

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang mengkaji hukum sebagai perilaku nyata yang terjadi dalam masyarakat dengan menelaah bagaimana hukum diterapkan, dilaksanakan, dan berfungsi dalam kehidupan sehari-hari.¹ Penelitian hukum empiris tidak hanya berfokus pada norma hukum yang tertulis, tetapi juga pada fakta-fakta hukum yang diperoleh secara langsung dari lapangan melalui interaksi dengan subjek penelitian. Pada penelitian ini, jenis penelitian hukum empiris digunakan untuk mengkaji praktik akad jual beli perumahan oleh *developer* Kalimantan Selatan di atas tanah yang bukan hak miliknya serta menganalisis praktik tersebut berdasarkan perspektif hukum ekonomi syariah.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan pendekatan penelitian yang bertujuan memahami fenomena secara mendalam melalui pengumpulan data dalam kondisi yang alamiah.² Data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi dianalisis secara deskriptif untuk menemukan makna, pola, serta

¹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm. 80–83.

² Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif: Untuk Penelitian yang Bersifat Eksploratif, Interpretatif, Interaktif, dan Konstruktif*, ed. ke-3 (Bandung: Alfabeta, 2022), hlm. 9–11.

hubungan antara fakta yang berkaitan dengan objek penelitian. Dengan menggunakan pendekatan kualitatif, peneliti dapat memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai praktik akad jual beli perumahan oleh *developer* Kalimantan Selatan di atas tanah yang bukan hak miliknya, sehingga analisis yang dihasilkan tidak hanya menggambarkan fenomena yang terjadi, tetapi juga memberikan pemahaman mengenai kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah Kantor Dewan Pengurus Daerah (DPD) Real Estat Indonesia (REI) Kalimantan Selatan yang beralamat di Graha REI, Jl. Ahmad Yani Km. 27,5, Kelurahan Landasan Ulin Timur, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Kalimantan Selatan 70721. Kantor DPD REI Kalimantan Selatan merupakan kantor Dewan Pengurus Daerah Real Estat Indonesia (DPD REI) Kalimantan Selatan yang menjadi wadah organisasi para *developer* atau pengembang perumahan di wilayah Kalimantan Selatan.

Peneliti memilih lokasi tersebut karena REI memiliki keterkaitan langsung dengan penelitian ini. Organisasi tersebut berperan dalam pembinaan, pengembangan, dan pemberian informasi terkait kegiatan usaha properti, khususnya pembangunan perumahan. Selain itu, Kantor DPD REI Kalimantan Selatan merupakan tempat berkumpulnya para *developer* perumahan yang aktif menjalankan kegiatan pembangunan dan transaksi jual beli perumahan di

Kalimantan Selatan. Lokasi ini juga dinilai relevan dengan fokus penelitian yang diangkat oleh penulis. Selain itu, melalui lokasi tersebut penulis dapat memperoleh data, informasi, dan pandangan langsung dari para *developer* terkait praktik akad jual beli perumahan yang terjadi di lapangan.

C. Data dan Sumber Data

Dalam penelitian ini terdapat dua jenis data yang digunakan, yaitu:

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti dari sumber pertama di lapangan melalui interaksi dengan pihak yang memiliki informasi terkait objek penelitian.³ Data primer diperoleh untuk mengetahui fakta, praktik, serta kondisi yang sebenarnya mengenai permasalahan yang diteliti sehingga menjadi sumber utama dalam menjawab rumusan masalah penelitian.⁴

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan mengajukan daftar pertanyaan sekaligus melakukan wawancara langsung dengan para *developer* dan para pemilik lahan yang bekerja sama dengan *developer* dalam menjual perumahan yang berlokasi di Kalimantan Selatan.

³ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 30.

⁴ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 106–108.

Data primer yang penulis peroleh berasal dari:

- a. Pengurus REI Kalimantan Selatan, yaitu pihak yang memiliki pengetahuan mengenai pembinaan, pengawasan, dan ketentuan organisasi terhadap *developer* perumahan.
- b. *Developer* anggota REI Kalimantan Selatan, yaitu pihak yang melakukan pembangunan dan pemasaran perumahan melalui kerja sama dengan pemilik tanah.
- c. Pemilik lahan/tanah, yaitu pihak yang memiliki hak atas tanah yang digunakan dalam pembangunan perumahan.
- d. Konsumen, yaitu pihak yang telah melakukan transaksi pembelian rumah dari *developer*.

