

**PRAKTIK JUAL BELI RUMAH DP 0% PERSPEKTIF  
HUKUM EKONOMI SYARIAH  
(Studi Kasus Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap)**



**SKRIPSI**

**Diajukan kepada Fakultas Syariah UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri  
Purwokerto untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum (S.H)**

**Oleh  
NAELY KARIMA  
NIM. 1717301027**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PROF. K.H. SAIFUDDIN ZUHRI  
PURWOKERTO**

**2022**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya :

Nama : Naely Karima  
NIM : 1717301027  
Jenjang : Strata-1  
Fakultas : Syariah  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa Naskah Skripsi berjudul “**PRAKTIK JUAL BELI RUMAH DP 0% PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap)**” ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya saya sendiri, bukan dibuatkan orang lain, bukan saduran, juga bukan terjemahan. Hal-hal yang bukan karya saya yang dikutip dalam skripsi ini, diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang telah saya peroleh.

Purwokerto, 25 April 2022

Saya yang menyatakan,



  
**Naely Karima**  
**NIM. 1717301027**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Jenderal A. Yani, No. 40A Purwokerto 53126  
Telepon (0281) 635624 Faksimili (0281) 636553

**PENGESAHAN**

Skripsi berjudul:

**PRAKTIK JUAL BELI RUMAH DP 0% PERSPEKTIF HUKUM  
EKONOMI SYARIAH  
(Studi Kasus Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap)**

Yang disusun oleh Naely Karima (NIM. 1717301027) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Prof. Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada tanggal 8 Juni 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Hukum (S.H.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Purwokerto, *16 Juni 2022*

Disetujui oleh:

Ketua Sidang/ Penguji I

Sekretaris Sidang/ Penguji II

**Dr. H. Achmad Siddiq, M.H., M.H.**  
NIP. 19750720 200501 1 003

**Ahmad Zayvadi, M.A., M.H.I.**  
NIDN. 2112088301

Pembimbing/ Penguji III

**Agus Sunaryo, M. S.I.**  
NIP. 19790428 200901 1 006

Diketahui oleh:

Dekan Fakultas Syariah



*16/6-2022*  
**Dr. Supani, S. Ag., M.A.**  
NIP. 19700705 200312 1 001

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syariah  
UIN Prof. KH. Saifuddin Zuhri Purwokerto  
Di Purwokerto

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi. Maka melalui surat ini saya sampaikan bahwa :

Nama : Naely Karima  
NIM : 1717301027  
Jurusan : Muamalah  
Program studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah  
Judul : PRAKTIK JUAL BELI RUMAH DP 0% PERSPEKTIF  
HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus Perumahan Tritih  
Golf Residence Cilacap)

sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah, UIN Prof. KH. Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk dimunaqasyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Demikian atas perhatian Bapak, saya mengucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Purwokerto, 25 April 2022

Pembimbing



**Agus Sunaryo, M.S.I.**

NIP. 19790428 200901 1 006

**PRAKTIK JUAL BELI RUMAH DP 0% PERSPEKTIF HUKUM  
EKONOMI SYARIAH  
(Studi Kasus Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap)**

**ABSTRAK**

**Naely Karima  
NIM. 1717301027**

**Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah  
Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto**

*Down Payment* (DP) merupakan uang yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian atau tanda keseriusan pembeli. Dalam Islam DP dikenal dengan istilah *bay al-‘urbūn* yang artinya pembayaran awal dengan tujuan sebagai tanda jadi atas transaksi jual beli. Kepemilikan rumah merupakan kebutuhan primer manusia selain sandang dan pangan. Dalam jual beli perumahan, setidaknya pembeli harus memiliki dana untuk membayar DP sebesar 25% - 30% dari harga rumah, ditambah dengan biaya yang lain. Di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap menerapkan jual beli dengan sistem DP 0% yang mana tidak ada pembayaran awal dan untuk mengambil unit cukup dengan sistem *booking*. Maka dari itu, peneliti merumuskan masalah bagaimana mekanisme transaksi jual beli rumah DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap dan bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap sistem pembayaran perumahan DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap.

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung di lokasi penelitian. Data primer diperoleh secara langsung dari sumber data oleh peneliti, Sedangkan data sekunder diambil dari buku, laporan penelitian terdahulu, jurnal, artikel, dan internet. Proses pengumpulan data dilakukan menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Adapun metode analisis data menggunakan metode deduktif yaitu melihat permasalahan dari yang umum ke khusus.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik jual beli DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah akad yang terjadi adalah *bay’ al-‘urbūn bil murābahah* maksudnya dikatakan *bay’ al-‘urbūn* karena terdapat DP atau uang muka dan dikatakan murabahah karena harganya melebihi harga asli. Dalam hal ini, sistem DP 0% di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap diperbolehkan, karena syarat-syarat yang diberikan oleh perumahan Tritih Golf Residence Cilacap sudah sesuai dengan hukum Islam seperti pendapat dari kalangan madhab Hanbali yang membolehkan jual beli dengan sistem *al-‘urbūn*.

**Kata Kunci:** *Down Payment* (DP), *‘Urbūn*, Hukum Islam

## **MOTTO**

“Waktu bagaikan pedang. Jika kamu tidak memanfaatkannya dengan baik, maka ia akan memanfaatkanmu”

(HR. Muslim)



## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ṣa	Ṣ	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥ	Ḥ	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha'	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ḍal	Ḍ	Ze (dengan titik diatas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Ze
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Ṣad	Ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa'	Ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Ḍa'	Ḍ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	...'	Koma terbalik di atas

غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	W
هـ	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

**B. Ta' Marbutah di akhir Kata apabila dimatikan tulis *h***

المراجعة	Ditulis	<i>Murābahah</i>
شريعة	Ditulis	<i>Syarī'ah</i>
تجارة	Ditulis	<i>Tijārah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlakukan pada kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, shalat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya)

**C. Vokal Pendek**

---َ---	Fatḥah	Ditulis	A
---ِ---	Kasrah	Ditulis	I
---ُ---	D'ammah	Ditulis	U

#### D. Vokal Panjang

1.	Fatḥah + alif	Ditulis	ā
	المبادلة	Ditulis	<i>Mubādalah</i>
2.	Kasrah + ya'mati	Ditulis	ī
	صحيح	Ditulis	<i>Saḥīḥ</i>

#### E. Vokal Rangkap

1.	Fatḥah + ya' mati	Ditulis	Ai
	المعقود عليه	Ditulis	<i>Al-Ma'qūd 'alaih</i>
2.	Fatḥah+wawu mati	Ditulis	Au
	نيل الأوطار	Ditulis	<i>Naylu al-Auṭār</i>

#### F. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf *Qomariyyah*

القرآن	Ditulis	<i>Al-Qur'ān</i>
العربون	Ditulis	<i>Al-'Urbūn</i>
البيع	Ditulis	<i>Al-Bay'</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf l (el) nya.

السنة	Ditulis	<i>As-Sunnah</i>
الربا	Ditulis	<i>Ar-Riba</i>
التجارة	Ditulis	<i>At-Tijārah</i>

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>NOTA DINAS PEMBIMBING</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	v
<b>MOTTO</b> .....	vii
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	xiii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	xxiv
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xviii
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	xviii
<b>BAB I</b> .....	1
<b>A. Latar Belakang Masalah</b> .....	1
<b>B. Definisi Operasional</b> .....	6
<b>C. Rumusan Masalah</b> .....	7
<b>D. Tujuan Penelitian</b> .....	8
<b>E. Manfaat Penelitian</b> .....	8
<b>F. Kajian Pustaka</b> .....	9
<b>G. Sistematika Pembahasan</b> .....	15
<b>BAB II</b> .....	17
<b>A. Ketentuan Tentang Jual Beli</b> .....	17

1. Pengertian Jual Beli.....	17
2. Dasar Hukum Jual Beli.....	18
3. Rukun dan Syarat Jual Beli .....	22
4. Hikmah Disyariatkannya Jual Beli.....	25
<b>B. Ketentuan Jual Beli <i>Urbūn</i>.....</b>	<b>27</b>
1. Pengertian Jual Beli <i>Urbūn</i> .....	27
2. Dasar Hukum Jual Beli ' <i>Urbūn</i> .....	29
3. Tujuan dan Manfaat Jual Beli ' <i>Urbūn</i> atau Uang Muka (DP) .....	36
<b>C. Ketentuan tentang Murabahah.....</b>	<b>38</b>
1. Pengertian Murabahah.....	38
2. Dasar Hukum Murabahah .....	39
3. Rukun dan Syarat Murabahah .....	41
4. Jenis Murabahah.....	42
<b>D. Sistem DP 0% dalam Hukum Ekonomi Syariah.....</b>	<b>43</b>
<b>BAB III.....</b>	<b>46</b>
<b>A. Jenis Penelitian .....</b>	<b>46</b>
<b>B. Subjek dan Objek Penelitian.....</b>	<b>46</b>
<b>C. Lokasi dan Waktu Penelitian .....</b>	<b>48</b>
<b>D. Sumber Data .....</b>	<b>49</b>
<b>E. Pendekatan Penelitian.....</b>	<b>50</b>
<b>F. Metode Penentuan Sample Penelitian .....</b>	<b>50</b>
<b>G. Teknik Pengumpulan Data.....</b>	<b>51</b>
<b>H. Metode Analisis Data .....</b>	<b>53</b>

<b>BAB IV</b> .....	56
<b>A. Gambaran Umum Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap</b> .....	56
1. Sejarah Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap .....	56
2. Visi dan Misi Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap .....	57
3. Letak Geografis Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap .....	58
<b>B. Mekanisme Transaksi Jual Beli Rumah DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap</b> .....	59
<b>C. Analisis Mekanisme Transaksi Jual Beli Rumah DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap Ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah</b> .....	65
1) <i>Al-muta'āqidaini</i> (dua orang yang bertransaksi) .....	65
2) <i>Al-ma'qūd 'alaih</i> (objek transaksi) .....	66
3) Akad (Ijab dan Qabul) .....	67
<b>BAB V</b> .....	77
<b>A. KESIMPULAN</b> .....	77
<b>B. SARAN</b> .....	78
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

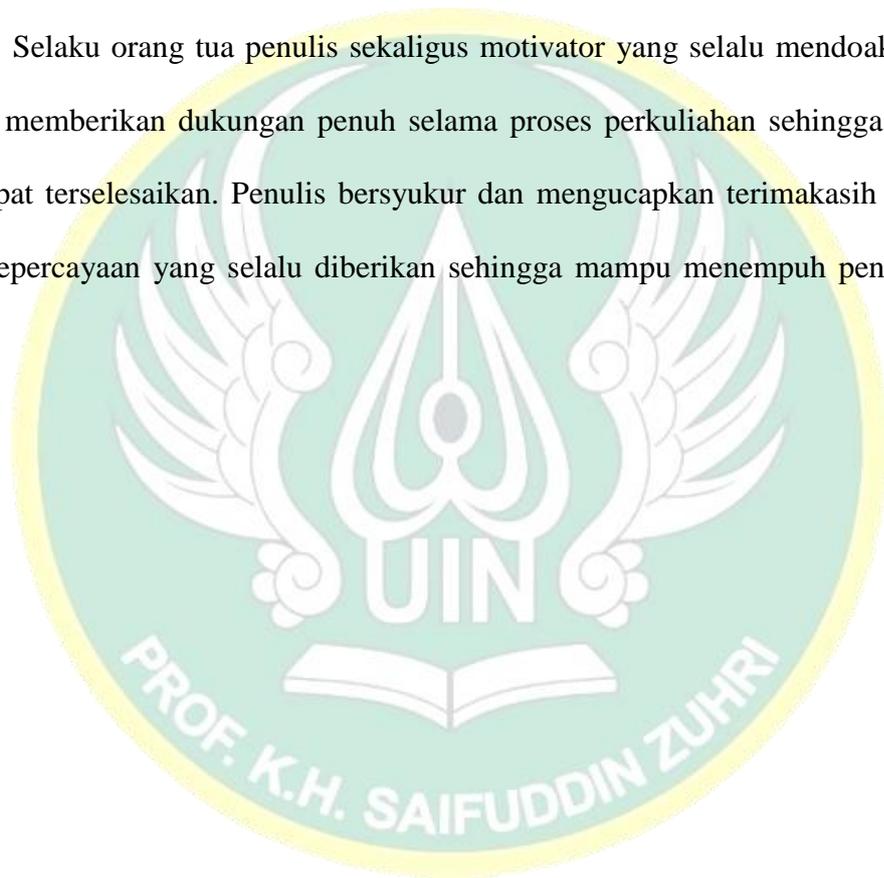
## PERSEMBAHAN



Dengan khidmat dan penuh rasa syukur, penulis persembahkan skripsi ini kepada:

### **Bapak Sofingi Abdul Rozaq dan Ibu Sugiarti**

Selaku orang tua penulis sekaligus motivator yang selalu mendoakan dan selalu memberikan dukungan penuh selama proses perkuliahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Penulis bersyukur dan mengucapkan terimakasih banyak atas kepercayaan yang selalu diberikan sehingga mampu menempuh pendidikan S-1.



