

### **III. METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris. Pendekatan Yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif.<sup>19</sup> Dalam hal ini dikaitkan dengan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen, sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas sebagai jawaban dari pokok bahasan.

#### **B. Tipe Penelitian**

Berdasarkan pada permasalahan dan pokok bahasan dalam penelitian ini, maka tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif, adapun yang dimaksud dengan penelitian deskriptif adalah penelitian bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu, atau mengenai

---

<sup>19</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung. 2004, hlm. 133

gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>20</sup> Penelitian ini bersifat pemaparan terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara developer dengan konsumen, sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan.

### **C. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan tanggung jawab developer perumahan terhadap konsumen perumahan atas kerusakan yang terjadi pada masa pemeliharaan. Sedangkan pendekatan digunakan untuk menganalisis hukum bukan semata-mata sebagai perangkat peraturan perundang-undangan yang bersifat normatif saja, tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejala dalam kehidupan masyarakat. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual, kelompok akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan normatif.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 50

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm 51

#### **D. Sumber Data dan Jenis Data**

Jenis data dilihat dari sumbernya, dapat dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari lapangan (data primer) dan data yang diperoleh dari bahan pustaka (data sekunder). Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari observasi di lapangan. Dalam rangka penelitian lapangan terutama yang menyangkut pokok bahasan skripsi ini. Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari bahan-bahan pustaka yang berupa peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.<sup>22</sup> Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yaitu :

1. Bahan hukum primer yaitu merupakan bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat yaitu peraturan-peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Bahan hukum primer antara lain :
  - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - b. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
  - c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
  - d. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

---

<sup>22</sup> Sri Mamuji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2005, hlm 28

- e. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTSM/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa bahan hukum atau literatur-literatur yang menjelaskan penelitian ini, meliputi buku-buku ilmu hukum, hasil karya dari kalangan hukum dan lainnya.
3. Bahan Hukum Tersier, merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti surat kabar, internet, dan Kamus Besar Bahasa Indonesia..

## **E. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data**

### **1. Metode Pengumpulan Data**

Apabila data dan sumbernya sudah diketahui, maka tindakan selanjutnya melakukan pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan dengan cara:

- a. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, mengutip data dari buku-buku dan perundang-undangan serta mengklasifikasi data yang mempunyai relevansi dengan pokok bahasan.
- b. Studi dokumen dilakukan dengan cara membaca, meneliti, mempelajari dokumen-dokumen yang ada kaitannya dengan pokok bahasan. Teknik yang digunakan membaca dan memahami sehingga dapat mengetahui permasalahan seputar perjanjian jual beli perumahan.
- c. Wawancara dilakukan dengan mengadakan wawancara kepada bagian hukum PT Utami Jaya Mandiri. Teknik yang penulis gunakan dalam wawancara ini

adalah teknik wawancara terstruktur atau wawancara yang pertanyaannya telah dibuat sebelumnya.

## **2. Metode Pengolahan Data**

Setelah semua data terkumpul, baik dari hasil pustaka maupun hasil wawancara selanjutnya dilakukan pengolahan data. Ini dilakukan melalui tahap-tahap sebagai berikut:

- a. Pemeriksaan data mengoreksi data yang sudah terkumpul.
- b. Penandaan data memberi catatan atau tanda yang menyatakan jenis dan sumber data.
- c. Rekonstruksi data menyusun ulang data yang telah didapat sehingga mudah dipahami.
- d. Sistematisasi data menempatkan data menurut kerangka sistematisasi pokok bahasan dan sub pokok bahasan berdasarkan urutan masalah.

## **F. Analisis Data**

Setelah dilakukan pengolahan data, maka kegiatan selanjutnya yaitu analisis data. Tujuan analisis data adalah menyederhanakan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan dipresentasikan. Maka dalam penelitian ini analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan tanpa menggunakan angka dan tabel, melainkan uraian dalam suatu kalimat secara sistematis untuk kemudian dilakukan penarikan kesimpulan terhadap permasalahan yang diteliti yaitu tanggung jawab developer perumahan terhadap konsumen perumahan atas kerusakan yang terjadi pada masa pemeliharaan.