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari delapan informan yang terdiri atas satu pengurus DPD REI Kalimantan Selatan, tiga *developer*, dua pemilik tanah, dan dua konsumen perumahan. Para informan dipilih secara purposif berdasarkan keterlibatan langsung, pengalaman, dan pengetahuan mereka mengenai kerja sama pembangunan perumahan di atas tanah milik pihak lain, pelaksanaan akad, kewenangan *developer*, serta proses transaksi dengan konsumen. Wawancara dilaksanakan pada tempat yang disesuaikan dengan kesediaan dan kenyamanan masing-masing informan, yaitu di Kantor DPD REI Kalimantan Selatan, kantor perumahan milik *developer*, rumah informan, dan tempat les anak informan. Seluruh proses wawancara direkam setelah peneliti memperoleh persetujuan dari masing-masing informan untuk menjaga ketepatan data dan memudahkan peneliti dalam menelaah kembali keterangan yang telah disampaikan.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan menelaah buku, peraturan perundang-undangan, brosur, tulisan, dan sumber lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.⁵ Data sekunder juga merupakan data pendukung yang diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap berbagai sumber hukum dan literatur yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian.⁶ Data sekunder dalam penelitian ini digunakan untuk memperkuat analisis terhadap data lapangan. Data sekunder berfungsi sebagai landasan teoritis sekaligus sebagai bahan analisis dalam mengkaji permasalahan hukum yang diteliti. Pada penelitian ini, data sekunder diperoleh melalui penelaahan terhadap peraturan perundang-undangan, literatur ilmiah, jurnal, buku, serta dokumen-dokumen lain yang relevan dengan akad jual beli perumahan oleh *developer* di atas tanah yang bukan hak miliknya dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

Data sekunder dalam penelitian hukum terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁷ Adapun sumber data sekunder yang digunakan meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, maupun ketentuan hukum Islam yang menjadi dasar dalam menganalisis permasalahan

⁵ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hlm. 11.

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hlm. 181.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, ed. revisi (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 181–184.

penelitian. Pandangan tersebut sejalan dengan pendapat Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji yang menyatakan bahwa bahan hukum dalam penelitian hukum dibedakan atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.⁸ Dalam penelitian ini, bahan hukum primer meliputi ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata beserta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan, serta sumber-sumber hukum Islam yang relevan, yaitu Al-Qur'an dan hadis.

b. Bahan Hukum Sekunder

Adapun bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku ilmiah, hasil penelitian, tesis, disertasi, artikel jurnal ilmiah, pendapat para ahli, serta karya ilmiah lain yang memiliki keterkaitan dengan akad, jual beli, pengembangan perumahan, hukum pertanahan, dan hukum ekonomi syariah. Penggunaan data sekunder dalam penelitian ini bertujuan memberikan landasan teoritis dan normatif untuk menganalisis praktik akad jual beli perumahan yang ditemukan melalui penelitian lapangan.

D. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang objektif, peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, antara lain:

⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers), hlm. 13–15.

1. Observasi Awal

Observasi awal merupakan salah satu langkah yang dilakukan peneliti melalui peninjauan langsung ke lokasi penelitian untuk meminta izin meneliti serta menelaah objek permasalahan, yaitu akad jual beli perumahan oleh *developer* di atas tanah yang bukan hak miliknya dalam perspektif hukum ekonomi syariah di Kalimantan Selatan.

Observasi awal dilakukan sebagai tahap pendahuluan untuk memperoleh gambaran mengenai objek penelitian serta kondisi yang terjadi di lapangan. Melalui observasi awal, peneliti melakukan pengamatan terhadap praktik pembangunan perumahan, pola hubungan kerja sama antara *developer* dan pemilik tanah, serta berbagai permasalahan yang berkaitan dengan transaksi jual beli perumahan.

Observasi awal ini juga bertujuan untuk membantu peneliti memahami fenomena penelitian sebelum melakukan pengumpulan data secara lebih mendalam. Selain itu, observasi awal juga digunakan untuk menentukan pihak-pihak yang relevan sebagai informan penelitian.

2. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui interaksi langsung antara peneliti dengan informan untuk memperoleh informasi mengenai objek penelitian. Dalam penelitian kualitatif, wawancara digunakan untuk menggali pengalaman, pandangan, serta pemahaman informan terhadap fenomena yang sedang dikaji.⁹

⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, hlm. 114.

Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan secara semi-terstruktur dengan menggunakan pedoman pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya. Namun, peneliti tetap memberikan ruang bagi informan untuk memberikan penjelasan lebih luas mengenai pengalaman dan praktik yang terjadi di lapangan.

3. Studi Dokumenter (*documentary study*)

Studi dokumenter dilakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian. Dokumen tersebut dapat berupa perjanjian kerja sama antara *developer* dan pemilik tanah, dokumen administrasi pertanahan, dokumen jual beli rumah, brosur pemasaran, maupun dokumen lain yang berkaitan dengan transaksi perumahan.

Menurut Sugiyono, dokumen merupakan catatan peristiwa yang telah terjadi dan dapat berupa tulisan, gambar, atau karya tertentu yang dapat digunakan sebagai sumber informasi dalam penelitian.¹⁰

Dalam penelitian ini, dokumen yang diperoleh tidak hanya dikumpulkan, tetapi juga dianalisis untuk melihat kesesuaian antara praktik yang dilakukan oleh para pihak dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah.

E. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan model analisis data kualitatif yang dikemukakan oleh Miles dan Huberman. Menurut Miles dan Huberman, analisis data merupakan suatu proses yang berlangsung secara terus-

¹⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, hlm. 124.

menerus sejak data mulai dikumpulkan hingga penelitian selesai. Model analisis ini terdiri atas tiga tahapan yang saling berkaitan dan berlangsung secara interaktif, yaitu reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*), dan penarikan serta verifikasi simpulan (*conclusion drawing/verification*).¹¹

Tahap pertama adalah reduksi data, yaitu proses memilih, memusatkan perhatian, menyederhanakan, mengabstraksikan, serta mentransformasikan data mentah yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dokumentasi, maupun sumber data lainnya. Pada tahap ini, peneliti mengelompokkan data yang relevan dengan fokus penelitian, membuang data yang tidak diperlukan, serta menyusun data secara sistematis sehingga lebih mudah dipahami dan dianalisis. Data yang berkaitan dengan praktik akad jual beli perumahan kemudian diklasifikasikan berdasarkan fokus penelitian, yaitu mekanisme kerja sama *developer* dengan pemilik tanah, bentuk akad yang digunakan, status kepemilikan tanah, proses administrasi jual beli dan perlindungan terhadap konsumen.

Tahap kedua adalah penyajian data (*data display*). Setelah data direduksi, data kemudian disajikan dalam bentuk uraian deskriptif agar hubungan antara data lapangan dan permasalahan penelitian dapat dipahami secara sistematis. Penyajian data dilakukan agar informasi yang telah dikumpulkan tersusun secara sistematis sehingga memudahkan peneliti dalam mengidentifikasi pola, hubungan, maupun kecenderungan yang muncul sesuai dengan fokus penelitian. Pada tahap ini, hasil

¹¹ Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman, *Qualitative Data Analysis: An Expanded Sourcebook*, 2nd ed. (California: SAGE Publications, 1994), hlm. 10–12.

wawancara dari *developer*, pemilik tanah, REI, dan konsumen dibandingkan dengan konsep hukum ekonomi syariah mengenai akad dan kepemilikan (*milk*).

Tahap ketiga adalah penarikan dan verifikasi simpulan (*conclusion drawing/verification*). Pada tahap ini, peneliti menarik makna dari data yang telah disajikan untuk memperoleh temuan penelitian. Simpulan yang dihasilkan tidak bersifat final sejak awal, melainkan terus diverifikasi melalui pengecekan kembali terhadap data yang diperoleh di lapangan sehingga menghasilkan simpulan yang valid, konsisten, dan dapat dipertanggungjawabkan. Simpulan dalam penelitian ini diarahkan untuk menjawab rumusan masalah mengenai mekanisme akad jual beli perumahan oleh *developer* serta implementasi konsep kepemilikan tanah menurut perspektif hukum ekonomi syariah. Ketiga tahapan tersebut berlangsung secara interaktif dan berkesinambungan selama proses penelitian hingga diperoleh hasil penelitian yang kredibel.