## KATA PENGANTAR



Segala puji kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, berkah serta karunia-Nya, dan yang telah memberikan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat serta salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat dan pengikutnya yang akan mendapatkan syafa'atnya di dunia dan akhirat kelak.

Dengan penuh rasa syukur skripsi yang berjudul “Praktik Jual Beli Rumah DP 0% Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap)” dapat terselesaikan dengan lancar dan semoga bermanfaat. Namun, semua ini tidak lepas dari doa, dukungan serta arahan banyak pihak. Dengan, segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur kepada Allah SWT, maka penulis persembahkan karya ini kepada:

1. Dr. Moh. Roqib, M.Ag., Rektor Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri.
2. Dr. Supani, M.A., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri.
3. Marwadi, M.Ag., Wakil Dekan I Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri.
4. Dr. Hj. Nita Triana, M.S.I., Wakil Dekan II Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri.

5. Hariyanto, S.H.I., M. Hum., Wakil Dekan III Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri.
6. Agus Sunaryo, M.S.I., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri serta sebagai pembimbing skripsi yang selalu memberikan arahan, saran, waktu dan pikirannya dengan penuh kesabaran serta keikhlasan sehingga skripsi ini bisa selesai.
7. Segenap Dosen dan Staff Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri.
8. Lembaga bantuan BIDIKMISI yang telah memberikan bantuan berupa materil sehingga penulis bisa menyelesaikan studi sampai tahap akhir ini.
9. Kedua orang tua penulis Bapak Sofingi Abdul Rozaq, Ibu Sugiarti serta kakak Iskandar Zulkarnaen dan adik Laela Masturo. Terimakasih atas cinta kasih yang senantiasa mendoakan setiap waktu, memberikan semangat, dan dukungan finansial, semoga senantiasa diberi keberkahan dan kebahagiaan dalam hidup.
10. K.H Abu Hamid Nasrulillah (Alm.) dan Hj. Murniati selaku pengasuh Madrasah dan Mushola Ridlolillah Karang Sari, beserta ustadz ustadzah Madrasah Diniyah Mushola Ridlalillah Karang Sari yang telah memberikan arahan dan bimbingannya sehingga mengerti huruf alif, ba', ta kepada penulis.
11. Abah Dr. K.H. Nasrudin, M.Ag dan Umi Hj. Durotun Nafisah, S.Ag., M.S.I, selaku pengasuh Pondok Pesantren Fatkhul Mu'in Purwokerto yang selalu memberikan doa dan restu, serta memberikan pengajaran moral kepada

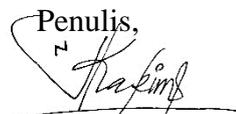
penulis. Serta Keluarga besar Pondok Pesantren Fatkhul Mu'in Purwokerto, terkhusus teman-teman kamar (Meike Faradila, S.H, Atiq Maulidiyah, S.H, Lela Safitri, Diah S, Wahyuni, Nidaul, Afifah, Jabil, Tifah, Ika Nur, Vina, Hana, Mudiati, Dewi Prasetya, Dewi Saputri)

12. Mbakku Irma Agustin, S.H, Sofi Rahayu, S.H, Fely Indriyani, S.H, Izmi Izzatun, S.H, Diah Rahmawati, S.H dan Linda Fitri Ch, S.Pd. Sahabatku dari kecil Triska Nur F, Meli Nur Z, Wiwit Retnonongsih, S.Pd, dan Diah Mutia Ika P, S.Ap. Terimakasih untuk doa dan motivasinya yang selalu diberikan sampai berada pada titik ini.
13. Teman-teman seperjuangan keluarga besar HES A angkatan 2017 terkhusus Deviana Cipu T.R, S.H, Umi Mualifah, S.H, Wiwit Apriliana S, Sindi Kartika yang selalu memberikan semangat dalam menuntut ilmu sampai dalam proses penyelesaian skripsi ini.
14. Bagi semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan doa dan semangat dalam penyelesaian skripsi ini. Semoga selalu diberikan kebaikan dan keberkahan dalam hidup.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, maka dari itu kritik dan saran yang bersifat membangun selalu saya harapkan dari pembaca guna kesempurnaan dalam skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca. Aamiin.

Purwokerto, 27 April 2022

Penulis,



**Naely Karima**  
**NIM. 1717301027**

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Transkrip Hasil Wawancara
- Lampiran 2 : Dokumentasi Observasi
- Lampiran 3 : Surat Izin Riset
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Lulus Seminar Proposal
- Lampiran 5 : Surat Keterangan Lulus Seminar Komprehensif
- Lampiran 6 : Sertifikat KKN
- Lampiran 7 : Sertifikat PPL
- Lampiran 8 : Sertifikat Aplikasi Komputer
- Lampiran 9 : Sertifikat Bahasa Arab
- Lampiran 10 : Sertifikat Bahasa Inggris
- Lampiran 11 : Sertifikat BTA PPI
- Lampiran 12 : Riwayat Hidup Penulis

## DAFTAR SINGKATAN

DP	: <i>Down Payment</i>
Dkk	: dan kawan-kawan
Hlm	: Halaman
KHES	: Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
KTP	: Kartu Tanda Penduduk
KUH	: Kitab Undang-undang Hukum
NPWP	: Nomor Pokok Wajib Pajak
OKI	: Organisasi Kerjasama Islam
QS	: Qur'an Surat
RA	: <i>Raḍiyallahu 'anhu</i>
SAW	: <i>Shallallāhū 'alaihi wa sallam</i>
SH	: Sarjana Hukum
SWT	: <i>Subhānahū wa ta'ālā</i>
Terj.	: Terjemah
Tn	: Tanpa Nama
UIN	: Universitas Islam Negeri



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Perumahan dan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Rumah juga merupakan salah satu hak dasar individu, sehingga setiap penghuni memiliki pilihan untuk tinggal dan mendapatkan iklim tempat tinggal yang layak dan sehat. Hal ini merupakan abstraksi dari tujuan nasional “melindungi segenap bangsa Indonesia” dalam pembukaan UUD 1945. Salah satu bentuknya adalah penataan dan pengaturan penginapan untuk memenuhi kebutuhan pokok warga untuk peningkatan dan penyaluran bantuan pemerintah perumahan.

Selain kebutuhan sandang dan pangan, kepemilikan rumah merupakan kebutuhan utama manusia. Rumah adalah tempat perlindungan sebagai jaminan terhadap semua gangguan normal dan iklim seperti hewan hidup lainnya, sesungguhnya keberadaan rumah memiliki berbagai fungsi sebagai pusat pendidikan keluarga dan tempat membangun kasih sayang dan persaudaran. Sebagaimana disebutkan diatas, implementasi lain dari UUD 1945 tentang hak dan kewajiban rakyat kepada pemerintah di bidang perumahan adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman. Negara bertanggung jawab untuk menyediakan dan memfasilitasi pembelian perumahan bagi masyarakat, tidak hanya sebagai penegak pelacakan tetapi sebagai sarana. Pasal 19 Undang-Undang No. 1

Tahun 2011 menyatakan bahwa Negara menjamin terselenggaranya hak setiap warga negara atas tempat tinggalnya.<sup>1</sup>

Dalam skema DP 0%, gubernur DKI Anies Baswedan meluncurkan skema DP 0%. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta secara resmi meluncurkan program DP 0% dengan slogan SAMAWA (Solusi Rumah Warga). Pembangunan *Klapa Village* merupakan awal dari pembangunan apartemen serupa di wilayah lain Jakarta. Rumah DP 0% merupakan skema unggulan yang dicanangkan gubernur DKI Jakarta Anies Baswedan, dengan konsep rumah vertikal atau lebih tepatnya apartemen sederhana. Dengan adanya program DP 0%, gubernur DKI Jakarta Anies Baswedan berharap dapat memberikan solusi bagi warga DKI yang belum memiliki tempat tinggal tetap.<sup>2</sup>

Satu hal yang perlu diperhatikan oleh program ini adalah mekanisme pembayaran perumahan. Berdasarkan interpretasi gramatikal dari istilah DP 0%, sebenarnya ada kontradiksi dalam istilah tersebut. Dalam jual praktik jual beli menggunakan terminologi DP terdapat uang. Dengan terminologi DP 0% maka tidak ada DP atau uang muka. Menurut sebagian ulama salaf, fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, dan fatwa standar syariah Internasional AAOIFI, dalam suatu transaksi jual beli, penjual berhak untuk meminta sejumlah uang jaminan (DP) sebagai tanda bahwa konsumen serius dalam bertransaksi. Sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional MUI No

---

<sup>1</sup> Hulman Panjaitan, "Down Payment Nol Rupiah dalam Kepemilikan Rumah menurut Hukum Positif di Indonesia". *Universitas Kristen Indonesia :Jurnal Tò-râ*. Vol. 4, no.1, 2018, diakses pada 06 November 2020, pukul 10.15 WIB, hlm. 1-2. <http://ejournal.uki.ac.id>

<sup>2</sup> Siti Hadijah, "Kredit Rumah Tanpa DP Malah Bisa Buntung, Ini Sebabnya", <https://www.google.com/amp/s/m.republika.co.id/amp/qifm28370>, diakses 8 Desember 2020.

13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah. “*Dalam akad pembiayaan murabahah, lembaga keuangan syariah (LKS) membolehkan uang muka jika kedua belah pihak sepakat. Besarnya uang muka ditentukan sesuai kesepakatan*”.

Dari segi manfaat, *down payment* (DP) atau uang muka dirancang untuk memastikan bahwa pembeli mampu memenuhi kewajibannya kepada penjual. Dengan demikian memenuhi kewajiban pembeli dan menghindari kegagalan untuk merugikan penjual. DP (*Down Payment*) sepenuhnya menjadi hak penjual karena DP merupakan bagian dari harga jual yang harus dibayar pembeli kepada penjual. Jika pembeli menggunakan DP 0% berarti penjual melepaskan hak untuk kepentingan pembeli.<sup>3</sup>

Saat jual beli rumah, pembeli harus memiliki dana untuk melakukan uang muka atau DP sebesar 25-30% dari harga rumah, ditambah biaya-biaya lainnya. Hal ini adalah nilai yang sangat besar bagi sebagian orang Indonesia.<sup>4</sup> Saat ini ada banyak cara untuk mewujudkan impian memiliki rumah yang sangat menarik. Pada Agustus 2018 Bank Indonesia (BI) bebas menentukan besaran uang muka Kredit Pemilikan Rumah (KPR) rumah induk dalam rangka mendukung pembangunan moneter melalui kredit dikawasan perumahan dan Bank Indonesia (BI) mengizinkan bank untuk menawarkan pinjaman rumah pertama tanpa DP atau uang muka.

---

<sup>3</sup> Oni Sahroni, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Jakarta: Republika Penerbit, 2019), hlm. 123.

<sup>4</sup> Muhyidin Mahmud, “Hunian DP Nol Rupiah, Pemprov: Antusias Masyarakat Besar”, <https://www.google.com/amp/s/www.cermati.com/artikel/amp/kredit-rumah-tanpa-dp-malah-bisa-buntung-ini-sebabnya>, diakses 4 November 2020.

DP 0% diperbolehkan untuk jual beli rumah, karena DP sepenuhnya menjadi hak penjual, dengan aturan yang sesuai dengan syariah bahkan dianjurkan untuk meringankan konsumen *dhuafa* atau masyarakat kurang mampu. Hukum ini berdasarkan telaah pada kaidah-kaidah fikih muamalah, Standar Syariah Internasional AAOIFI, dan fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional MUI terkait.<sup>5</sup> Program ini mengganti syarat yang harus dipenuhi sebelum melakukan program DP yang mahal dengan prasyarat lain untuk memastikan pembayaran kredit yang lebih dapat dipenuhi oleh warga. DP 0% merupakan bantuan untuk masyarakat yang membutuhkan. Bantuan ini agar masyarakat berpenghasilan menengah mendapatkan fasilitas rumah dengan murah dan tanpa terbebani dengan DP.

PT Wangsa Indah Nusantara merupakan perusahaan dibidang property. PT ini membawahi 2 perumahan yaitu perumahan Casadelusia dan Tritih Golf Residence, akan tetapi PT Wangsa Indah Nusantara pengembangannya sudah ada diberbagai daerah yaitu JABODETABEK. Perumahan Casadelusia merupakan perumahan kelas premium yang harganya diatas 1 Miliar. Dari kedua perumahan tersebut perumahan Tritih Golf Residence merupakan perumahan terlaris dan banyak diminati konsumen dan perumahan ini juga memiliki promo yang sangat menarik perhatian yaitu pembayaran dengan sistem DP 0%. Untuk perumahan Tritih Golf Residence memiliki 530 unit termasuk kios dan fasilitas umum lainnya. Perumahan Tritih Golf Residence terletak di jalan Kemuning RT 02 RW 02 Kelurahan Tritih Lor, Jeruk Legi

---

<sup>5</sup> Oni Sahroni, *Fikih Muamalah Kontemporer* (Jakarta: Republika Penerbit, 2019), hlm. 122.

