

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Setiap semua lapisan masyarakat pastinya menginginkan suatu kehidupan yang layak. Tolak ukur kehidupan yang layak bagi masyarakat yaitu terpenuhinya semua kebutuhan dasar sandang, pangan dan yang terpenting terpenuhinya rumah. Memiliki sebuah rumah sendiri merupakan impian bagi setiap manusia, karena sebagai singgahan kehidupan agar aman, nyaman dan tentram. Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 04/PERMEN/M/2005 yang menyatakan bahwa “perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar masyarakat dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat masyarakat maka perlu diciptakan suatu kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan”. Setiap lapisan pastinya masyarakat menginginkan rumah sendiri. Dalam memenuhi keinginannya memiliki rumah, masyarakat biasanya membangun rumah sendiri, menyewa, kontrak rumah bahkan membeli.

Namun problematika yang terjadi ketika hendak ingin memiliki sebuah rumah saat ini harus memiliki biaya yang besar, ditambah lagi jika masyarakat yang menginginkan rumah tersebut hanya memiliki gaji yang sekedar cukup untuk kebutuhan sehari-hari bagi keluarganya sendiri. Hal ini juga dikarenakan harga tanah semakin tahun semakin meningkat dan semakin tahun persediaan tanah semakin berkurang disertai juga semakin mahal bahan bangunan untuk membuat rumah. Karena hal tersebut banyak sekarang *developer* properti rumah atau lembaga perbankan baik konvensional maupun syariah membuat suatu

skema cicilan atau pembiayaan kepemilikan rumah yang mana semakin banyak diminati masyarakat karena mudah, aman dan terpercaya.

Peran lembaga perbankan syariah dalam hal pembiayaan perumahan cukup memikat perhatian banyak masyarakat khususnya di Negara yang mayoritas beragama muslim. Hal ini didasarkan karena kebanyakan masyarakat tertarik pada pembiayaan di bank syariah agar terhindar dari adanya unsur riba termasuk dalam pembiayaan rumah di perbankan syariah. Dalam melakukan pembiayaan rumah syariah, masyarakat lebih memilih melakukan transaksi melalui lembaga perbankan yang lebih terpercaya dan aman. Mengingat seperti yang diketahui, banyak *developer* non-bank atas dasar banyak minat masyarakat mengenai produk pembiayaan rumah syariah melakukan pembiayaan tersebut. Namun, yang terjadi *developer* yang mengatasnamakan pembiayaan perumahan syariah non-riba justru melakukan praktik pembiayaan fiktif. Seperti kasus yang beberapa kali terjadi di Indonesia mengenai pembiayaan rumah fiktif salah satunya yang dilakukan oleh *developer* PT. Cahaya Mentari Pratama di Sidoarjo, Jawa Timur.<sup>1</sup>

Pada prinsip operasionalnya, yang membedakan antara Kredit perumahan melalui bank konvensional dengan pembiayaan rumah berbasis syariah melalui perbankan syariah adalah terkait skema akadnya. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui perbankan konvensional memberikan pinjaman dana untuk pembelian suatu properti, maka dalam pembiayaan rumah syariah ada beberapa skema akad

---

<sup>1</sup> Kompas, "Lagi, Perumahan Berkedok Syariah Fiktif Kerugian Rp 1 Triliun", <https://properti.kompas.com/read/2020/01/06/190128721/lagi-perumahan-berkedok-syariah-fiktif-kerugian-rp-1-triliun?page=all>, Kompas.com (Online), 06 Januari 2020, h. 1, diakses pada 08 Agustus 2020.

