

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang datanya bersumber pada data sekunder, maka jenis penelitian ini termasuk ke dalam golongan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*the statute approach*) dan pendekatan analisa konsep hukum (*analytical and conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk meneliti ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai perjanjian pengikatan jual beli, sedangkan pendekatan analisa konsep hukum digunakan untuk meneliti dari pada perjanjian pengikatan jual beli atas sistem *pre project selling*.

Metode penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. (Soekanto & Mamudji, 2019)

Sifat penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian hukum deskriptif analitis menggambarkan dan menemukan fakta hukum antara peraturan yang berlaku dengan teori hukum serta praktik pelaksanaannya. Adapun metode deskriptif analitis dilakukan dengan memberikan gambaran terhadap objek yang diteliti, agar data yang ditampilkan dapat diterima secara umum. Pertama-tama akan di deskripsikan terlebih dahulu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan setelah itu dilakukan analisis sesuai dengan fakta-fakta yang terjadi.

3.2. Metode Pengumpulan Data

3.2.1. Jenis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis data dan sumber data sekunder, yang dapat dikelompokkan menjadi:

1. Bahan hukum primer merupakan bahan yang menjadi sumber utama bagi penulis dalam melakukan penelitian. Bahan hukum primer dapat berupa: *pertama*, peraturan perundang-undangan antara lain UUD, Ketetapan MPR, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden dan Peraturan Daerah. *Kedua*, Keputusan menteri, keputusan gubernur, bupati/walikota. *Ketiga*, traktat, konvensi, *treaty*. *Keempat*, keputusan pengadilan atau yurisprudensi. *Kelima*, bahan hukum lainnya.(Soekanto, 2015) Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah: Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata); Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan

dan Kawasan Permukiman; Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun; Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli; dan Peraturan Perundang-Undangan lain yang relevan dengan penelitian ini.

2. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambah atau memperkuat dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa: *pertama*, hasil penelitian skripsi, tesis dan disertasi. *Kedua*, makalah yang disajikan dalam seminar baik nasional maupun internasional. *Ketiga*, jurnal atau majalah ilmiah yang terakreditasi dan diterbitkan oleh lembaga pendidikan, lembaga pemerintahan atau lembaga lainnya. *Keempat*, surat kabar. *Kelima*, buku-buku literatur yang berkaitan dengan objek penelitian. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang penulis gunakan yaitu, hasil-hasil penelitian, tulisan-tulisan kalangan hukum, buku-buku hukum, jurnal hukum, pendapat pakar hukum, dan lain-lain.
3. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier contohnya seperti, kamus hukum atau kamus bahasa, ensiklopedia, internet dan lain lain.

3.2.2. Alat Pengumpulan Data

Bahan hukum dikumpulkan dengan mendaftar dan menentukan peraturan perundang-undangan, yang kemudian disusun dengan sistematis sesuai dengan

permasalahan penelitian. Penulis menggunakan prosedur pengumpulan bahan dengan studi kepustakaan (*library research*), untuk memperoleh hasil penelitian yang valid. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, menelaah, dan memberikan pandangan serta ulasan secara sistematis bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Maka studi pustaka yang penulis lakukan meliputi bahan hukum, data informasi, buku-buku dan referensi-referensi yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli dan sistem *pre project selling*.

3.3. Analisis Data

Analisis merupakan penjelasan dari semua bahan-bahan maupun data-data yang sudah dikumpulkan dan dijelaskan sebelumnya secara sistematis. Penjelasan tersebut diuraikan secara logis menurut pemikiran dari penulis. Pada penelitian hukum normatif, pengolahan data dilakukan dengan cara mensistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi. (Soekanto & Mamudji, 2019)

Penelitian dengan metode penelitian hukum normatif, data dapat dianalisis secara kualitatif. Analisis secara kualitatif merupakan analisis dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan, kemudian membandingkan antara data dengan ketentuan perundang-undangan atau pendapat para ahli hukum. Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu berupa interpretasi mendalam tentang tentang bahan-bahan hukum sebagaimana lazimnya penelitian hukum

normatif. Selanjutnya hasil analisis tersebut akan penulis hubungkan dengan permasalahan dalam penelitian ini untuk menghasilkan suatu penilaian obyektif atau sebuah kesimpulan guna menjawab permasalahan dalam penelitian ini.