurahan Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan. Lokasi ini dipilih karena terdapat bangunan gedung yang secara historis mengalami kondisi terbengkalai sejak tahun 2003, pada masa kepemimpinan Wali Kota Bapak Sofyan Arpan (1999-2004). Bangunan gedung tersebut pada awalnya direncanakan sebagai rumah dinas Wali Kota, namun pembangunan tidak berlanjut sehingga mengalami fase mangkrak dan pada akhirnya terbengkalai selama lebih dari dua puluh dua (22) tahun.⁶⁷

C. Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah pihak yang memberikan data atau informasi terkait fenomena yang diteliti.⁶⁸ Dalam penelitian ini, subjek adalah pihak yang terlibat langsung atau terdampak oleh bangunan gedung terbengkalai terkait pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024.

Subjek meliputi:

⁶⁶ Rifa'I Abubakar, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: SUKA-Press UIN Sunan Kalijaga, 2021), hlm. 21.

⁶⁷ Ahmad Riyadi, "Amankan Lahan Bekas Kafe Remang-Reman Demi Muluskan Proyek Rumjab Walikota," *Jejakrekam.com*, 28 Januari 2022.

⁶⁸ Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Banjarmasin: Antasari Press, 2011), hlm. 61.

- a. Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Kota Banjarmasin, untuk memahami status hukum, riwayat pengelolaan aset, serta mekanisme pengelolaan aset daerah termasuk bangunan gedung terbengkalai.
- b. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Banjarmasin, untuk memberikan informasi mengenai kondisi fisik bangunan gedung dan kebijakan teknis terkait pengelolaan bangunan gedung terbengkalai.
- c. Dinas Lingkungan Hidup (DLH) Kota Banjarmasin, untuk menelaah dampak lingkungan dari keberadaan bangunan gedung terbengkalai di kawasan sempadan sungai serta kesesuaian rencana pemanfaatan kembali bangunan gedung dengan prinsip pelestarian lingkungan.
- d. Kelurahan Teluk Dalam, sebagai perangkat pemerintahan paling dekat dengan lokasi penelitian. Informasi dari pihak kelurahan diperlukan untuk memperoleh kondisi sosial masyarakat dan dinamika lingkungan sekitar bangunan gedung terbengkalai di lokasi penelitian.
- e. Masyarakat sekitar bangunan gedung terbengkalai, lima informan yang memberikan keterangan tentang dampak sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan terbengkalai.

2. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah fokus pengamatan, bersifat pasif, dan mencakup fenomena, kebijakan, atau dokumen terkait penelitian.⁶⁹ Dalam penelitian ini, adalah bangunan gedung terbengkalai di Pulau Insan, Jalan Jafri Zam-Zam, RT 51, Kelurahan Teluk Dalam, Kota Banjarmasin, milik pemerintah daerah yang telah terbengkalai sejak 2003. Dikaji kondisi fisik, status administratif, dan potensi pemanfaatan kembali sesuai peraturan yang berlaku.

D. Data dan Sumber Data

1. Data

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), data diartikan sebagai keterangan yang benar dan nyata, atau bahan yang dapat dijadikan dasar kajian atau analisis. Ditinjau dari sumber perolehannya, data dalam penelitian ini dibedakan menjadi data primer dan data sekunder.⁷⁰

2. Sumber Data

Menurut Moleong, sumber data terdiri atas kata-kata dan tindakan sebagai data utama, yang didukung oleh dokumen, arsip, foto, dan catatan lain sebagai data tambahan. Sumber data utama umumnya berasal dari

⁶⁹ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo, 2007), hlm. 211.

⁷⁰ Radiko Arvyanda, Enrico Fernandito, dan Prabu Landung, "Analisis Pengaruh Perbedaan Bahasa dalam Komunikasi Antarmahasiswa," *Jurnal Harmoni Nusa Bangsa* 1, no. 1 (November 2023), hlm. 5.

informan yang memiliki pengetahuan dan pemahaman mendalam terhadap fenomena yang diteliti.⁷¹

a. Data Primer

Menurut Bungin, data primer adalah data yang dikumpulkan secara langsung dari sumber pertama (*original source*) atau yang bersumber langsung dari subjek penelitian dan memiliki relevansi langsung dengan permasalahan yang dikaji.⁷² Data ini berupa hasil transkrip wawancara dengan pihak BPKPAD, PUPR, DLH, Kecamatan Teluk Dalam, serta warga sekitar mengenai hambatan dan potensi bangunan gedung terbengkalai di Jafri Zam-Zam, serta catatan hasil observasi fisik bangunan.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang telah tersedia sebelumnya dan diperoleh melalui berbagai catatan, arsip, dan publikasi yang disusun oleh pihak lain untuk membantu peneliti memahami konteks hukum dan kebijakan yang melatarbelakangi fenomena yang diteliti.⁷³

Data ini meliputi Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 6 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah

⁷¹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2014), hlm. 157-162.