Kabupaten Cilacap. Perumahan Tritih Golf Residence menggunakan sistem DP 0% sejak bulan Mei 2021 dan merupakan program baru yang diminati banyak konsumen. Adapun dari sekian banyak jumlah rumah yang ada di Perumahan Tritih Golf Residence, terdapat 83 unit perumahan yang telah terjual menggunakan sistem DP 0%.

Dalam hal ini, pembayaran dengan sistem DP 0% tidak ada pembayaran uang muka sama sekali, karena pihak developer tidak ingin membebankan untuk biaya yang besar diawal. Akan tetapi, hanya dengan sistem *booking*. Uang muka tersebut masuk kedalam pembayaran secara angsuran dengan tenor waktu yang telah disepakati. Semakin kecil DP atau uang muka yang diberikan maka angsuran akan lebih besar karena diawal tidak ada pembayaran. Sebagai contoh seorang pegawai pertamina memiliki tabungan 10 juta dan mampu untuk mengangsur biaya rumah namun ketika ditentukan DP 15% - 30% maka terdapat biaya tambahan untuk mengurus sertifikat balik nama di kenotaris dan biaya yang lainnya sehingga bisa mencapai total 35 jutaan.<sup>6</sup>

Dalam pembayaran sistem jual beli rumah di perumahan ini bisa menggunakan bank konvensional dan bank syariah sesuai dengan kemauan atau keinginan dari nasabah atau pembeli tersebut. Di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap bekerjasama dengan bank BNI dan Mandiri yang mau mengcover DP 0%, karena tidak semua pihak perbankan mau mengcover program DP 0% kepada setiap perumahan. Adapun akad yang digunakan

---

<sup>6</sup>Saeful, "Marketing Perumahan Tritih Golf Residence", *Wawancara*, pada tanggal 31 Agustus 2021, pukul 10.00 WIB.

dalam perjanjian di perumahan ini yaitu menggunakan akad jual beli, atau dalam hukum Islam setara dengan istilah akad murabahah. Akad murabahah yaitu perjanjian jual beli rumah antara bank dan nasabah, dimana bank melakukan pembelian atau pemesanan rumah sesuai dengan permintaan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga pembelian ditambah dengan keuntungan bank yang telah disepakati. DP 0% berlaku untuk kalangan tertentu yang dapat memenuhi kriteria dan dianggap mampu dalam menjalani proses jangka lama, hal yang menjadi pertimbangan dalam penerapan DP 0% seperti penghasilan per bulan, pekerjaan, dan sebagainya.<sup>7</sup>

Dari gambaran diatas, maka penelitian ini akan difokuskan pada bagaimana mekanisme transaksi jual beli dengan sistem DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap dan bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap sistem pembayaran perumahan DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap. Penelitian ini berbentuk karya tulis ilmiah yang disusun dalam skripsi dengan judul **“Praktik Jual Beli Rumah DP 0% Perpektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap)”**.

## **B. Definisi Operasional**

### 1. DP 0%

DP (*Down Payment*) asal kata dari bahasa Inggris *a partial payment made at the time of purchase* yaitu pembayaran sebagian yang dilakukan ketika pembelian diawal, dan sisanya dibayar selanjutnya

---

<sup>7</sup> Saeful, “Marketing Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap”, *Wawancara*, pada tanggal 31 Agustus 2021, pukul 10.00 WIB.

setelah kesepakatan dibuat antara penjual dan pembeli. Dalam referensi Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), *Down Payment* atau Uang Muka diartikan menjadi uang yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian dan sebagainya. Sedangkan istilah DP dalam Islam dikenal dengan *bay'al-urbūn* yaitu pembayaran diawal dengan tujuan untuk tanda jadi atas transaksi jual beli.

Umumnya dalam transaksi jual beli di tentukan besaran DP atau uang muka sebesar 50% dan lain sebagainya untuk pembayaran diawal. Namun, objek yang dikaji peneliti menggunakan DP 0% berarti tidak ada pembayan diawal sama sekali tetapi hanya menggunakan sistem *booking*.

## 2. Hukum Ekonomi Syariah

Hukum Ekonomi Syariah adalah hukum-hukum yang berkaitan dengan kehidupan bermasyarakat mengenai dengan kebendaan dan hak-hak penyelesaian persengketaan berdasarkan sumber hukum islam yaitu al-qur'an, as-sunnah, ijma' dan qiyas.<sup>8</sup>

### C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme transaksi jual beli rumah DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap ?

---

<sup>8</sup>Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah: dalam perspektif Keuangan Peradilan Agama* (Jakarta: Prenada Media, 2016), hlm. 5-6.

2. Bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap sistem pembayaran perumahan DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap ?

#### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mendeskripsikan mekanisme transaksi jual beli rumah DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap
2. Untuk mengetahui bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap sistem pembayaran DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap

#### **E. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis
  - a. Sebagai wawasan dan penerapan teori-teori yang di dapat oleh penulis selama mengikuti perkuliahan tentang pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap DP 0% yang benar bagi penulis dan pembaca.
  - b. Sebagai tambahan rujukan, informasi serta dapat dikembangkan dimasa yang akan datang.
2. Manfaat Praktis
  - a. Memberikan bantuan pemikiran mengenai bagaimana pembayaran DP 0% yang diterapkan dalam jual beli rumah menurut pandangan Hukum Ekonomi Syariah di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap yang kedepannya dapat diterapkan pada perumahan yang lain.
  - b. Sebagai informasi untuk masyarakat yang ingin mengajukan sistem pembayaran DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap.

## F. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan salah satu cara untuk mengetahui perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang sebelumnya, agar tidak terkesan dengan adanya plagiarisme. Selain itu, kajian pustaka digunakan untuk menunjukkan pentingnya permasalahan dalam penelitian, untuk membantu mempersempit fokus permasalahan dan untuk menunjukkan konsep teoritis umum dan variabel operasional penelitian lain.<sup>9</sup> Dalam skripsi ini penulis akan menguraikan kajian pustaka sebagai berikut:

Ika Fatikhah Rizqikah, dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Uang Muka dalam murabahah (Studi Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 13/DSN-MUI/IX/2000)”. Tujuan dari Penelitian ini yaitu untuk mengetahui pandangan hukum islam terhadap uang muka dalam murabahah dan untuk mengetahui latar belakang MUI mengeluarkan fatwa nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah. Penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan (*library research*). Berdasarkan hasil penelitian, dalam pandangan Islam terhadap uang muka dalam murabahah adalah sah atau diperbolehkan menurut hukum Islam selama jual beli murabahah itu sudah memenuhi rukun murabahah.<sup>10</sup>

Skripsi milik Fahrul Umam, yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Rumah di Griya Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten

---

<sup>9</sup> Aji Damanuari, *Metodologi Penelitian Mu'amalah* (Ponorogo: STAIN Po PRESS, 2010), hlm. 58.

<sup>10</sup> Ika Fatikhah Rizqikah, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Uang Muka dalam murabahah (Studi Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000)”, *Skripsi* (Banten: IAIN Sultan Maulana Hasanuddin Malang 2017).

Madiun”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguraikan akad jual beli rumah di rumah Griya as-Sakinah menurut hukum Islam tentang jual beli sistem kredit dan untuk menjawab pertanyaan terkait bagaimana penyelesaian angsuran macet yang berlokasi di Griya as-Sakinah menurut hukum Islam tentang jual beli sistem kredit. Untuk menjawab permasalahan yang dikaji oleh penulis tersebut, maka penulis menggunakan metode pendekatan kualitatif yaitu dengan cara menjelaskan informasi faktual yang diperoleh dari penjualan rumah pada Griya as-Sakinah yang dijelaskan oleh pihak yang terkait. Adapun teknik pengumpulan datanya berupa wawancara (*interview*) dan *Observasi*. Berdasarkan hasil penelitian penulis yaitu akad jual beli kredit yang ada pada *developer property* dan *agency* Griya as-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun tidak sesuai dengan hukum Islam karena pembayaran DP sedangkan penyelesaian kredit macet di Griya as-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun sudah sesuai dengan hukum Islam yaitu dengan memberikan kesempatan waktu lebih kepada debitur yang belum bisa membayar.<sup>11</sup>

Skripsi milik Diah Kurnia, yang berjudul “Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang *bay' Istishna*”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui cara jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif KHES. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan penelitian kualitatif. Penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa wawancara,

---

<sup>11</sup> Fahrul Umam Al-Hakiki, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Rumah di Griya as-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun”, *Skripsi* (Ponorogo: IAIN Ponorogo 2019).

observasi dan dokumentasi. Berdasarkan hasil penelitian penulis bahwa dalam jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang masih terdapat point-point yang belum terimplementasikan, yaitu dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan permintaan pemesanan, seharusnya pemesan memiliki hak *khiyār* untuk melanjutkan atau membatalkan akad, akan tetapi dalam pelaksanaannya pihak perumahan De Prima Tunggulwulung tidak membolehkan pembeli membatalkan akad karena adanya cacat pada barang.<sup>12</sup>

Skripsi milik Renilda Anwar, yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli dengan Sistem *Down Payment* (DP): Studi Pada Kredit Plus di Kota Palopo”. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bentuk sistem *Down Payment* (DP) pada kredit plus dan mengetahui tinjauan hukum Islam mengenai jual beli dengan sistem *Down Payment* (DP) pada kredit plus. Untuk menjawab masalah yang dikaji oleh penulis, maka penulis menggunakan metode pendekatan kualitatif yang memfokuskan pada jual beli dengan menggunakan sistem *Down Payment* (DP). Adapun teknik pengumpulan datanya berupa observasi, wawancara, dan dokumentasi. Berdasarkan hasil penelitian penulis bahwa proses pelaksanaan jual beli dengan sistem *Down Payment* (DP) yang terdapat pada kredit plus pada umumnya sama, namun *Down Payment* (DP) yang terdapat pada kredit plus menjadi uang administrasi dan tidak dimasukkan dalam harga barang.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Diah Kurnia, “Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang *Bay’ Istishna*”, *Skripsi* (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, 2018).

<sup>13</sup> Renilda Anwar, “Analisis Hukum Islam terhadap Jual Beli dengan Sistem *Down Payment* (DP): Studi Pada Kredit Plus di Kota Palopo”, *Skripsi* (Palopo: IAIN Palopo, 2020).

Jurnal yang ditulis oleh Hulman Panjaitan yang berjudul “*Down Payment* (DP) dalam Kepemilikan Rumah Menurut Hukum Positif di Indonesia”. Dalam penelitian yang dilakukan ini bertujuan untuk mengkaji dan membahas tentang bagaimana DP Nol rupiah dalam perspektif hukum positif di Indonesia. Adapun hasil penelitian yang dilakukan adalah sesuai hukum positif Indonesia yang berlaku, maka kepemilikan rumah dengan dengan menggunakan DP Nol Rupiah atau tanpa DP (*Down Payment*) dimungkinkan saja dan sah menurut hukum berdasarkan kesepakatan oleh para pihak yang terkait dan dalam praktiknya banyak dilakukan oleh orang perorangan, namun apabila jual beli rumah tersebut dilakukan melalui badan usaha, maka sesuai dengan aturan yang yang berlaku dengan adanya uang muka atau *Down Payment* tersebut merupakan suatu keharusan.<sup>14</sup>

Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
Ika Fatikhah Rizqikah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.	Tinjauan Hukum Islam terhadap Uang Muka dalam murabahah (Studi Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 13/DSN-MUI/IX/2000).	Sama-sama membahas uang muka yang didalamnya membahas jual beli rumah.	Penelitian Ika Fatikhah tentang analisis hukum islam terhadap uang muka dalam murabahah. Sedangkan skripsi ini tentang DP 0% dalam jual beli rumah perspektif

<sup>14</sup> Hulman Panjaitan, “*Down Payment* Nol Rupiah dalam Kepemilikan Rumah Menurut Hukum Positif di Indonesia”. *Universitas Kristen Indonesia :Tô-râ*. Vol. 4, no.1, 2018.