yang bisa diterapkan oleh nasabah untuk melakukan suatu pembiayaan rumah yaitu akad *Murabahah*, *istishna*, *musyarakah mutanaqisah*, dan *ijarah muntahiyah bittamlik*. Namun, berdasarkan data lembaga Otoritas Jasa Keuangan (OJK) di Indonesia, mayoritas akad *Murabahah* menjadi favorit masyarakat untuk melakukan pembiayaan syaria<sup>h</sup> di Indonesia dengan porsi 60 persen ketimbang akad lain bahkan dalam kasus perumahan fiktif yang dilakukan PT. Cahaya Mentari Pratama di Sidoarjo dalam menipu masyarakat berkedok perumahan fiktif juga menerapkan akad *Murabahah*.<sup>2</sup> Para ulama generasi awal seperti Imam Malik dan Syafi<sup>’</sup>i secara khusus mengatakan bahwa jual beli *Murabahah* adalah hukumnya diperbolehkan, bahkan Imam Syafi<sup>’</sup>i dalam kitabnya *al-Umm* menjelaskan bahwa : “Jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada seseorang dan berkata belikanlah aku barang seperti ini dan aku akan memberikanmu keuntungan sekian, lalu orang tersebut membelikannya, maka jual beli ini adalah sah hukumnya”. Dan seorang ulama bermazhab Hanafi mengatakan bahwa *Murabahah* ini adalah diperbolehkan dan sah hukumnya, sepanjang terpenuhinya syarat-syarat yang mendukung adanya suatu akad jual beli dan juga karena adanya beberapa pihak yang membutuhkan keberadaan transaksi itu. Dalam terjemahan Al-qur<sup>’</sup>an Q.S An-Nisa ayat 29 yang berbunyi : "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu". Kutipan ayat tersebut menjelaskan bahwasanya akad *Murabahah* merupakan suatu jalan muamalah yang berlaku saling rela, yang

---

<sup>2</sup> Miftahul Khoer, “KPR Syaria<sup>h</sup>: Mengetahui Akad *Murabahah*, *Istishna* dan *Musyarakah*”, [https://www.cekaja.com/info/kpr-syaria<sup>h</sup>-mengenal-akad-\*Murabahah\*-istishna-dan-musyarakah/](https://www.cekaja.com/info/kpr-syaria%27h-mengenal-akad-Murabahah-istishna-dan-musyarakah/), 20 Agustus 2019 h. 1, diakses pada 11 Mei 2020.

maksudnya dalam penerapannya baik pihak bank syari'ah dan nasabah atau *customer* saling mengetahui keuntungan yang diperoleh. Dengan hal ini, menurut prespektif hukum Islam akad *Murabahah* hukumnya boleh. Dalam sebuah Hadits juga menjelaskan mengenai hukum menggunakan akad *Murabahah*. Hadits riwayat Ibnu Majah dari Suaib, Nabi SAW menjelaskan bahwa “ada tiga hal yang mengandung keberkahan yaitu jual beli non-tunai, *muqaradhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan wawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”.<sup>3</sup>

Singkatnya, definisi *Murabahah* artinya suatu penjualan objek barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang telah disepakati bersama. *Murabahah* dilaksanakan atas dasar saling ridho dengan tidak keluar dari aturan syariat Islam. Dalam prinsip *Murabahah* yaitu saling terbuka (transparansi) yang merupakan salah satunya syarat dalam pelaksanaan sistem *Murabahah*. *Murabahah* adalah akad yang berdasarkan perhitungan biaya ditambah sesuatu atau *cost plus*.<sup>4</sup> Dalam hal ini berarti ada tambahan diluar dari harga pokok. Sedangkan, menurut Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah penjelasan Pasal 19 huruf (d) yang dimaksud akad *Murabahah* “merupakan akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang telah disepakati”. Disisi lain, dalam istilah himpunan fatwa DSN (Dewan Syari'ah Nasional) menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan

---

<sup>3</sup> Gustani, “Ayat dan Hadits tentang *Murabahah*”, <https://www.syari'ahpedia.com/2016/09/dalil-Murabahah.html>, September 2016, h. 1, diakses pada 08 Agustus 2020.

<sup>4</sup> Maskur Rosyid, „Mudharabah dan *Murabahah*”, *Jurnal Islaminomic*, Vol. 6 No. 2, 2015, h. 55.

*Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan lebih sebagai laba. Latar belakang lahirnya Fatwa DSN Nomor 04/DSNMUI/IV/2000 tentang *Murabahah* dikarenakan banyaknya masyarakat yang memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan prinsip jual beli, dan dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syari'ah perlu memiliki fasilitas *Murabahah* untuk dijadikan pedoman oleh bank syari'ah khususnya digunakan sebagai skema pembiayaan rumah menggunakan akad *Murabahah*.<sup>5</sup> Jadi singkatnya *Murabahah* adalah akad jual beli suatu objek barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati bersama oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contract*, karena dalam *Murabahah* ditentukan beberapa *required of profitnya* (keuntungan yang ingin diperoleh).<sup>6</sup> Dalam definisinya disebut adanya "keuntungan yang disepakati", karakteristik utama *Murabahah* adalah penjual harus memberi tahu pemberian tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut kepada pembeli.<sup>7</sup> Selama akad belum berakhir atau selesai maka harga jual beli tidak boleh berubah atau dirubah. Apabila terjadi perubahan maka akad tersebut akan menjadi tidak sah. Melalui akad *Murabahah* ini nasabah atau

---

<sup>5</sup> Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Gaung Persada Press, Jakarta, 2006, h. 20.

<sup>6</sup> Fauzan, *Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Akad Murabahah di Bank BNI Syariah Cabang Semarang*, Thesis Program Pascasarjana Syariah dan Hukum IAIN Walisongo, Semarang, 2012, h. 31.

<sup>7</sup> Putri Puspita Sari, „Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah’, *Jurnal Mahasiswa Unesa*, Vol. 7 No. 24, 2013, h. 8.

*customer* dapat memenuhi kebutuhan untuk memperoleh barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai lebih dulu.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sendiri yang merupakan lembaga pengatur dan pengawas terhadap jasa keuangan juga dalam praktiknya untuk menjaga skema pembiayaan rumah di bank syari'ah agar tetap pada koridornya dan tidak saling merugikan satu sama lain membuat suatu Peraturan OJK Nomor 31/POJK.5/2014 tentang penyelenggara usaha pembiayaan syari'ah. Aturan tersebut digunakan sebagai parameter untuk jaminan kepada lembaga keuangan yaitu bank syari'ah dan jaminan untuk nasabah yang hendak melakukan pembiayaan syari'ah di bank syari'ah agar mentaati pedoman dan aturan dalam Peraturan OJK tersebut.

Peran OJK dalam melaksanakan tugas pengawasan dalam hal pembiayaan *Murabahah* juga membuat suatu buku standar produk *Murabahah* yang digunakan untuk dijadikan pedoman implementasi operasional terkait produk pembiayaan dan aktivitas lembaga keuangan syari'ah baik perbankan maupun non-perbankan dengan akad *Murabahah*. Implementasi operasional tersebut harus dipastikan berjalan sesuai prinsip syari'ah Islam dan sesuai landasan hukum positif di Indonesia. Keberadaan standar produk ini diharapkan dapat membantu pelaku lembaga keuangan syari'ah dalam memanfaatkan produk berbasis akad *Murabahah* secara optimal tanpa mengesampingkan kepatuhan operasionalisasi produk pada ketentuan dan standar syari'ah Islam yang berlaku. Operasionalisasi produk yang patuh pada ketentuan dan standar syari'ah Islam diharapkan dapat meningkatkan daya saing produk lembaga keuangan syari'ah agar mampu memberikan manfaat dan pelayanan yang lebih baik bagi para nasabah atau

*customer* khususnya dalam akad *Murabahah* untuk dijadikan akad pembiayaan perumahan syariah.

Pembiayaan dengan skema *Murabahah* telah diaplikasikan sebagai produk unggulan properti di Indonesia meskipun implementasinya masih memerlukan panduan standar produk untuk menghindari adanya berbagai penyimpangan atau suatu hal yang fiktif. Mengingat apa yang sudah terjadi pada kasus pembiayaan perumahan fiktif di Sidoarjo yang dilakukan oleh *developer* bukan lembaga bank syariah yakni PT. Cahaya Mentari Pratama.