⁷² Hardani et al., *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, (Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu Group Yogyakarta, 2020), hlm. 247.

⁷³ Undari Sulung dan Mohammad Muspawi, "Memahami Sumber Data Penelitian: Primer, Sekunder, dan Tersier," *Jurnal Edu Research* 5, no. 3 (September 2024), hlm. 13.

(RTRW) Kota Banjarmasin Tahun 2021-2042, Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 31 Tahun 2012 tentang Penetapan, Pengaturan Pemanfaatan Sempadan Sungai dan Bekas Sungai, literatur terdahulu berupa buku metode penelitian hukum normatif karya Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, berbagai jurnal ilmiah hukum dan kebijakan publik seperti Jurnal Hukum Tata Negara atau jurnal bertema penataan ruang perkotaan yang secara spesifik mengkaji efektivitas implementasi peraturan daerah terhadap penataan bangunan gedung, laporan hasil kajian dari Ombudsman Republik Indonesia, arsip pemberitaan media massa dari Antara News Kalsel, Duta TV, dan Jejakrekam.com mengenai kondisi bangunan terbengkalai di lapangan, serta Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) V Daring dan kamus-kamus hukum daring yang relevan dengan objek penelitian.

E. Teknik Pengumpulan Data

Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi, sejalan dengan pendekatan kualitatif yang menekankan penggalian data naratif mendalam.⁷⁴ Kombinasi ketiga teknik ini membantu peneliti memperoleh gambaran komprehensif mengenai Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024 tentang Bangunan Gedung dan potensi pemanfaatan kembali bangunan terbengkalai di Jalan Jafri Zam-Zam.⁷⁵

⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 235.

⁷⁵ John W. Creswell, *Penelitian Kualitatif dan Desain Riset: Memilih di Antara Lima Pendekatan*, terj. Ahmad Lintang Lazuardi, edisi ke-3 (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2024), hlm. 210.

1. Observasi

Observasi adalah proses mengamati dan merekam perilaku atau kondisi untuk memperoleh data akurat terkait penelitian. Terbagi menjadi partisipatif (peneliti terlibat langsung) dan non-partisipatif (peneliti hanya mengamati).⁷⁶ Penelitian ini menggunakan observasi non-partisipatif, fokus pada kondisi fisik bangunan gedung terbengkalai, lingkungan sekitarnya, dan potensi pemanfaatan kembali. Alat bantu yang digunakan meliputi kamera, dan catatan lapangan. Hasil observasi diintegrasikan dengan data wawancara dan dokumentasi resmi melalui triangulasi untuk memastikan validitas dan keabsahan data.

2. Wawancara (*Interview*)

Wawancara merupakan pertemuan antara peneliti dan informan untuk bertukar informasi. Terdapat tiga jenis wawancara yaitu terstruktur, menggunakan daftar pertanyaan baku; semi-terstruktur (*in-depth*), menggunakan pedoman pertanyaan yang fleksibel untuk menggali informasi lebih mendalam; dan tidak terstruktur, tanpa pedoman pertanyaan baku.⁷⁷

Penelitian ini menggunakan wawancara semi-terstruktur dan atau tidak terstruktur untuk memperoleh data mendalam namun tetap terarah mengenai potensi pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai, persepsi aparat, dan pandangan masyarakat sekitar. Wawancara dilakukan

⁷⁶ Abdul Fattah Nasution, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: CV. Media Sains Indonesia), hlm. 96.

⁷⁷ Sulistyawati, *Buku Ajar Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: K-Media, 2023), hlm. 159.

dengan informan kunci, antara lain BPKPAD, PUPR, DLH, Lurah Teluk Dalam, serta lima warga sekitar lokasi penelitian. Untuk mendukung proses wawancara, peneliti menggunakan panduan wawancara dengan bahasa Indonesia dan Banjarmasin, alat perekam suara, kamera untuk dokumentasi.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data melalui catatan, rekaman, dan dokumen yang tersedia, baik pribadi maupun resmi, seperti arsip, laporan, foto, notulen, serta media visual dan audio.⁷⁸ Dalam penelitian ini, teknik dokumentasi digunakan sebagai sumber data pendukung untuk memperkuat temuan hasil observasi dan wawancara, khususnya Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 1 Tahun 2024 tentang Bangunan Gedung. Seluruh data dianalisis secara kualitatif dan dibandingkan dengan hasil observasi dan wawancara melalui triangulasi untuk menjaga keabsahan dan validitas temuan penelitian.⁷⁹

F. Pemeriksaan Keabsahan Data (Triangulasi)

Untuk menjamin keabsahan, konsistensi, dan keterpercayaan (*trustworthiness*) data dalam penelitian ini, peneliti melakukan pemeriksaan melalui teknik Triangulasi. Triangulasi dilakukan dengan cara menyilangkan berbagai sumber

⁷⁸ Mastang Ambo Baba, *Analisis Data Kualitatif*, (Makassar: Penerbit Aksara Timur, 2017), hlm. 88-89.