			Hukum Ekonomi Syariah.
Fahrul Umam, 2019. Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo.	Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Rumah di Griya Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun.	Sama-sama membahas uang muka yang didalamnya membahas jual beli rumah.	Penelitian Fahrul Umam tentang analisa hukum Islam terhadap jual beli rumah kredit. Sedangkan skripsi ini tentang DP 0% dalam jual beli rumah perspektif Hukum Ekonomi Syariah.
Diah Kurnia, 2018. Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.	Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang <i>Bay' Istishna'</i>	Sama-sama membahas jual beli rumah	Penelitian Diah Kurnia tentang kesesuaian sistem jual beli di perumahan perspektif KHES. Sedangkan skripsi ini tentang DP 0% dalam jual beli rumah perspektif Hukum Ekonomi Syariah.
Renilda Anwar, 2020, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam	Analisis Hukum Islam terhadap Jual Beli dengan Sistem <i>Down</i>	Sama-sama membahas Jual Beli <i>Down Payment</i> (DP)	Penelitian Renilda Anwar membahas tentang DP

Negeri Palopo.	<i>Payment</i> (DP): Studi pada Kredit Plus di Kota Palopo		menurut hukum Islam, sedangkan skripsi ini membahas tentang jual beli rumah DP 0% perspektif Hukum Ekonomi Syariah
Jurnal yang ditulis oleh Hulman Panjaitan.	<i>Down Payment</i> (DP) dalam Kepemilikan Rumah Menurut Hukum Positif di Indonesia.	Sama-sama membahas DP Nol Rupiah	Artikel Hulman Panjaitan membahas uang muka atau <i>Down Payment</i> nol rupiah menurut hukum positif Indonesia. Sedangkan skripsi ini tentang uang muka atau DP 0% pada jual beli rumah dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Meskipun penelitian-penelitian mengenai DP 0% telah ada dan telah diteliti oleh beberapa penulis, namun pembahasan mengenai DP 0% yang dilihat dalam Hukum Ekonomi Syariah di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap belum ada. Maka dari itu, perlu dikaji lebih mendalam mengenai DP 0%

dalam Jual Beli Rumah di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap  
Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

### G. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran yang jelas relevan dengan skripsi ini, penulis menjelaskan substansi pembahasan. Pembahasan yang baik dari skripsi ini terdiri dari lima bab, yang dibahas sebagai berikut:

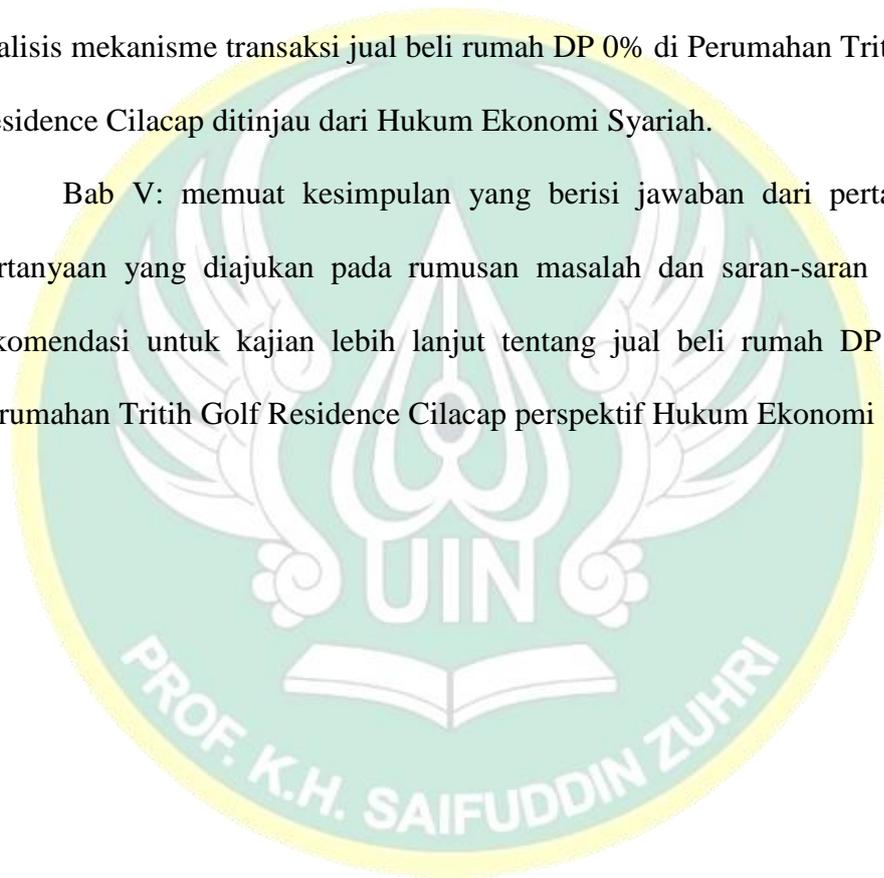
BAB I: pendahuluan meliputi latar belakang masalah, definisi operasional, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II: tentang landasan teori praktik jual beli rumah DP 0% perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Pertama tentang pengertian jual beli dalam Islam yang didalamnya membahas pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, hikmah disyaratkannya jual beli. Kedua tentang ketentuan uang muka atau *bay' al-'urbūn* yang didalamnya berisi pengertian jual beli uang muka atau *bay' al-'urbūn* landasan atau dasar hukum jual beli uang muka atau *bay' al-'urbūn*, tujuan dan manfaat jual beli uang muka atau *bay' al-'urbūn*. Ketiga tentang murabahah yang diantaranya memuat pengertian murabahah, dasar hukum murabahah, jenis murabahah, rukun dan syarat murabahah. Keempat, sistem DP 0% dalam Hukum Ekonomi Syariah.

BAB III: memuat tentang metode penelitian, antara lain: jenis penelitian, subjek dan objek penelitian, lokasi penelitian, sumber data, pendekatan penelitian, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

Bab IV: memuat tentang analisis hasil penelitian, antara lain: pertama, gambaran umum perumahan Tritih Golf Residence Cilacap meliputi sejarah perumahan Tritih Golf Residence Cilacap, visi dan misi perumahan Tritih Golf Residence Cilacap, letak geografis, struktur organisasi perumahan Tritih Golf Residence Cilacap. Kedua, mekanisme transaksi jual beli rumah dengan *Down Payment* (DP) 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap. Ketiga, analisis mekanisme transaksi jual beli rumah DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah.

Bab V: memuat kesimpulan yang berisi jawaban dari pertanyaan-pertanyaan yang diajukan pada rumusan masalah dan saran-saran sebagai rekomendasi untuk kajian lebih lanjut tentang jual beli rumah DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap perspektif Hukum Ekonomi Syariah.



## BAB II

### LANDASAN TEORI JUAL BELI 'URBUN(DP)

#### A. Ketentuan Tentang Jual Beli

##### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli menurut Bahasa, *al bay'* (jual beli) berarti pertukaran sesuatu dengan sesuatu atau tukar menukar sesuatu untuk sesuatu yang lain. Pertukaran barang adalah pertukaran harta dengan harta, termasuk pertukaran barang dengan uang, yang disebut dengan jual beli (*al-bay'*, *at-tijārah* dan *al-mubādalah*). Objek pertukaran yang satu disebut dagangan (*mabi'*), sedangkan alat tukar yang lain disebut harga (*saman*).<sup>15</sup> Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam QS. Faṭir: 29:

...يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّنْ تَبُورَ...

... Mereka mengharapkan *tijārah* (perdagangan) yang tidak akan rugi.

Secara terminologi, menurut Madhab Hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta (*māl*) dengan harta dengan cara tertentu. Pertukaran harta dengan harta disini, mengacu pada harta yang memiliki manfaat dan kecenderungan manusia untuk menggunakannya, dan metode khusus yang dimaksud adalah *sighat* atau *ijab* dan *qabul*. Sedangkan menurut Imam Nawawi dalam kitab *al-Majmū al-bay'* adalah pertukaran harta dengan

---

<sup>15</sup> Siah Khosyi'ah, *Fiqh Muamalah Perbandingan* (Bandung: Pustaka Setia, 2014), hlm. 45.

harta untuk tujuan kepemilikan. Menurut Ibnu Qudamah, *al-bay'* adalah pertukaran harta untuk tujuan memiliki dan dimiliki.<sup>16</sup>

Sebagaimana dapat dipahami dari beberapa definisi yang telah diuraikan diatas, jual beli adalah suatu kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menukarkan suatu barang dengan nilai sukarela, satu pihak menerima barang tersebut dan lainnya menerima barang tersebut sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang dibenarkan dan disepakati oleh hukum syariah.<sup>17</sup>

## 2. Dasar Hukum Jual Beli

*Al-bay'* atau jual beli merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam al-Qur'an, al-Hadis ataupun *Ijma'* ulama. Adapun dalil yang memperbolehkan akad jual beli, sebagai berikut :

a. Dalil al-Qur'an surah al-Baqarah: 275 menjelaskan bahwa :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Orang yang makan (memperdagangkan) riba tidak dapat berdiri kecuali seperti orang berdiri sempoyongan dalam kesurupan setan. Hal ini terjadi karena mereka mengatakan jual beli sama dengan riba. Padahal Allah membolehkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa yang mendapat peringatan dari Tuhannya (tentang riba), maka ia berhenti sehingga apa yang diperoleh sebelumnya menjadi milik dan urusannya. Barang siapa

<sup>16</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 69.

<sup>17</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Press, 2016), hlm. 68-69.

mengulangi (penjualan riba), mereka adalah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.<sup>18</sup>

Dalam ayat ini Allah berbicara tentang riba, dan sebagai subhat yang mengambil keuntungan dari kekayaan orang lain dengan cara tidak adil. Ayat ini menyebutkan legalitas jual beli dan larangan riba, dimana Allah menegaskan legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta menolak dan mengharamkan konsep riba. Allah adalah dzat yang maha mengetahui atas hakikat persoalan kehidupan. Jika dalam suatu perkara terdapat kemaslahatan dan manfaat, maka akan Allah perintahkan untuk melaksanakannya. Dan juga sebaliknya, apabila didalamnya terdapat kerusakan dan kemudharatan maka Allah cegah dan larang untuk melakukannya.<sup>19</sup> Berdasarkan ketentuan ini, kontrak jual beli mendapat pengakuan dan legalitas dari syara' dan sah untuk dioperasionalkan dalam praktek pembiayaan bank syariah.

Dalam QS. An-Nisa'(4): 29 menerangkan bahwa

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Tim Penterjemah al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: Diponegoro, 2000), hlm. 78.

<sup>19</sup> M. Abdul Ghoffar, Abu Ihsan al-Atsari dkk, *Tafsir Ibnu Katsir: Jilid I* (Bogor: Pustaka Imam Syafi'i, 2004), hlm. 546.

<sup>20</sup>Tim Penterjemah al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Bandung: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2000), hlm. 83.

Ayat ini mengatur bahwa upaya untuk memperoleh harta tersebut harus dilakukan secara sukarela oleh pembeli dan penjual. Kaitannya dengan transaksi jual beli, transaksi tersebut harus bebas dari bunga, spekulasi dan unsur garar didalamnya. Selanjutnya ayat ini menjelaskan bahwa setiap transaksi yang dilakukan harus memperhitungkan keinginan para pihak. Dalam transaksi jual beli, ada pihak bank sebagai penjual dan ada kemauan nasabah sebagai pembeli.<sup>21</sup>

b. Adapun sumber dari as-Sunnah, Rasulullah SAW bersabda:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ حَاتِمٍ الْجَرَجَرِيُّ، قَالَ مَرْوَانُ الْفَزَارِيُّ أَحْبَبْنَا عَنْ يَحْيَى بْنِ أَيُّوبَ، قَالَ كَانَ أَبُو زُرْعَةَ إِذَا بَايَعَ رَجُلًا حَيَّرَهُ قَالَ ثُمَّ يَقُولُ حَيَّرَنِي وَيَقُولُ سَمِعْتُ أَبَا هُرَيْرَةَ يَقُولُ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ "لَا يَخْتَرِقَنَّ اثْنَانِ إِلَّا عَنْ تَرَاضٍ"<sup>22</sup>

Telah menceritakan kepada kami, Muḥammad bin Ḥātim al-Jarjarāī, berkata: Marwān al-Fazārī telah mengabarkan kepada kami. Dari Yaḥya bin Ayyūb, berkata bahwa Abū Zur'ah apabila melakukan jual beli dengan seseorang maka ia memberikan kebebasan memilih. Kemudian ia berkata, berilah aku kebebasan memilih! Dan ia berkata, aku mendengar Abu Hurairah ra dari Nabi SAW bersabda: janganlah dua orang yang berjual beli berpisah, sebelum saling meridlai.

Dari hadis tersebut dijelaskan bahwa dalam melakukan jual beli keridaan atau saling rela selalu dituntut. Dalil hadis ini dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah hukumnya boleh dengan ketentuan harus suka sama suka dan tidak saling menzalimi.

<sup>21</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 70-71.

<sup>22</sup> Imām al-Hafiz Abī Dāwud Sulaiman ibn al-Asy'as al-Azdī al-Sijistānī, *Sunan Abu Daud Jilid 2* (Beirut: Dar al- Risalah al-Ālimiyyah, 2009), hlm. 622.