Putusan Nomor 647//Pid.B/2020/Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana merupakan putusan pengadilan yang menjadi landasan penulisan skripsi ini menyatakan bahwa berkaitan dengan permasalahan kasus pembiayaan perumahan fiktif di PT. Cahaya Mentari Pratama diketahui kronologi kasus tersebut dapat dijabarkan sebagaimana berikut :

- Kasus Pembiayaan Perumahan Fiktif tersebut bermula ketika sekira bulan Juni 2016 korban mendapatkan brosur tentang Perumahan Multazam Islamic Residence yang kemudian pada hari Sabtu tanggal 25 Juni 2016 korban bersama Isterinya datang ke Kantor PT. Cahaya Mentari Pratama yang merupakan pengembang dari Perumahan Multazam Islamic Residence dengan skema akad *murabahah*.
- Setelah tiba di kantor PT. Cahaya Mentari Pratama korban dan istrinya bertemu dengan Marketing PT. Cahaya Mentari Pratama yang menjelaskan bahwa PT. Cahaya Mentari Pratama dengan direktur terdakwa akan membangun Perumahan Multazam Islamic Residence

dengan konsep Islami akad *murabahah* dan juga menjelaskan perumahan tersebut bekerja sama dengan Ustad Yusuf Mansur yang mana akan membangun tempat pendidikan Al-Quran serta Fasilitas terkait pendidikan secara Islami baik Pendidikan Formal dan Non Formal

- Selanjutnya marketing PT. Cahaya Mentari Pratama menunjukan kepada korban dan istrinya lokasi fisik 2 (dua) bidang Kavling Tanah di Perumahan Multazam Islamic Resindance dengan ukuran masing-masing  $7 \times 15 = 105 \text{ m}^2$  dengan posisi tanah kavling berada di Blok C-20 dan C-21 Desa Kalang Anyar tambak buyuk 53/DT/II No. 82 Kecamatan Sedati Sidoarjo yang masih berupa tambak yang berisi air dan batas-batas Kavlingnya belum ada.
- Bahwa penjelasan dari marketing PT. Cahaya Mentari Pratama mengatakan harga dari 1 (satu) Kavling tersebut Rp. 189.000.000 (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah) namun apabila melakukan pembayaran secara *cash* maka akan mendapatkan diskon sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) sesuai dengan harga di Brosur dan akhirnya korban bersama istrinya tertarik untuk membeli dengan memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk 2 (dua) bidang Kavling Tanah di Perumahan Multazam Islamic Resindance dengan ukuran masing-masing  $7 \times 15 = 105 \text{ m}^2$  dengan posisi tanah kavling berada di Blok C-20 dan C-21 dan berniat melakukan pelunasan menggunakan skema *murabahah*.



- Bahwa pada tanggal 29 Juni 2016 korban melakukan pembayaran lunas untuk tanah Kavling perumahan Multazam Islamic Residence blok No. C-20 Desa Kalang Anyar tambak buyuk 53/DT/II) No. 82 Kecamatan Sedati Sidoarjo dengan cara transfer ke Rekening Mandiri atas nama PT. Cahaya Mentari Pratama nomor rekening 1410088998851 dengan jumlah transfer Rp. 180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah) dan istri korban diberikan kwitansi pembayaran tertanggal 29 Juni 2019, kemudian pada tanggal 27 Juli 2016 terdakwa (Direktur PT. Cahaya Mentari Pratama) membuat pengikatan jual beli yang dilakukan pada notaris Kusri Purwijanti., S.H. sebagaimana tertuang pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tanggal 27 Juli 2016 atas tanah kavling No C-20 Desa Kalang Anyar tambak buyuk 53/DT/II) No. 82 Kecamatan Sedati Sidoarjo Perumahan Multazam Islamic Residence.
- Bahwa pada tanggal 26 September 2016 korban melakukan pembayaran untuk tanah Kavling perumahan Multazam Islamic Residence blok No. C-21 Desa Kalang Anyar tambak buyuk 53/DT/II) No. 82 Kecamatan Sedati Sidoarjo dengan cara transfer ke Rekening Mandiri atas nama PT. Cahaya Mentari Pratama nomor rekening 1410088998851 sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan diberikan bukti kwitansi pembayaran tertanggal 27 September 2016, kemudian pada tanggal 25 Oktober 2016 korban melakukan pembayaran untuk tanah Kavling perumahan Multazam Islamic Residence blok No. C-21 Desa Kalang Anyar tambak buyuk 53/DT/II) No. 82 Kecamatan Sedati Sidoarjo sebesar

Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dan di berikan bukti kwitansi pembayaran tertanggal 25 Oktober 2016 kemudian pada tanggal pada tanggal 06 Januari 2017 korban melakukan pembayaran pelunasan untuk tanah Kavling perumahan Multazam Islamic Residence blok No. C-21 Desa Kalang Anyar tambak buyuk 53/DT/II) No. 82 Kecamatan Sedati Sidoarjo sebesar Rp. 104.000.000 (seratus empat juta rupiah) dan di berikan bukti kwitansi pembayaran tertanggal 06 Januari 2017, kemudian pada tanggal 26 Januari 2017 terdakwa (direktur PT. Cahaya Mentari Pratama) membuat Warmerking pengikatan jual beli yang dilakukan pada notaris Kusri Purwijanti., S.H. sebagaimana tertuang pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 343 tanggal 26 Januari 2017 atas tanah kavling No C-21 Perumahan Multazam Islamic Residence.

- Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2016 istri korban diberikan surat keterangan oleh PT. Cahaya Mentari Pratama dengan keterangan bahwa telah membeli 2 (dua) unit tanah kavling di Multazam Islamic Residence dimensi 7x15 Blok C-20 dan C-21 Desa Kalang Anyar tambak buyuk 53/DT/II) No. 82 Kecamatan Sedati Sidoarjo dan terdakwa (Direktur PT. Cahaya Mentari Pratama) menerangkan bahwa untuk sertifikat SHM atas nama Kavling tersebut dapat diambil pada tahun 2018 sejak surat keterangan tersebut ditandatangani.
- Bahwa pada bulan Januari 2017 s/d bulan Agustus 2018 korban dan istrinya menanyakan kepada pihak marketing sehubungan dengan pembangunan tanah kavling Multazam Islamic Residence, namun pihak

marketing mengatakan bahwa masih dalam tahap pengerukan dan tidak ada kejelasan sehubungan dengan pembangunan tanah kavling Multazam Islamic Residence tersebut.

- Kemudian pada tanggal 15 Agustus 2018 istri korban dan terdakwa (Direktur PT. Cahaya Mentari Pratama) menandatangani Surat Keterangan Pembatalan Unit Tanah Kavling Multazam Islamic Residence Nomor 035/SKP/VIII/2018 tanah kavling yang berada di Blok C-20 dan C-21 Desa Kalang Anyar (tambak Buyuk 53/DT/II) No. 82 Kecamatan Sedati Sidoarjo dikarenakan tidak ada progress pembangunan, tidak ada kejelasan pembangunan dan tidak ada komunikasi yang baik dari pihak pengembang serta dalam perjanjian pengikatan jual beli atas objek tanah yang di beli oleh istri korban dari terdakwa pada perumahan Multazam Islamic Residence yang berada di Blok C-20 dan C-21 Desa Kalang Anyar (tambak Buyuk 53/DT/II) No. 82 Kecamatan Sedati Sidoarjo masih berupa alas hak saksi H. Lailatul Ni'mah yang dimiliki berupa Ipeda Sektor Pedesaan Dan Sektor Perkotaan Nomor ii74 Atas Nama Lailatul Nikmah yang berlokasi di Persil 52.dt.III dengan luas 60.000 m<sup>2</sup>.
- Bahwa objek tanah Perumahan Multazam Islamic Residence yang dijual oleh terdakwa sebagai Direktur PT. Cahaya Mentari Pratama merupakan tanah yang dikuasai oleh saksi H. Lailatul Ni'mah berdasarkan Ipeda sektor pedesaan dan sektor perkotaan nomor ii74 atas nama Lailatul Nikmah yang berlokasi di Persil 52.dt.III dengan luas 60.000 m<sup>2</sup> dan Ipeda sector Pedesaan dan sector perkotaan No. 788 atas nama H. Ali Solihin

