

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi.²⁶ Dalam penulisan hukum diperlukan suatu penelitian yang mana dengan penelitian tersebut diharapkan dapat memperoleh data-data yang akurat sebagai pemecahan permasalahan atau jawaban atas pertanyaan tertentu. Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang ada kaitannya dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologi berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu , sistematis berarti berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan suatu kerangka.²⁷

Metode merupakan cara untuk memecahkan suatu permasalahan yang hendak diteliti atau dapat disebut sebagai alat bantu dalam melakukan penelitian. Dalam penyusunan penulisan hukum ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. *Yuridis Empiris* artinya mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.²⁸ Pendekatan *yuridis empiris* merupakan penelitian hukum yang objek kajiannya meliputi

²⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Press, 1985), halaman 1.

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), halaman 42.

²⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), halaman 17.

ketentuan-ketentuan perundang-undangan (*in abstracto*) serta penerapannya pada peristiwa hukum (*in concreto*).²⁹

Penelitian hukum *yuridis* maksudnya adalah pendekatan melalui studi kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder yang mengacu pada hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori hukum dan pendapat para sarjana. Penelitian hukum *empiris* adalah penelitian hukum hukum yang memperoleh data dari data primer yang berpegang pada rumusan masalah melalui penetapan objek, pengumpulan data, penarikan kesimpulan, dan pelaksanaan.

Penelitian dengan pendekatan *empiris* harus dilakukan di lapangan dengan menggunakan teknik dan penelitian lapangan. Mengadakan kunjungan kepada masyarakat dan berkomunikasi dengan para anggota masyarakat. Kerangka berpikir seperti ini bukan berarti tidak ada sama sekali pengertian-pengertian teoritis yang akan dikemukakan, namun hanya pokok-pokok pengertian yang telah diketahui yang belum mendalam diketahui, yang terpenting adalah data yang diperoleh di lapangan sebagai data utama.

Aspek *yuridis* yang digunakan dalam penelitian ini yaitu perundang-undangan yang berkaitan dengan Rumah Susun serta peraturan daerah yang berkaitan dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Semarang. Aspek *empiris* dari penelitian ini terletak pada penerapan peraturan perundang-undangan dalam Implementasi Asas Kelestarian dan Keberlanjutan pada Pembangunan Apartemen di Kota Semarang khususnya pada Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City di Tembalang yang hingga saat ini

²⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), halaman 201.

masih terus dilakukannya aktivitas proyek pembangunan pada kawasan tersebut.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian di dalam penulisan hukum ini adalah deskriptif analitis. Menurut pendapat dari Soerjono Soekanto, bahwa deskriptif adalah penelitian yang memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lain.³⁰ Istilah analitis sendiri mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, dan membandingkan serta memakai aspek-aspek mengenai hukum tanah nasional, hukum rumah susun, dan asas kelestarian dan keberlanjutan di dalam peraturan rumah susun. Analisis terhadap semua data yang telah di dapatkan agar dapat diketahui secara jelas gambaran mengenai implementasi asas kelestarian dan keberlanjutan pada pembangunan Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City di Kota Semarang.

C. Sumber dan Jenis Data

Keberhasilan dan efektifitas penelitian ini juga ditunjang dengan pengadaan penelitian lapangan guna mendapatkan data primer, disamping itu diadakan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder, adapun data-data tersebut dapat diperoleh dengan:

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh dengan cara melakukan penelitian di lapangan, yaitu melakukan penelitian langsung pada instansi atau lembaga terkait yang menjadi obyek penelitian ini,

³⁰ Soerjono Soekanto, *Op.cit.*, halaman 10.

sehingga dapat diperoleh data secara langsung dari sumbernya. Adapun data primer ini diperoleh dengan cara *interview* atau wawancara langsung kepada para informan. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka, dimana peneliti dapat mendengarkan langsung informasi atau keterangan-keterangan dari informan.³¹

Pada penelitian ini teknik wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin. Maksudnya adalah wawancara kombinasi antara wawancara bebas dengan wawancara terpimpin, yang dalam pelaksanaannya pewawancara membawa pedoman yang hanya merupakan garis besar tentang hal-hal yang akan ditanyakan.³²

Komunikasi langsung dengan informan di lokasi penelitian yaitu dengan *Manager Legal* di PT. Adhisatya Property, Kepala Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang, Kepala Dinas Lingkungan Hidup Pemerintah Kota Semarang, serta masyarakat yang bertempat tinggal di daerah sekitar pembangunan Paltrow City.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya.³³ Data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri dari norma atau kadah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-

³¹ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2001), halaman 81.

³² Tim Sosiologi, *Panduan Belajar Sosiologi 2*, (Jakarta: Yudistira, 2000), halaman 122.

³³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), halaman 12.

undangan, yurisprudensi, traktat.³⁴ Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah:

- 1) Undang-undang Dasar NRI 1945;
- 2) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
- 3) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- 4) Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- 5) UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum;
- 6) UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 7) PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
- 8) PP No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
- 9) Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu terdiri dari kepustakaan yang berhubungan dengan pelaksanaan administrasi pertanahan antara lain:

- 1) Kepustakaan tentang hukum agraria;
- 2) Kepustakaan tentang hukum apartemen;
- 3) Kepustakaan tentang hukum lingkungan; dan
- 4) Dokumen-dokumen dari PT. Adhisatya Property.