Hadis yang di riwayatkan oleh Imam Muslim yang berbunyi,  
Rasulullah SAW bersabda:

وَحَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ إِدْرِيسَ وَيَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ وَأَبُو أُسَامَةَ عَنْ  
عُبَيْدِ اللَّهِ وَحَدَّثَنِي زُهَيْرُ بْنُ حَرْبٍ وَاللَّفْظُ لَهُ حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ سَعِيدٍ عَنْ عُبَيْدِ اللَّهِ حَدَّثَنِي أَبُو  
الزَّيْنَادِ عَنِ الْأَعْرَجِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحِصَاةِ  
وَعَنْ بَيْعِ الْعَرْرِ<sup>23</sup>

Dan telah menceritakan kepada kami Abū Bakr bin Syaibah telah menceritakan kepada kami ‘Abdullah bin Idrīs dan Yahya bin Sa’īd serta Abū Usāmah dari ‘Ubaidillah. Dan diriwayatkan dari jalur lain, telah menceritakan kepadaku Zuhair bin Harb sedangkan lafadz darinya, telah menceritakan kepada kami Yahya bin Sa’īd dari ‘Ubaidillah telah menceritakan kepadaku Abū az-Zinād dari al-A’raj dari Abū Hurairah dia berkata: Rasulullah SAW melarang jual beli dengan cara *al-ḥaṣāh* (jual beli dengan melempar kerikil) dan cara lain yang mengandung unsur garar (penipuan)<sup>24</sup>

Dalam hadis tersebut menerangkan bahwa jual beli hukumnya mubah atau boleh, namun jual beli menurut Imam asy-Syaṭībī hukum jual beli bisa menjadi wajib dan juga bisa haram seperti ketika terjadi ihtikar yaitu penimbunan barang sehingga persediaan dan harga melonjak naik. Apabila terjadi praktek seperti ini maka pemerintah boleh memaksa para pedagang menjual barang sesuai dengan harga di pasaran dan para pedagang wajib memenuhi ketentuan pemerintah didalam menentukan harga di pasaran dan pedang juga dapat dikenakan sanksi karena tindakan tersebut dapat merusak atau mengacaukan

<sup>23</sup> Abū Bakr ‘Abdullah bin Muḥammad bin Abī Syaibah al-Kaufī al-‘Abasī, *Al-Musnaf fī al-aḥādīs wal aṣār* (Lebanon: Dar at-taj, 1409), hlm. 312.

<sup>24</sup> Yenni Samri Juliati Nasution, dkk, “Hadis-Hadis tentang Jual Beli Gharar dan Bentuknya Pada Masa Kontemporer”. *Al Quds: Jurnal Studi Alquran dan Hadis*. Vol. 5, No. 1, tahun 2021, diakses pada 25 Januari 2022, pukul 07.00 WIB, hlm. 144. <http://journal.iaincurup.ac.id>

ekonomi rakyat. Berdasarkan dalil tersebut, maka dijelaskan bahwa hukum jual beli adalah jaiz (boleh). Namun tidak menutup kemungkinan perubahan status jual beli tersebut, semua tergantung pada terpenuhinya atau tidak syarat dan rukun jual beli.<sup>25</sup>

- c. Para ulama sepakat (*ijma'*) tentang legalitas jual beli. *Ijma'* ini memberikan hikmah bahwa kebutuhan manusia menyertai apa yang dimiliki orang lain, dan bahwa mereka tidak diberi kepemilikan atas apapun, tetapi harus diberi kompensasi. Secara hukum, manusia tidak dapat hidup tanpa berhubungan dengan manusia lain, maka jual beli merupakan salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan dan kebutuhan manusia.

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Menurut Mazhab Hanafi, rukun jual beli adalah akad yang mencerminkan kesediaan masing-masing pihak untuk berdagang dan *sighat*, yakni pernyataan ijab qabul yang merefleksikan kesediaan masing-masing pihak untuk berdagang. Menurut sebagian besar ulama (jumhur), rukun yang terkandung dalam akad jual beli terdiri dari *'āqid* (penjual dan pembeli), *ma'qūd 'alaih* (harga dan objek) serta *sigat* (ijab qabul).<sup>26</sup>

Adapun syarat jual beli sesuai dengan istilah *fuqaha* yang diberikan oleh Muhammad Khudlari, yaitu tanpanya hukum itu sendiri pasti tidak

---

<sup>25</sup> Wati Susiawati. "Jual Beli dan Dalam Konteks Kekinian". *UIN Syarif Hidayatullah: Jurnal Ekonomi Islam*. Vol.8, no. 2, 2017, diakses pada 20 Desember 2020, pukul 09.45 WIB, hlm. 174-175. <http://journal.uhamka.ac.id>

<sup>26</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 73.

ada. Hikmah dari ketiadaan syarat itu berakibat pada meniadakan hikmah hukum atau sebab hukum. Dalam syariah, baik rukun maupun syarat menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. Secara defenisi, rukun adalah suatu unsur tindakan atau lembaga yang menentukan apakah suatu tindakan itu sah dan apakah sesuatu itu ada.<sup>27</sup>

Dalam praktik transaksi jual beli terdapat rukun dan syarat agar sebuah transaksi jual beli sah hukumnya. Adapun rukun dan syarat dari jual beli sebagai berikut:

a. Terdapat *al-muta'āqidaini* (penjual dan pembeli)

- 1) *Mumayyis* dan Berakal, tidak gila atau masih bodoh, dan mengerti perbuatan baik dan buruk;
- 2) Tidak ada paksaan atau harus saling suka sama suka atau saling rela dalam melaksanakan akad jual beli.

Seperti dalam QS. an-Nisa : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>28</sup>

- 3) Harus orang yang berbeda, artinya seseorang tidak dapat berbuat sekaligus sebagai penjual dan pembeli.

<sup>27</sup> Wati Susiawati. "Jual Beli dan Dalam Konteks Kekinian". *UIN Syarif Hidayatullah: Jurnal Ekonomi Islam*. Vol.8, no. 2, 2017, diakses pada 10 Desember 2021, pukul: 09.00 WIB, hlm. 175-176. <https://journal.uhamka.ac.id>

<sup>28</sup> Anonim, *al-Qur'an dan Terjemahnya terj. Lajnah Pentashihan Mushaf al-Qur'an Departemen Agama RI* (Jakarta: al Hudd Kelompok Gema Insani, 2015), hlm. 84.

b. *Al ma'qūd 'alaih* (uang dan barang yang diperjualbelikan)

- 1) Barang dalam keadaan suci;
- 2) Dapat diambil manfaatnya;
- 3) Milik sendiri atau milik orang yang berakal adalah barang yang akan diperjualbelikan milik orang yang melakukan akad. Hal ini didasarkan pada hadis Nabi SAW, diriwayatkan oleh Abu Daud dan Tirmidzi. Artinya, orang yang membuat akad jual beli barang tersebut. Namun, jika penjual bukan pemilik yang sah, penjual memiliki izin untuk membeli atau menjual barang dengan pemiliknya.<sup>29</sup>
- 4) Diketahui jenis dan sifatnya, maksudnya objek jual beli dapat diserahkan terimakan. Jadi, barang yang menjadi objek jual beli harus ada wujud, sifat, dan harganya agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan;
- 5) Dapat diketahui dengan jelas. Untuk mengetahui bentuk barangnya, cukup dengan melihatnya dengan jumlah barang yang tidak diketahui. Untuk barang yang dapat dihitung, ditukar, dan ditimbang maka harus mengetahui kualitas, harga dan waktu. Demikian pula untuk barang yang belum dikontrakkan cukup mencantumkan kriteria barang secara rinci dan jelas;
- 6) Barang dikuasai/ditangan.

c. Akad (ijab dan qabul)

---

<sup>29</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 130-131.

Akad yaitu segala sesuatu yang menunjukkan atas kerelaan kedua belah pihak yang melakukan jual beli, baik ijab maupun qabul. Ijab dan qabul adalah bentuk ungkapan yang menunjukkan bahwa penjual dan pembeli sama-sama rela. Para pihak rela memindahkan kepemilikan atas barangnya kepada orang lain. Maka dari itu, semua akad yang dilakukan antara dua pihak tersebut mensyaratkan adanya sebuah ijab dan qabul ini, karena ijab qabul merupakan wujud saling ridla antara penjual dan pembeli tersebut. Akan tetapi jika pelaksanaan ijab dan qabul dilaksanakan secara terpaksa maka transaksi tersebut tidak sah. Untuk itu, dalam sebuah ijab qabul harus memenuhi syarat:

- 1) Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal;<sup>30</sup>
- 2) Penjual dan pembeli harus berhubungan dalam satu tempat tanpa penghalang yang merusaknya;
- 3) Harus ada kesepakatan pada barang yang saling mereka relakan berupa barang yang dijual dan harganya; Pernyataan harus menunjukan masa lalu seperti perkataan penjual “aku telah jual” dan pembeli berkata “aku telah terima”.

#### 4. Hikmah Disyariatkannya Jual Beli

Kehidupan bermasyarakat adalah karakter manusia yang diciptakan Allah SWT sejak penciptaan laki-laki dan perempuan, dan agar bangsa-bangsa dan suku-suku saling mengenal. Allah SWT kemudian mempercayakan mereka dengan dorongan untuk saling membantu

---

<sup>30</sup> Abdul Rahman Ghazali, Ghufroon Ihsan dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 73.

memenuhi kebutuhan mereka. Kecuali ada acara yang adil untuk memenuhi kebutuhan manusia, terutama yang lemah. Untuk mengatasi permasalahan seperti ini, Allah SWT mengatur perdagangan secara adil. Tujuan dari undang-undang perdagangan adalah untuk memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Tidak ada satupun dari kebutuhan manusia terpenuhi tanpa pertukaran karena mereka terkait dengan apa yang ada ditangan masing-masing. Islam menetapkan bahwa pemenuhan kebutuhan sehari-hari harus dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak (penjual dan pembeli).

Seperti dalam kaidah fikih khusus dibidang muamalah

الأَصْلُ فِي الْعَقْدِ رِضَى الْمَتَعَاقِدِينَ وَنَتِيجَتُهُ مَا إِتْرَمَاهُ بِالتَّعَاقُدِ

Hukum asal dalam transaksi adalah keridaan kedua belah pihak yang berakad, hasilnya adalah berlaku sahnyanya yang diakadkan.<sup>31</sup>

Keridlan dalam berdagang adalah prinsip. Oleh karena itu, suatu transaksi hanya sah jika didasarkan pada keridaan kedua belah pihak. Maksudnya, yang penting adalah jika salah satu pihak merasa dipaksa atau dipaksa dan ditipu, kontrak akan batal. Kontrak mungkin dapat diterima bersama, tetapi salah satu pihak merasa tertipu dan dapat memutuskan kontrak jika mereka tidak puas.

Selanjutnya dalam kaidah fikih muamalah yang keenam

الأَصْلُ هُوَ الْعَدْلُ فِي كُلِّ الْمَعَامَلَاتِ وَمُرَاعَاةُ مَصْلَحَةِ الطَّرَفَيْنِ وَرَفْعُ الضَّرْرِ عَنْهُمَا

---

<sup>31</sup> Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 130-131.

Hukum asal dalam setiap muamalah adalah keadilan, memelihara kemaslahatan, dan menghilangkan kemudharatan antara kedua belah pihak.<sup>32</sup>

Oleh karena itu, seseorang tidak dapat secara paksa mengambil milik orang lain. Jadi hukum dan jual beli ini adalah hikmah dari rahmat Allah SWT , karena firman-Nya dalam QS. al-Maidah (5): 50 yang berbunyi:

أَفَحُكْمَ الْجَاهِلِيَّةِ يَبْغُونَ وَمَنْ أَحْسَنُ مِنَ اللَّهِ حُكْمًا لِّقَوْمٍ يُوقِنُونَ

Apakah hukum jahiliah yang mereka kehendaki? (Hukum) siapakah yang lebih baik daripada (hukum) Allah bagi orang-orang yang meyakini (agamanya)?<sup>33</sup>

## B. Ketentuan Jual Beli *Urbūn*

### 1. Pengertian Jual Beli *Urbūn*

Dalam transaksi jual beli, calon pembeli biasanya membutuhkan pembayaran dimuka. Uang muka ini menegaskan integritas calon pembeli dalam bertransaksi. Karena terkadang penjual ingin meminta uang muka, pembeli berpotensi menganggap serius kesepakatan tersebut dan berfungsi sebagai penyangga bagi kedua belah pihak untuk berdagang. Jika calon pembeli membatalkan transaksi, maka uang ini dapat digunakan sebagai Salinan cadangan kerugian dari penjual.

Pembayaran uang muka dalam transaksi jual beli, dikenal oleh ulama fikih dengan istilah *bay' al-'arbūn* atau dikenal dengan *al-'urbūn* (العربون). Dalam bahasa arabnya yaitu *al-urbān* (الأربان), *al-'urbān* (العربان) dan *al-urbūn* (الأربون). Secara bahasa artinya yang jadi transaksi dalam jual beli.

<sup>32</sup> Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli* (Bandung: Rosda Karya, 2015), hlm. 71.

<sup>33</sup> Tim Penterjemah al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Bandung: Sygma Examedia Arkanleema, 2009), hlm. 116.

*Bay' al-'urbūn* adalah sejumlah uang muka yang dibayarkan pemesan atau calon pembeli yang menunjukkan bahwa ia bersungguh-sungguh atas pesannya tersebut.

Jumhur ulama mengatakan bahwa *bay' al-'urbūn* adalah jual beli yang diharamkan dan batal. Menurut Mazhab Hanafiyah, *bay' al-'urbūn* merupakan jual beli yang fasid (rusak) dan dianggap batil atau tidak sah oleh sebagian ulama lainnya. Hal ini didasarkan pada hadis Nabi SAW yang menyatakan bahwa

عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ قَالَ: نَهَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ  
العُرْبَانِ<sup>34</sup>

Dari Amr bin Syu'aib, dari ayahnya dari kakeknya, ia berkata bahwa nabi SAW melarang jual beli dengan persekot atau *bay' al-'urbān*.