Muslimin yang berada dipersil dengan luas 5969 m<sup>2</sup> dan Patok D Asli masih dikuasai oleh saksi H. Lailatul Ni"mah serta belum ada kesepakatan jual beli antara saksi H. Lailatul Ni"mah dan terdakwa.

- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa kepada korban dan istrinya berpotensi mengalami kerugian sebesar ± Rp 354.000.000 (tiga ratus lima puluh empat juta rupiah).

Dalam kasus tersebut yang terjadi di PT. Cahaya Mentari Pratama pastinya merugikan masyarakat yang berniat melakukan pembiayaan rumah untuk mewujudkan keinginan mempunyai rumah di era sekarang ini.

Sebagaimana permasalahan diatas, berkaitan dengan skema pembiayaan independen perumahan berbasis syari"ah pada studi kasus PT. Cahaya Mentari Pratama, maka perlu penjelasan lebih lanjut mengenai permasalahan yang akan dibahas yaitu berkenaan dengan Skema pembiayaan perumahan independen PT. Cahaya Mentari Pratama dan Lembaga Pembiayaan Perumahan berbasis syari"ah yang dapat meminimalisir pembiayaan perumahan fiktif.

## **1.2. Rumusan Masalah**

1. Skema Pembiayaan Perumahan Independen di PT. Cahaya Mentari Pratama
2. Lembaga Pembiayaan Perumahan Berbasis Syari"ah yang Dapat Meminimalisir Potensi Pembiayaan Perumahan Fiktif.

### 1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis Mekanisme Skema pembiayaan perumahan independen PT. Cahaya Mentari Pratama.
2. Untuk menganalisis Lembaga Pembiayaan Perumahan berbasis syari'ah yang dapat meminimalisir pembiayaan fiktif.

### 1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian dalam skripsi ini diharapkan dapat bermanfaat baik dari segi teoritis maupun praktis

#### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi landasan yang bertujuan untuk pembangunan ilmu hukum khususnya yang memiliki konsentrasi terhadap Hukum Perbankan syari'ah dan Lembaga Keuangan Syari'ah yang membahas mengenai skema pembiayaan perumahan independen berbasis syari'ah.

#### 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini juga diharapkan mampu membawa manfaat terkait proses penyelesaian hukum jika ada suatu sengketa yang berhubungan dengan Pembiayaan Perumahan Berbasis Syari'ah di Indonesia.

### 1.5. Metode Penelitian

#### 1.5.1. Tipe Penelitian Hukum

Peter Mahmud Marzuki menjelaskan dalam bukunya yang berjudul Penelitian Hukum Edisi Revisi menyatakan bahwa : "Penelitian Hukum merupakan suatu kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum, bukan sekedar *know-*

*about*, penelitian hukum digunakan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.<sup>8</sup>

Dalam proses pengerjaan penulisan skripsi ini, penulis menggunakan tipe penelitian *legal research*. Tipe penelitian hukum normatif yang mampu memberikan penjelasan sistematis berkaitan dengan rumusan masalah yang diangkat oleh penulis.

### **1.5.2. Pendekatan**

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan untuk dijadikan suatu pedoman penelitian. Peneliti akan memperoleh informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawaban atas permasalahannya, pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penulisan penelitian hukum tentang ilmu hukum ada 5 (lima) macam pendekatan yaitu pertama adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), kedua adalah pendekatan kasus (*case approach*), ketiga adalah pendekatan historis (*historical approach*), keempat adalah pendekatan komparatif (*comparative approach*) dan kelima adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>9</sup>

Dalam penulisan skripsi tentang Skema Pembiayaan Independen Perumahan Berbasis Syariah (Studi Kasus Pembiayaan Fiktif PT. Cahaya Mentari Pratama) ini, penulis menggunakan Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dalam metode pendekatan perundang-undangan, penulis perlu memahami hierarki dan asas dalam peraturan perundang-undangan yang

---

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Cet.13, 2017, h. 60.