³⁴*Ibid*, hlm 13.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, peneliti akan menggunakan beberapa metode untuk mendapatkan informasi yang jelas. Beberapa metode tersebut adalah:

1. Pengumpulan Dokumen

Dokumen menurut Guba dan Lincoln adalah setiap bahan yang tertulis atau film baik yang dipersiapkan untuk penelitian, pengujian suatu peristiwa atau *record*.³⁵ Pada dasarnya dokumen sebagai sumber data terdiri dari dokumen pribadi dan dokumen resmi. Dokumen merupakan metode pengumpulan data dengan mengumpulkan catatan-catatan penting yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

2. Wawancara mendalam (*Indepth interview*)

Wawancara adalah menanyakan pertanyaan dengan format terbuka, mendengarkan, dan merekamnya dan kemudian menindaklanjuti dengan pertanyaan tambahan yang terkait.³⁶ Wawancara mendalam (*indepth interview*) adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil tatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara, dimana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama.³⁷ Peneliti akan berhadapan dengan informan secara *intens* nantinya dalam mendapatkan informasi yang

³⁵ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya Offset, 2007), halaman 216.

³⁶ Michael Quinn Patton, *Metode Evaluasi Kualitatif*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), halaman 182.

³⁷ Pupu Saeful Rahmat, *Penelitian Kualitatif*, (Equilibrium vol. 5 no. 9, 2009), halaman 6-7.

jelas mengenai Implementasi Asas Kelestarian dan Keberlanjutan pada Pembangunan Apartemen di Kota Semarang (Objek kajian Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City).

Berikut adalah rincian informan dan data yang diharapkan saat penelitian di lapangan:

- 1) *Manager Legal* di PT. Adhisatya Property, peneliti mengharapkan data atau informasi yang diperoleh dari informan adalah sesuai dengan tugas pokok dan fungsi tugas dari bidangnya, maka peneliti akan mencoba menggali informasi tentang perolehan tanah guna mendirikan Apartemen Belini pada Mini Blok Paltrow City serta berbagai macam persyaratan atau perizinan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Mini Blok Paltrow City sesuai peraturan hukum yang berlaku.
- 2) Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang, peneliti mengharapkan data atau informasi yang diperoleh dari informan adalah informasi terkait penyiapan bahan perumusan kebijakan umum dan teknis operasional dalam pemberian izin pembangunan di area-area/kawasan tertentu yang diperbolehkan untuk dilakukannya pembangunan bangunan berupa apartemen di Kota Semarang.
- 3) Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kota Semarang, peneliti mengharapkan data atau informasi yang diperoleh dari informan adalah informasi terkait penyiapan bahan perumusan kebijakan umum dan teknis operasional terkait kelayakan lingkungan hidup, analisis dampak lingkungan hidup (Andal), rencana pengelolaan

lingkungan hidup dan rencana pemantauan lingkungan hidup (RKL-RPL).

- 4) Masyarakat yang bertempat tinggal di daerah sekitar pembangunan Paltrow City, peneliti mengharapkan data atau informasi yang diperoleh dari informan adalah gambaran tentang dampak dan pengaruh yang dirasakan oleh masyarakat pada kondisi sebelum atau setelah diadakannya pembangunan apartemen.

Teknik pengambilan infroman yang peneliti pakai adalah menggunakan metode yang disebut dengan *Purposive Sampling*. *Purposive Sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu,³⁸ sehingga semua informan dalam hal ini sudah ditentukan dan diketahui sejak awal.

Dengan digunakannya metode tersebut peneliti berharap akan mendapatkan data berupa dokumen yang diperoleh dari situs penelitian, untuk kemudian dianalisa dan diperkuat dengan hasil wawancara yang memperhatikan pernyataan-pernyataan yang disampaikan oleh informan, sehingga data tersebut nantinya dapat diolah lebih lanjut dengan baik.

E. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan pada masalah yang dibahas. Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data, menyusun,

³⁸ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: ALFABETA, 2012), halaman 126.

menganalisis, menginterpretasikan dan kemudian dideskriptifkan. Alasan menggunakan analisis kualitatif, karena data yang terkumpul berupa kalimat-kalimat pertanyaan, data yang terkumpul umumnya adalah informasi, hubungan antar variabel tidak dapat diukur dengan angka, sampel lebih bersifat *non-probability* atau ditentukan secara *purposive sampling*, pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dan observasi di lapangan, serta penelitian tidak selalu menggunakan teori yang relevan.

Pada penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan metode induktif, yaitu proses yang berawal dari proposisi-proposisi khusus (hasil pengamatan) dan berakhir pada suatu bentuk kesimpulan (pengetahuan baru) berupa asas umum. Proposisi adalah rancangan usulan, ungkapan yang dapat dipercaya, disangsikan, disangkal, atau dibuktikan benar-tidaknya. Dalam prosedur induktif setiap proposisi itu hanya boleh dianggap benar jika proposisi diperoleh sebagai hasil dari penarikan kesimpulan dari proposisi-proposisi yang memiliki kebenaran empiris. Tidak akan ada proposisi-proposisi yang dianggap benar jika ia tidak dapat ditopang secara logis oleh kebenaran empiris.³⁹

³⁹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), halaman 10.