Kedudukan hadis ini *ḍa'īf* (lemah). Namun *bay' al-'urbūn* saat ini telah menjadi bagian dari perdagangan jual beli dalam perdagangan dan bisnis. Uang muka berfungsi sebagai penyangga terhadap kerugian yang mungkin dialami penjual jika transaksi dibatalkan.<sup>35</sup>

Dalam Fatwa No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah menjelaskan yang *pertama* ketentuan umum uang muka a. dalam akad pembiayaan murabahah, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat; b. besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan

<sup>34</sup> Muḥammad bin 'Alī bin Muḥammad bin 'Abdullah asy-Syukanī, *Nailul Autār* (Mesir: Dar al-Hadis, tt), hlm. 157.

<sup>35</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013), hlm. 90-91.

kesepakatan; c. jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut; d. jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah; e. jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah. *Kedua*, jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Abitasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

## 2. Dasar Hukum Jual Beli '*Urbūn*

Perbedaan pendapat dikalangan para ulama, pendapat mayoritas ulama dari kalangan Hanafiyyah, Malikiyyah dan Syafi'iyah. Al-Khothobi menyatakan, "para ulama berselisih pendapat tentang kebolehan jual beli ini. Imam Malik dan Imam Syafi'i menyatakan bahwa ketidaksahannya, karena adanya hadis dan terdapat syarat fasad dan garar. Dalam hal ini masuk kedalam golongan memakan harta orang lain secara bathil, dalam jual terdapat dua batil yakni syarat memberikan uang muka dan syarat mengembalikan barang transaksinya dengan perkiraan salah satu pihak tidak rela. Namun, mazhab Hambali dan Imam Ahmad memandang uang muka sebagai sesuatu yang sah atau tidak bertentangan dengan hukum Islam. Menurut ulama fiqh kontemporer dan lembaga fikih Islam OKI sependapat dengan ulama mazhab Hanbali dengan alasan

bahwa hadis Rasulullah SAW yang digunakan untuk melarang uang muka tidak shahih dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar hukum atau hujah.

- a. Pendapat yang melarang jual beli dengan sistem ‘*urbūn* atau uang muka.

Ahli fiqh dari kalangan Syafi’iyah berpendapat bahwa jual beli ‘*urbūn* tidaklah sah. Pendapat yang dijelaskan dalam kitab *al-Majmū* karya Imam Nawawi, salah satu murid Imam Syafi’i menerangkan bahwa para ulama mazhab tentang jual beli sistem uang muka, sesungguhnya telah kami sebutkan bahwa Imam Syafi’i batalnya jual beli sistem uang muka jika disyaratkan pada akad transaksi, dan untuk syaratnya termasuk jual beli yang fasid dan garar karena memakan harta dengan cara batil.

Pendapat Imam Abu Hanifah dan para muridnya sebagaimana dikemukakan di kitab fatwa as-Safdy, *bay’ al-‘urbūn* termasuk dalam jual beli yang fasid. Menurut Imam Malik dalam kitab *at-Tamhīd* karya Amr bin Abd al-Barr, *bay’ al-‘urbūn* termasuk dalam jual beli yang batal. Sedangkan, ilat yang terdapat dalam larangan adalah terdapat dua syarat uang muka yang telah dibayarkan kepada penjual itu hilang maka tidak bisa kembali lagi dan mengembalikan barang kepada si penjual, apabila penjualan tersebut dibatalkan.

- 1) Dalam QS. Annisa: 29 menjelaskan bahwa:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>36</sup>

- 2) Hadis dari Amru bin Syuaib dari ayahnya dari kakenya beliau berkata:

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ مَسْلَمَةَ، قَالَ قَرَأْتُ عَلَى مَالِكِ بْنِ أَنَسٍ أَنَّهُ بَلَغَهُ عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ، أَنَّهُ قَالَ نَهَى رَسُولَ اللَّهِ ﷺ عَنْ بَيْعِ الْغُرَبَانِ. قَالَ مَالِكٌ، وَذَلِكَ فِيمَا نَرَى وَاللَّهِ أَعْلَمُ أَنْ يَشْتَرِيَ الرَّجُلُ الْعَبْدَ أَوْ يَتَكَارَى الدَّابَّةَ، ثُمَّ يَقُولُ أُعْطِيكَ دِينَارًا عَلَى أَبِي إِنْ تَرَكَتُ السِّلْعَةَ أَوْ الْكِرَاءَ فَمَا أُعْطَيْتُكَ لَكَ.<sup>37</sup>

‘Abdullah bin Maslamah menceritakan bahwa saya membacakan kepada Malik bin Anas bahwasannya ia telah mendengar dari ‘Amr bin Syu’aib dari ayahnya dari kakeknya “Rasulullah SAW melarang jual beli dengan sistem uang muka.” Imam Malik menjelaskan : “dan inilah yang kita lihat dan Allah maha mengetahui, bahwa seseorang membeli seorang budak atau bayi yang baru lahir atau menyewakan seekor binatang, kemudian berkata kepada orang yang membelinya atau disewa darinya: saya akan berikan kepadamu kurang lebih satu dinar atau dirham. Namun, jika saya mengambil komoditas atau memasang apa yang saya sewa dari anda, maka apa yang saya berikan kepada anda adalah dari harga barang dagangan atau dari penyewaan hewan, dan jika saya berhenti membeli komoditi atau menyewakan hewan, maka apa yang saya berikan kepada anda, maka itu batal dan uang yang telah saya berikan itu menjadi milikmu.”

<sup>36</sup> Tim penerjemah al-Qur’an Kemenag RI, *Al-Qur’an dan Terjemah* (Bandung: Sygma Examedia Arkanleema, 2009), hlm. 83.

<sup>37</sup> Imām al-Hafiz Abī Dāwud Sulaiman ibn al-Asy’as al-Azdī al-Sijistānī, *Sunan Abu Daud* (Beirut: Dar al- Risalah al-Ālimiyyah, 2009), hlm. 629.

b. Adapun dasar yang membolehkan praktik jual beli ‘*urbūn*

1) Allah berfirman dalam QS. al-Maidah (5): 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَتُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ  
مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah SWT menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.<sup>38</sup>

Dari bagian ini dapat diambil doktrin bahwa ketika ibroh atau kontrak terpenuhi, para pihak harus dapat memenuhinya dengan tepat. Sehingga tercipta ‘*antarādīn minkum*.

2) Dari Kalangan Sahabat Rasulullah SAW

Pendapat yang membolehkan jual beli ‘*urbūn* dari kalangan Mazhab Hanbali, mereka beristidlāl dengan menggunakan hadis dan berkata bahwa:

عَنْ عُمَرَ وَابْنِهِ عَبْدِ اللَّهِ، وَقَالَ بِهِ مُحَمَّدُ بْنُ سِيرِينَ وَسَعِيدُ الْمَسْبُوبِ، وَقَدْ ضَعِيفَ الْإِمَامُ  
أَحْمَدُ الْحَدِيثَ الْوَارِدَ فِي النَّهْيِ عَنِ بَيْعِ الْعُرْبُونَ، وَاحْتَجَّ لِصِحَّتِهِ بِمَا وَرَدَ عَنْ نَافِعِ بْنِ  
الْحَرِثِ، إِنَّهُ اشْتَرَى لِعُمَرَ دَارَ السَّجْنِ مِنْ صَفْوَانَ بْنِ أُمَيَّةَ بِأَرْبَعَةِ آلَافِ دِرْهَمٍ فَإِنْ  
رَضِيَ عُمَرُ كَانَ الْبَيْعُ نَافِلًا وَإِنْ لَمْ يَرْضَ فَلِصَّفْوَانَ أَرْبَعِمِائَةِ دِرْهَمٍ<sup>39</sup>

Dari ‘Umar bin Khatab, Sayyidina Abdullah bin Umar, Ibnu Sirin, Sa’id bin Musayyab Dari Nāfi’ bin al-Ḥaris, sungguh beliau telah membelikan sebuah rumah tahanan dari Ṣafwān bin Umayyah sebesar 4000 dirham (dengan ketentuan) apabila ‘Umar ridla, maka akad jual beli

<sup>38</sup> Tim Penterjemah al-Qur’an Kemenag RI, *Al-Qur’an dan Terjemah* (Bandung: Sygma Examedia Arkanleema, 2009), hlm.106.

<sup>39</sup> Asy-Syaikh Syams ad-dīn Muhammad bin al-Khatīb asy-Syarbainī, *Mugnī al-Muhtāj* (Beirut: Dār al-Ma’rifat, 1997), hlm. 176.

berlanjut. Akan tetapi jika tidak ridla, maka uang sebesar 400 dirham menjadi milik Şafwān.<sup>40</sup>

Hadis Amr bin Su'aib adalah lemah sehingga tidak dapat dijadikan sandaran dalam melarang jual beli ini. Karena semua jalan periwayatnya kembali kepada orang *ṣiqah* yang *mubham* (tidak disebutkan namanya). Imam Malik menyatakan, telah menceritakan kepadaku seorang tsiqah sebagaimana dalam riwayat Ahmad dan Malik di *Muwatā'*. Sedangkan dalam riwayat Abū Daud dan Ibnu Majah diriwayatkan Imam Malik bahwa, “telah sampai kepada kami bahwa Amr bin Su'aib” dengan menunjukkan adanya perawi yang dihapus antara Malik dengan Amr bin Su'aib. Adapun Ibnu Majah meriwayatkan dari jalan lain, namun ada perawi bernama Abū Muhammad Habib bin Abī Habib Katib Malik yang matruk (lemah sekali) dan ‘Abdullah bin Amir al-Islami yang juga lemah. Hadis ini dianggap lemah oleh Imam Ahmad, al-Baihaqi, al-Nawawi, al-Mundziri, Ibnu Hajar, dan al-Albani.

Hadis yang diriwayatkan oleh Abu Dawud dan Tirmidzi dari ‘Auf al-Muzaniy, mengatakan bahwa Rasulullah SAW bersabda:

حَدَّثَنَا الْحَسَنُ بْنُ عَلِيٍّ الْحَلَّالُ، حَدَّثَنَا أَبُو عَامِرٍ الْعَقَدِيُّ، حَدَّثَنَا كَثِيرٌ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ  
 بْنِ عَمْرٍو بْنِ عَوْفٍ الْمُرِّيُّ، عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

<sup>40</sup> Muhammad Syamsudin, “Uang Muka Hangus Ketika Transaksi Batal dalam Kajian Fiqh Muamalah”, <https://islam.nu.or.id/>, diakses 04 Februari 2022.

قَالَ الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا. قَالَ أَبُو عَيْسَى هَذَا حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ<sup>41</sup>

Telah menceritakan kepada kami Ḥasan bin ‘Alī al-Khallāl, telah menceritakan kepada kami Abū ‘Āmir al-‘Aqadī, telah menceritakan kepada Kaṣīr bin ‘Abdillāh bin ‘Amrū bin ‘Auf al-Muzanī, dari ayahnya dari kakeknya bahwa Rasulullah SAW bersabda: Perdamaian diperbolehkan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram. Dari kaum muslimin boleh menentukan syarat kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, Abū ‘Isā berkata : “Hadis ini hasan shahih”.

Hadis ini termasuk hadis yang berkenaan dengan hukum asal dalam bermuamalah dengan syarat tidak menghalalkan yang haram dan tidak mengharamkan yang halal. Dan *bay’ al-‘urbūn* dalam hal ini merupakan syarat yang diridhai oleh kaum muslim.

Selanjutnya Majid Abu Rukhiyah dalam kitab *Hukm al-‘urbūn fi al-Islam* yang dikutip Abu Hisam *at-Ṭarfawī* berpendapat bahwa bermuamalah dengan cara *al-‘urbūn* (uang panjar) adalah diperbolehkan. Pendapat yang dikemukakan oleh Hanabilah kaitannya dengan hukum *bay’ al-‘urbūn* adalah pendapat yang lebih utama untuk diambil. Alasan dikemukakan Majid Abū Ruḥiyah berkenaan dengan *bay’ al-‘urbūn* adalah sebagai berikut:

- a) Dalil yang melarang *bay’ al-‘urbūn* tidak kuat dan tidak cukup bukti untuk menetapkan keharamannya;

<sup>41</sup> Imām al-Ḥāfiẓ bin ‘Isā bin Sūrah at-Tirmidzi, *Sunan at-Tirmidzi* (ar-Riyāḍ: al-Ma’ārif, 279H), hlm. 318.

- b) Ulama yang membolehkan *bay' al-'urbūn* seperti Hanabilah kemungkinan ber*istidlāl* (menarik dalil) adanya keserupaan yang kuat antara jual beli dan sewa menyewa dengan '*urbūn*;
- c) '*Urbūn* merupakan bentuk kepercayaan antara penjual (*bay'*) dan pembeli (*musytari*), begitu juga antara orang yang menyewakan (*mujīr*) dan penyewa (*musta'jīr*). Penjual mengambil '*urbūn* (uang panjar) bertujuan untuk memelihara haknya, sehingga dikemudian hari tidak akan menimbulkan kerugian yang diakibatkan tidak jadinya pembeli membeli barang tersebut;<sup>42</sup>

*Bay' al-'urbūn* termasuk salah satu bentuk muamalah yang telah masyhur dikenal oleh masyarakat, dan telah menjadi '*urf*' (adat kebiasaan). Sementara '*urf*' sendiri dapat dipertimbangkan menurut para *fuqaha* (ahli hukum islam). Diakuinya *bay' al-'urbūn* sebagai '*urf*', bertujuan untuk menghilangkan kesempitan.<sup>43</sup>

### 3) Dari Kalangan Tabiin

Salah satu pendapat yang membolehkan dari kalangan tabiin yaitu Muhammad bin Sirrin,

<sup>42</sup> Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli* (Bandung: Rosda Karya, 2015), hlm. 212.