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, h. 133.

berlaku. Pendekatan undang-undang dalam skripsi penulis kali ini dilakukan dengan cara menelaah undang-undang berkaitan dengan lembaga keuangan syariah dan khususnya regulasi Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mana berkaitan dengan isu hukum yang akan di bahas dalam skripsi ini yaitu Pola pembiayaan perumahan berbasis syariah yang dapat meminimalisir potensi pembiayaan perumahan fiktif Di Indonesia. Dengan menggunakan pendekatan undang-undang akan memberikan kesempatan untuk mempelajari apakah terdapat konsistensi serta kesesuaian antar peraturan perundang-undangan yang disebutkan dalam skripsi ini, maupun prinsip hukum yang mana hasilnya akan menjadi argumen untuk memecahkan isu hukum yang ada dalam skripsi ini.

Pendekatan kedua yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan kasus (*case approach*), merupakan jenis pendekatan salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam kasus nyata yang terjadi dilapangan berkaitan dengan pembiayaan perumahan fiktif, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan. Untuk itu biasanya jenis pendekatan ini tujuannya adalah untuk mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan yang berlaku. Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Dalam pendekatan penulisan skripsi ini, pendekatan yang dilakukan penulis kali ini dilakukan dengan cara menelaah kasus pembiayaan perumahan fiktif PT. Cahaya Mentari Pratama

Sidoarjo pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 647/Pid.B/2020/PN.SBY.

Pendekatan ketiga yang digunakan dalam skripsi ini adalah pendekatan konseptual, pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum terutama hukum perbankan syariah, dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin di dalam ilmu hukum terutama hukum perbankan syariah dan lembaga keuangan syariah maka penulis akan menemukan ide-ide yang melahirkan konsep hukum yang relevan dengan isu hukum yang akan dipecahkan dalam skripsi ini, pemahaman akan pandangan tersebut merupakan sandaran bagi penulis dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi yaitu tentang Skema Pembiayaan Independen Perumahan Berbasis Syariah (Studi Kasus Pembiayaan Fiktif PT. Cahaya Mentari Pratama).

### **1.5.3. Sumber Bahan Hukum**

Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan prepenelitian hukum mengenai apa yang seyogyanya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan 2 macam bahan hukum yaitu :<sup>10</sup>

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan-bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Karena metode pendekatan masalah yang digunakan

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, h. 181-182.



adalah Pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan historis (*case approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Maka sumber utama atau primer yang digunakan adalah perundang-undangan, putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum untuk dijadikan sumber dan fatwa MUI. Karena penulisan skripsi ini berkaitan mengenai Skema Pembiayaan Independen Perumahan Berbasis Syari'ah (Studi Kasus Pembiayaan Fiktif PT. Cahaya Mentari Pratama) yang mana menggunakan skema akad *Murabahah*, maka sumber bahan hukumnya antara lain yaitu :

1. Al-Qur'an dan As-Sunnah
2. Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867).
3. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).
4. Staatsblaad Nomor 23 Tahun 1847 tentang Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie (Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
5. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Kitab Undang-undang Hukum Pidana (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1660).
6. Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 22).
7. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum

Ekonomi Syari'ah.

8. Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
9. Fatwa DSN MUI Nomor 111/DSN-MUI/XI/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*.
10. Peraturan OJK Nomor 31/POJK.5/2014 tentang Penyelenggara Usaha Pembiayaan Syari'ah
10. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 647/Pid.B/2020/PN.SBY

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Selain bahan hukum primer ada juga bahan hukum sekunder, bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sifatnya menjelaskan bahan hukum primer yang dalam penelitian hukum ini adalah peraturan perundang-undangan, dimana bahan hukum sekunder yang dibahas dalam skripsi ini terdiri atas tafsir terjemahan Al-qur'an dan Hadits, pendapat para sarjana yang ada dalam buku literatur tentang hukum perbankan syari'ah, karya ilmiah berupa jurnal-jurnal hukum tentang pembiayaan perumahan, artikel dari media cetak maupun internet serta buku pedoman dari OJK yang substansinya berkaitan dengan permasalahan yang akan di bahas dalam skripsi ini.

#### **1.5.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara studi kepustakaan (*library research*) yang dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum berbentuk primer maupun sekunder. Pada studi kepustakaan (*library research*) bahan hukum yang dapat dikumpulkan dengan cara membaca dan mempelajari bahan hukum yang memuat informasi tentang pokok bahasan penulis, melalui buku literatur

hukum terutama yang berkaitan dengan hukum perbankan syaria<sup>h</sup>, lembaga keuangan syaria<sup>h</sup>, pembiayaan syaria<sup>h</sup> serta putusan pengadilan dan fatwa – fatwa MUI yang berkaitan dengan akad *Murabahah*.

Selanjutnya bahan hukum tersebut dihubungkan satu sama lain yang bertujuan untuk dapat membahas dan menyelesaikan permasalahan dari penulisan ini dan akan diuraikan secara sistematis sesuai dengan pokok bahasan dalam penulisan ini. Bahan hukum tersebut kemudian dianalisis untuk mendapatkan jawaban atas rumusan masalah, dan hasil pembahasan tersebut dapat dipertanggung jawabkan secara sistematis.

#### **1.6. Pertanggungjawaban Sistematika**

Pertanggungjawaban sistematika penulisan pada penelitian hukum ini, terbagi dalam empat bab. Setiap bab terdiri dari sub bab yang menjelaskan bagian-bagian dari permasalahan dalam skripsi ini secara sistematis.

Bab I merupakan bagian pendahuluan dalam skripsi ini yang berupa pengantar dari skripsi, memberikan paparan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian yang kemudian terbagi dalam 5 penjelasan meliputi : tipe penelitian hukum, pendekatan, sumber bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum, dan analisis bahan hukum. Kemudian, pada bagian pendahuluan, diakhiri dengan pertanggungjawaban sistematika penulisan dalam skripsi.

Bab II skripsi ini menjelaskan rumusan masalah yang pertama yaitu Skema pembiayaan perumahan independen di PT. Cahaya Mentari Pratama, yang mana penjelasan atas rumusan masalah ini di uraikan dalam tiga sub bab yaitu yang

pertama adalah Pengertian dan Dasar Hukum Pembiayaan Syari'ah, sub bab ke dua menjelaskan Skema pilihan dalam pembiayaan perumahan independen berbasis syari'ah dan sub bab ke tiga menjelaskan Pola hubungan para pihak PT. Cahaya Mentari Pratama dan Konsumen yang menggunakan akad *Murabahah*.

Bab III skripsi ini menjelaskan rumusan masalah yang kedua yaitu Lembaga pembiayaan perumahan berbasis syari'ah yang dapat meminimalisir potensi pembiayaan fiktif. Penjelasan atas rumusan masalah ini di uraikan dalam tiga sub bab yaitu yang pertama, jenis lembaga pembiayaan perumahan syari'ah, sub bab yang kedua yaitu Karakteristik Lembaga Pembiayaan Perumahan Berbasis Syari'ah, sub bab yang ketiga menjelaskan Upaya Meminimalisir Potensi Pembiayaan Perumahan Fiktif serta upaya hukumnya.

Dalam Bab IV yakni Bab Penutup, yang mana dalam bab ini diuraikan mengenai kesimpulan dari keseluruhan permasalahan yang telah dikemukakan dalam Bab II dan Bab III. Bab IV ini juga berisi mengenai saran atas isu hukum pertama dan yang kedua yang dibahas dalam Bab II dan Bab III.