⁷⁹ Lexy J. Moleong, *Op.Cit.*, hlm. 216-222.

dan teknik agar data yang dihasilkan akurat dan objektif.⁸⁰ Peneliti menggunakan dua jenis triangulasi, yaitu:

1. Triangulasi Sumber, yaitu cara membandingkan dan mengecek kembali derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif. Dalam hal ini, peneliti membandingkan informasi dari berbagai informan kunci, seperti pihak BPKPAD (terkait status aset), Dinas PUPR (terkait kondisi fisik gedung), DLH (terkait lingkungan), Kecamatan Teluk Dalam (instansi terdekat dengan objek penelitian), serta masyarakat sekitar (terkait dampak sosial) untuk melihat kesesuaian fakta di lapangan.
2. Triangulasi Teknik, yaitu cara mengecek data kepada sumber yang sama namun dengan teknik yang berbeda. Peneliti memverifikasi hasil wawancara mengenai implementasi Perda Nomor 1 Tahun 2024 dengan melakukan observasi langsung terhadap fisik bangunan di Jalan Jafri Zam-Zam, serta memperkuatnya dengan studi dokumentasi berupa naskah aturan dan arsip foto gedung. Jika terdapat perbedaan data, peneliti melakukan diskusi lebih lanjut kepada sumber data terkait untuk memperoleh kebenaran yang hakiki.

G. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mengatur dan mengelompokkan data untuk menemukan tema penting dan menarik kesimpulan. Penelitian ini menggunakan

⁸⁰ Wiyanda Vera Nurfajriani, Muhammad Wahyu Ilhami1, Arivan Mahendra, Rusdy Abdullah Sirodj, M Win Afgani, "Triangulasi Data Dalam Analisis Data Kualitatif," *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 10, no. 17 (September 2024), hlm. 826.

model analisis interaktif Miles dan Huberman, cocok untuk data kualitatif naratif dan kontekstual serta memungkinkan analisis bersamaan dengan pengumpulan data secara dinamis.⁸¹ Tiga komponen utamanya adalah yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi, yang berlangsung secara siklik dan interaktif sepanjang penelitian.⁸²

1. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Reduksi data adalah proses menyederhanakan dan memfokuskan data mentah agar relevan dengan tujuan penelitian.⁸³ Data dari observasi, wawancara, dan dokumentasi disortir untuk menekankan informasi terkait pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai, dikelompokkan menurut rumusan masalah (hambatan, penyesuaian sesuai Perda Nomor 1 Tahun 2024, dan solusi), serta menghapus data yang tidak relevan atau berulang.

2. Penyajian Data (*Data Display*)

Penyajian data merupakan langkah menyusun data yang telah direduksi ke dalam bentuk narasi yang sistematis sehingga memudahkan peneliti memahami apa yang terjadi dan menentukan tindakan selanjutnya.⁸⁴ Dalam penelitian ini, data disajikan dalam bentuk uraian naratif yang menggambarkan kondisi fisik bangunan dan lingkungannya, membuat tabel

⁸¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2022), hlm. 132-133.

⁸² I Made Sudarma Adiputra *et al.*, *Metodologi Penelitian Kesehatan*, (Makassar: Yayasan Kita Menulis, 2021), hlm. 102.

⁸³ Ujang Suparman, *Bagaimana Menganalisis Data Kualitatif?*, (Bandar Lampung: Pusaka Media, 2020), hlm. 93.

⁸⁴ Masrukhin, *Metode Penelitian Kualitatif*, (STAIN Kudus: Media Ilmu Press, 2014), hlm. 117.

tematik hasil wawancara, dan menyajikan dokumentasi visual seperti foto bangunan dan dokumen Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Bangunan Gedung.

3. Penarik Kesimpulan dan Verifikasi (*Conclusion Drawing/Verification*)

Tahap ini merumuskan temuan berdasarkan pola dan hubungan data yang telah direduksi dan disajikan. Proses penarikan kesimpulan berlangsung sejak awal pengumpulan data dan diverifikasi terus-menerus melalui pengecekan konsistensi, pencocokan teori, dan komparasi hasil triangulasi sumber dan teknik.⁸⁵ Kesimpulan yang diperoleh menjawab seluruh rumusan masalah terkait potensi pemanfaatan kembali bangunan gedung terbengkalai.

⁸⁵ Hasby Ash-Shiddiqi, Riza Wahyuni Sinaga, dan Nady Cindy Audina, "Kajian Teoritis: Analisis Data Kualitatif," *Jurnal Edukatif* 3, no. 2 (Juni 2025), hlm. 338.