<sup>43</sup> Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli* (Bandung: Rosda Karya, 2015), hlm. 211-212.

seperti hadis yang diriwayatkan oleh Ibn Abī Syaibah, bahwa Ibn Sīrīn berkata:

حَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ قَالَ: حَدَّثَنَا يَزِيدُ، عَنْ هِشَامٍ، عَنِ ابْنِ سِيرِينَ: "أَنَّهُ كَانَ لَا يَرَى  
بَأْسًا أَنْ يُعْطِيَ الرَّجُلُ الْعُرْبُونَ الْمِلَاحَ أَوْ عَيْزُهُ فَيَقُولُ إِنَّ جِئْتُ بِهِ إِلَى كَذَا وَكَذَا  
وَالْأَفْهَوُ لَكَ<sup>44</sup>

Boleh hukumnya seseorang memberikan panjar berupa garam atau yang lainnya kepada si penjual. Kemudian orang itu berkata, “jika aku datang kepadamu jadi membeli barang itu maka jadilah jual beli, kalau tidak maka panjar yang diberikan itu untukmu”.

Selain Muhammad bin Sīrīn, ada tabiīn yang membolehkan *bay’ al-‘urbūn* yaitu Mujāhid bin Jabir, sebagaimana hadis yang diriwayatkan oleh Ibn Abī Syaibah dari Ibn Abī Najih dari Mujahid, beliau berkata: boleh hukumnya jual beli memakai uang panjar.

### 3. Tujuan dan Manfaat Jual Beli ‘*Urbūn* atau Uang Muka (DP)

Belum lama ini transaksi jual beli dengan menggunakan uang muka banyak diterapkan terutama dalam jual beli bentuk pesanan. Jual beli yang dalam transaksinya menggunakan uang muka dilakukan dengan dasar dalil. ‘*Urf* yaitu adat kebiasaan yang dilakukan oleh masyarakat secara terus menerus. Tujuan dari diterapkannya sistem pembayaran jual beli dengan menggunakan uang muka adalah sebagai simbol tanda jadi antara penjual dan pembeli yang melakukan pesanan. Sehingga, diantara kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli memiliki ikatan dan saling merasa terjamin atas transaksi yang dilakukan. Uang muka

<sup>44</sup> Abū Bakr ‘Abdullah bin Muhammad bin Abi Syaibah al-Kaufī al-‘Abasy, *Al-Musnaf fī al-ahādīs wal āsar* (Lebanon: Dār at-Tāj, tt), hlm. 237.

diterapkan agar meminimalisir terjadinya unsur penipuan dalam transaksi jual beli terutama dalam jual beli pesanan. Adapun jual beli uang muka memiliki beberapa tujuan, yakni :

- a. Uang muka menunjukkan kesungguhan pembeli, yang mendorong penjual untuk menarik propertinya dari pasar;
- b. Uang muka menutupi resiko yang ditanggung penjual dan sebagai biaya kesempatan atau kerugian lain yang muncul seandainya kontraknya gagal.<sup>45</sup>

Transaksi sistem jual beli uang muka (*bay al- 'urbūn*), menjelaskan bahwa pembeli mengikat dirinya sendiri untuk membeli dan sebagai jaminan pembeli memberikan simpanan uang muka yang akan hilang apabila pembeli melanggar kontraknya. Akan tetapi, jika pembeli memenuhi kontrak, maka simpanan uang muka tersebut akan dimasukkan kedalam harga pembelian.

Adapun manfaat uang muka dalam transaksi jual beli, yaitu:

- a. Untuk menata struktur ekonomi kehidupan masyarakat yang menghargai hak milik orang lain;
- b. Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari atas dasar kerelaan;
- c. Untuk mendapat rahmat Allah SWT<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Frank E. Vogel dan Samuel L. Hayes, *Hukum Keuangan Islam: Konsep, Teori dan Praktik*, Penerjemah: M. Sobirin Asnawi, dkk (Bandung: Nusamedia, 2007) hlm. 189.

<sup>46</sup> Abdurrahman, *Fikih Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010), hlm. 87.

## C. Ketentuan tentang Murabahah

### 1. Pengertian Murabahah

Definisi murabahah menurut fikih adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia menyaratkan atasnya laba dalam jumlah tertentu. Dalam ilmu perbankan, murabahah adalah akad jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Berdasarkan akad jual beli tersebut bank membeli dari *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya.

Dengan demikian, yang dimaksud pembiayaan murabahah adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual beli dimana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Sedangkan pembiayaan murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan dalam jangka waktu yang ditentukan.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Muhammad, *Bisnis Syariah: Transaksi dan Pola Pengikatnya* (Depok: Raja Grafindo Persada, 2018), hlm. 187.

## 2. Dasar Hukum Murabahah

Murabahah tidak mempunyai rujukan atau referensi langsung dari al-Qur'an dan Hadis, yang ada hanya adalah referensi yang dirujuk untuk murabahah adalah nash al-qur'an, hadis maupun ijma' yang berkaitan dengan jual beli karena pada dasarnya murabahah adalah salah satu jual beli. Adapun referensinya antara lain:

### a. Dalil QS. an-Nisa': 29 menerangkan bahwa

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.<sup>48</sup>

Dalam ayat ini melarang segala bentuk transaksi yang batil. Transaksi yang batil maksudnya transaksi yang mengandung bunga (riba) sebagaimana pada sistem kredit konvensional. Berbeda dengan murabahah dalam akad ini tidak ditemukan bunga akan tetapi hanya menggunakan margin. Dalam ayat ini juga mewajibkan untuk keabsahan setiap transaksi murabahah harus berdasarkan prinsip kesepakatan antar para pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang menjelaskan dan dipahami segala hal yang menyangkut hak dan kewajiban masing-masing.<sup>49</sup>

<sup>48</sup>Tim Penterjemah al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Bandung: Sygma Examedia Arkanleema, 2009), hlm.83.

<sup>49</sup>Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 106.

## b. Hadis Nabi

Dari Abu Said al Khudlari bahwa Rasulullah bersabda:

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ  
عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحِ الْمَدِينِيِّ عَنْ أَبِيهِ قَالَ سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ: قَالَ رَسُولُ  
اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إِذَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Diceritakan ‘Abās bin Wafid Damaskus diceritakan Marwān bin Muhammad diceritakan ‘Abd al-’Aziz bin Muhammad dari Dāwud bin Ṣōlih al-Madīniy dari ayahnya berkata: Saya mendengar ayah Sa’īd al-Khudrī mengatakan. Rasulullah SAW bersabda: Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.<sup>50</sup>

Hadis ini memberikan prasyarat bahwa akad jual beli murabahah harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. Segala ketentuan yang ada dalam jual beli murabahah seperti penentuan harga jual, margin yang diinginkan, mekanisme pembayaran dan lainnya harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan bank, dan hal ini tidak dapat ditentukan dengan cara sepihak.

<sup>50</sup> Abū ‘Abd Allāh Muḥammad ibn Ismā’il ibn Ibrāhīm ibn al-Mughīrah ibn Bardizbah al-Ju’fī al-Bukhārī, *Shahih Bukhari* (Beirut: *Dar al-Kutūb*, tt), hlm. 1560.

### 3. Rukun dan Syarat Murabahah

Menurut jumhur ulama, terdapat beberapa rukun *bay'* murabahah, yaitu:

- a. Penjual (*bay'*), dengan syarat menyampaikan biaya modal kepada nasabah (konsumen) dan penjual menyampaikan kepada pembeli apabila terdapat cacat pada barang setelah pembelian;
- b. Pembeli (*musytarī*), harus memahami kontrak yang telah disepakati bersama dan tidak ada unsur kerugian bagi pembeli;
- c. Objek jual beli (*mabī*), tidak terdapat cacat dan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak;
- d. Harga (*saman*).<sup>51</sup>
- e. Ijab qabul (*Ṣigat*), kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan, dan dalam kontrak harus bebas dari riba.

Secara prinsip, jika syarat penjual harus menyampaikan biaya modal kepada nasabah (konsumen), maka penjual harus menjelaskan kepada pembeli jika terjadi cacat atas barang setelah pembelian, dan penjual harus menyampaikan segala hal yang berkaitan dengan pembelian, sebagai contoh jika pembelian dilakukan secara utang tidak terpenuhi, maka konsumen memiliki pilihan:

- a. Melanjutkan transaksi pembelian apa adanya;
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual; dan membatalkan kontrak.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), hlm. 54.

#### 4. Jenis Murabahah

Murabahah merupakan pembiayaan yang saling menguntungkan dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang masuk kedalam profit atau keuntungan bagi *ṣāhib al-māl* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau cicilan.<sup>53</sup> Murabahah terdapat dua jenis, yaitu:

##### a. Murabahah tanpa pesanan

Murabahah tanpa pesanan yaitu jual beli murabahah yang dilakukan dengan tidak melihat ada yang pesan atau tidak, maka penyediaan barang dilakukan sendiri oleh bank syariah dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli murabahah sendiri. Pengadaan barang yang dilakukan oleh bank syariah ini dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain:

- 1) Membeli barang jadi kepada produsen (prinsip murabahah);
- 2) Memesan kepada pembuat barang dengan pembayaran dilakukan secara keseluruhan setelah akad (prinsip *salam*);
- 3) Memesan kepada pembuat atau produsen dengan pembayaran yang bisa dilakukan didepan, selama dalam proses pembuatan atau setelah penyerahan barang (prinsip *istisnā'*);
- 4) Barang-barang dari persediaan mudarabah atau musyarakah.

---

<sup>52</sup> Abu Azam al-Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Depok: Rajawali Press, 2017), hlm. 55.

<sup>53</sup> Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 170.

b. Murabahah berdasarkan pesanan

Murabahah berdasarkan pesanan yaitu suatu penjualan dimana dua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, dimana pemesan atau nasabah meminta bank untuk membeli aset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak kedua. Dasar hukum penjualan murabahah berdasarkan pesanan adalah jual beli yang aturannya berlaku berdasarkan prinsip umum jual beli menurut syariat Islam yang tercantum dalam al-Qur'an dan hadis.<sup>54</sup>

**D. Sistem DP 0% dalam Hukum Ekonomi Syariah**

Dalam praktik Jual beli biasanya dipersyaratkan adanya uang muka atau DP. Dengan adanya uang muka ini diperuntukan untuk tanda kesungguhan atau keseriusan antara penjual dan pembeli. Dalam praktiknya seperti jual beli rumah, barang elektronik, kendaraan dan yang lainnya biasanya ditentukan untuk besaran DP atau uang muka sebesar 5%-50%, akan tetapi untuk keadaan saat ini ada yang menggunakan DP 0%. Dengan menggunakan DP 0% berarti tidak ada pembayaran uang diawal sama sekali akan tetapi hanya dengan menggunakan sistem *booking* untuk tanda jadi sebuah transaksi jual beli.

Program ini mengganti syarat yang harus dipenuhi sebelum melakukan program DP yang mahal dengan prasyarat lain untuk memastikan pembayaran kredit yang lebih dapat dipenuhi oleh warga. DP 0% merupakan

---

<sup>54</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 41.

bantuan untuk masyarakat yang membutuhkan. Bantuan ini agar masyarakat berpenghasilan menengah mendapatkan fasilitas rumah dengan murah dan tanpa terbebani dengan DP.

Dalam praktik jual beli rumah DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap. Dalam hal ini, pembayaran dengan sistem DP 0% tidak ada pembayaran uang muka sama sekali, karena pihak *developer* tidak ingin membebani untuk biaya yang besar diawal. Akan tetapi, hanya dengan sistem *booking*. Uang muka tersebut masuk kedalam pembayaran secara angsuran dengan tenor waktu yang telah disepakati. Semakin kecil DP atau uang muka yang diberikan maka angsuran akan lebih besar karena diawal tidak ada pembayaran. Sebagai contoh seorang pegawai pertamina memiliki tabungan 10 juta dan mampu untuk mengangsur biaya rumah namun ketika ditentukan DP 15% - 30% maka terdapat biaya tambahan untuk mengurus sertifikat balik nama di kenotarisan dan biaya yang lainnya sehingga bisa mencapai total 35 jutaan.<sup>55</sup>

Dalam pembayaran sistem jual beli rumah di perumahan ini bisa menggunakan bank konvensional dan bank syariah sesuai dengan kemauan atau keinginan dari nasabah atau pembeli tersebut. Di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap bekerjasama dengan bank BNI dan Mandiri yang mau mengcover DP 0%, karena tidak semua pihak perbankan mau mengcover program DP 0% kepada setiap perumahan. Adapun akad yang digunakan dalam perjanjian di perumahan ini yaitu menggunakan akad jual beli, atau

---

<sup>55</sup>Saeful, "Marketing Perumahan Tritih Golf Residence", *Wawancara*, pada tanggal 31 Agustus 2021, pukul 10.00 WIB.

dalam hukum Islam setara dengan istilah akad murabahah. Akad murabahah yaitu perjanjian jual beli rumah antara bank dan nasabah, dimana bank melakukan pembelian atau pemesanan rumah sesuai dengan permintaan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga pembelian ditambah dengan keuntungan bank yang telah disepakati. DP 0% berlaku untuk kalangan tertentu yang dapat memenuhi kriteria dan dianggap mampu dalam menjalani proses jangka lama, hal yang menjadi pertimbangan dalam penerapan DP 0% seperti penghasilan per bulan, pekerjaan, dan sebagainya.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dalam pengumpulan data dilakukan secara langsung di lokasi penelitian, yang dilakukan secara intensif, terperinci, dan mendalam terhadap suatu organisasi, lembaga dan gejala tertentu.<sup>56</sup> Sedangkan paradigma yang dipilih adalah kualitatif yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata dari orang yang diamati.<sup>57</sup>

Dalam penelitian ini, peneliti akan menganalisis tentang Praktik Jual Beli Rumah DP0% dalam jual beli rumah perspektif Hukum Ekonomi Syariah (studi kasus di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap).

#### B. Subjek dan Objek Penelitian

##### 1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah sesuatu yang memiliki kedudukan penting untuk menggali informasi tentang keberadaan variabel yang diteliti dan diamati oleh peneliti. Dalam penelitian kualitatif sering digunakan istilah informan sebagai subjek penelitian, yaitu orang yang memberikan informasi.<sup>58</sup> Dalam penelitian ini yang menjadi subjek penelitian adalah direktur, kepala divisi *marketing* dan pembeli yang terlibat dalam praktik jual beli rumah DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap.

---

<sup>56</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2001), hlm. 88.

<sup>57</sup> Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian* (Yogyakarta: Teras, 2009), hlm. 100.

<sup>58</sup> Etta Mamang Sangadji dan Sopiah, *Metodologi Penelitian: Pendekatan Praktis dalam Penelitian* (Yogyakarta: ANDI, 2010), hlm. 183.

Adapun relevansi dari ketiga subjek tersebut merupakan pihak yang saling terkait dan sangat diperlukan informasinya mengenai objek yang diteliti. Subjek penelitian yang pertama yaitu bapak Suhud, S.E yang berkedudukan sebagai direktur yang bertugas menyusun, mengomunikasikan, dan menerapkan visi dan misi serta arah yang akan dicapai perusahaan kepada para karyawannya. Adapun tugas lain dari direktur di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap yaitu memastikan seluruh operasional berjalan sesuai target perusahaan termasuk keamanan legalitas, progres pembangunan dan progres penjualan.

Subjek yang kedua yaitu ibu Eni Sri Hartati berkedudukan sebagai kepala divisi marketing yang bertugas menyusun, mengatur, menganalisis, mengimplementasi dan mengevaluasi manajemen pemasaran, penjualan dan promosi. Merealisasikan dan melaksanakan rencana-rencana serta prosedur yang diterapkan melalui pendelegasian wewenang pada departemen pemasaran, penjualan dan promosi, yang dibawah tanggungjawabnya, serta mengarahkan karyawan untuk meningkatkan seluruh sumber daya yang ada secara optimal bagi kepentingan perusahaan mengadakan pengawasan terhadap seluruh kinerja departemen pemasaran, penjualan dan promosi.

Subjek penelitian selanjutnya yaitu konsumen jual beli rumah DP 0%. Karena informasi, keterangan dan alasan yang diberikan konsumen sangat membantu peneliti dalam mendapatkan data yang relevan terkait jual beli DP 0% di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap.

## 2. Objek Penelitian

Dalam penelitian ini yang menjadi objek penelitian adalah mekanisme transaksi jual beli DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap.

## C. Lokasi dan Waktu Penelitian

### 1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Perumahan Tritih Golf Residence yang beralamat di Jl. Kemuning RT 02 RW 02 Tritih Lor kecamatan Jeruk Legi kabupaten Cilacap

### 2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian pertama dilakukan pada tanggal 31 Agustus 2021 dengan kegiatan observasi pendahuluan, kedua dilakukan pada tanggal 22-25 Desember 2021 dengan kegiatan wawancara bersama pihak direktur, dan kepala divisi marketing. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

No	Tanggal	Kegiatan
1	31 Agustus 2021	Observasi Pendahuluan
2	22-25 Desember 2021	Wawancara dengan pihak direktur, kepala divisi marketing.
3	27-31 Desember 2021	a. Meneliti tentang mekanisme transaksi jual beli rumah DP 0%; b. Meneliti praktik jual beli DP 0%; c. Wawancara dengan beberapa konsumen rumah DP 0% sesuai dengan sampel yang dibutuhkan peneliti yaitu 10

		<p>konsumen;</p> <p>d. Mengambil data-data yang berkaitan dengan jual beli rumah DP 0%. Dalam hal ini peneliti mendapatkan data berupa sejarah perumahan Tritih Golf Residence Cilacap, contoh formulir pendaftaran, formulir serah terima unit serta struktur organisasi.</p>
--	--	--

#### D. Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah:

1. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber data oleh peneliti.<sup>59</sup> Dalam hal ini peneliti memperoleh data langsung melalui wawancara kepada kepala divisi *marketing*, nasabah yang terlibat dalam praktik jual beli rumah DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap.
2. Data Sekunder, yaitu data yang biasanya sebagai pelengkap dari data primer. Data ini digunakan untuk mendukung informasi primer yang telah diperoleh baik berupa laporan penelitian terdahulu, jurnal maupun artikel yang berkaitan dengan jual beli uang muka (*Down Payment*), internet serta buku-buku maupun kitab fikih. Seperti buku karya Enang Hidayat, M.Ag yang berjudul *Fiqh Jual Beli*, buku karya Dimyauddun Djuwaini yang berjudul *Pengantar Fiqh Muamalah*, dan buku maupun jurnal yang lain untuk penunjang yang berkaitan dengan jual beli uang muka (*Down Payment*).

---

<sup>59</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 12.

### **E. Pendekatan Penelitian**

Dalam melakukan penelitian, penulis menggunakan pendekatan normatif sosiologis. Pendekatan normatif yaitu landasan yang dijadikan acuan berdasarkan pada hukum perundang-undangan atau hukum yang telah ditetapkan.<sup>60</sup> Dalam hal ini penulis menggunakan hukum fikih sebagai acuan merumuskan rukun dari praktik jual beli rumah DP 0% di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap.

Sedangkan pendekatan sosiologis yaitu pendekatan yang dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktik di lapangan.<sup>61</sup> Dalam hal ini penulis melakukan pendekatan langsung ke pembeli dan direktur PT. Wangsa Indah Nusantara.

### **F. Metode Penentuan Sample Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan *social situation* atau situasi social yang terdiri dari tiga elemen yaitu tempat (*place*), pelaku (*actors*) dan aktivitas (*activity*) yang berinteraksi secara sinergis. Pada situasi social atau objek penelitian ini penulis mengamati secara mendalam terkait mekanisme transaksi jual beli DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap.

Teknik sampling yang digunakan oleh penulis menggunakan teknik *purposive sampling* yaitu teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu yang disesuaikan dengan tujuan yang ingin dicapai responden yang dianggap dapat mewakili populasi dan mencapai tujuan dalam

---

<sup>60</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 39.

<sup>61</sup> Fran Faisol, *Format-Format Penelitian Sosial* (Jakarta: Rajawali Press, 1992), hlm. 20.

penelitian ini.<sup>62</sup> Maka dari itu, peneliti mengambil narasumber yaitu direktur, kepala divisi marketing dan beberapa konsumen dalam praktik jual beli rumah DP 0% di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap.

Dari 532 unit jumlah rumah di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap terdapat 83 unit yang terjual dengan sistem DP 0% dari bulan Mei sampai dengan bulan Desember 2021. Kemudian peneliti memilih 1 Direktur perumahan Tritih Golf Residence Cilacap yang lebih mengetahui terkait sistem DP 0%, kemudian kepala divisi marketing karena bertugas untuk melakukan pengawasan dan pengendalian atas seluruh kinerja bagian pemasaran, penjualan dan promosi, dan 10 konsumen karena dianggap mampu memperkuat data dan sebagai pelaku terkait transaksi jual beli sistem DP 0%.

Dari 10 konsumen tersebut untuk melengkapi data, konsumen tersebut dipilih karena dianggap mengerti dan ikut serta dalam praktik ini secara mendalam terkait permasalahan jual beli DP 0%.

## **G. Teknik Pengumpulan Data**

### **1. Observasi**

Observasi adalah suatu teknik pengumpulan data dengan cara pengamatan dan pencatatan secara sistematis tentang fenomena-fenomena yang diselidiki. Metode ini digunakan untuk melakukan pengamatan secara langsung ke lokasi yang dijadikan sebagai objek penelitian yaitu perumahan Tritih Golf Residence Cilacap. Tujuan dari metode ini adalah untuk

---

<sup>62</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hlm. 231.

mendeskripsikan setting, untuk mengamati berapa banyak peminat perumahan dengan sistem pembayaran DP 0% dalam setiap bulannya.

## 2. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode dalam pengumpulan data dengan jalan mengajukan pertanyaan secara langsung oleh pewawancara (pengumpul data) kepada responden dan jawaban-jawaban responden dicatat atau direkam dengan alat perekam.<sup>63</sup> Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak yang dikerjakan secara sistematis dan berlandaskan pada tujuan penelitian.<sup>64</sup>

Dalam hal ini penulis melakukan wawancara secara langsung dengan direktur, kepala divisi marketing dan konsumen Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap. Wawancara yang dipakai penulis adalah dengan mengajukan sejumlah pertanyaan yang sudah terstruktur.

## 3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode pengumpulan data dengan cara mengumpulkan bahan-bahan dokumen seperti monografi dan catatan-catatan yang ada kaitannya dengan penelitian.<sup>65</sup> Metode ini digunakan untuk memperoleh gambaran jelas tentang perumahan Tritih Golf Residence Cilacap, dan yang berkaitan dengan penelitian ini. Metode ini digunakan untuk memperkuat data tentang sistematika pembayaran.

---

<sup>63</sup> Irawan soeharto, *Metode Penelitian Sosial* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2004), hlm. 67-68.

<sup>64</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research* (Yogyakarta: Ando Offset, 1995), hlm. 193.

<sup>65</sup> Suharsimi Arikunto, *Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Cet. V (Jakarta: Mahasatya, 2004), hlm. 206.

## H. Metode Analisis Data

Metode analisis yang dilakukan peneliti menggunakan metode deduktif yang mana melihat permasalahan dari umum ke khusus tanpa mengesampingkan hukum islam sebagai acuan penelitian guna menjawab rumusan masalah yang telah ada kemudian ditarik kesimpulan sebagai akhir dari hasil penelitian yang dilakukan.<sup>66</sup> Metode ini digunakan untuk menganalisis data sistem DP 0% dalam jual beli rumah, serta menganalisis data yang didapatkan dalam praktik lapangan maupun hasil wawancara antara peneliti, pihak perumahan dan pembeli. Dengan metode tersebut, dapat terjadi sebuah penyelidikan deskriptif untuk membandingkan persamaan dan perbedaan fenomena yang dilakukan dengan teori yang ada di buku.

Pada penelitian yang dilakukan, maka data umumnya adalah sebuah teori umum tentang sistem DP 0% dalam jual beli rumah, kemudian peneliti akan menganalisa tentang penerapan sistem DP 0% yang diterapkan di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap. Dari data yang didapat peneliti maka peneliti akan menyimpulkan mengenai sistem DP 0% pada jual beli rumah. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan langkah-langkah analisis data sebagai berikut:

### 1. Reduksi Data

Reduksi data merupakan proses berfikir sensitif yang memerlukan kecerdasan dan keluasan dan kedalaman wawasan yang tinggi.<sup>67</sup> Adapun

---

<sup>66</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 2004), hlm. 172.

<sup>67</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm. 247.

langkah-langkah yang dilakukan adalah menajamkan analisis, menggolongkan kedalam setiap permasalahan melalui uraian singkat, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasikan data sehingga dapat ditarik dan diverifikasi.<sup>68</sup> Dengan reduksi, maka peneliti merangkum, mengambil data yang pokok dan penting, membuat kategorisasi berdasarkan huruf besar, huruf kecil, dan angka.

Reduksi data dalam penelitian ini adalah data hasil wawancara antara penulis dengan informan. Tahap yang dilakukan untuk mereduksi data adalah merekam dan mencatat jawaban informan saat wawancara terkait dengan praktik jual beli rumah DP 0% perspektif Hukum Ekonomi Syariah di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap.

## 2. Penyajian Data

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah mendisplay data atau penyajian data. Penyajian data merupakan sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Proses penyajian data mengungkapkan secara keseluruhan dari sekelompok data yang diperoleh agar mudah dibaca dan dipahami, yang paling penting untuk penyajian data dalam penelitian kualitatif yaitu dengan teks yang bersifat kualitatif.<sup>69</sup>

---

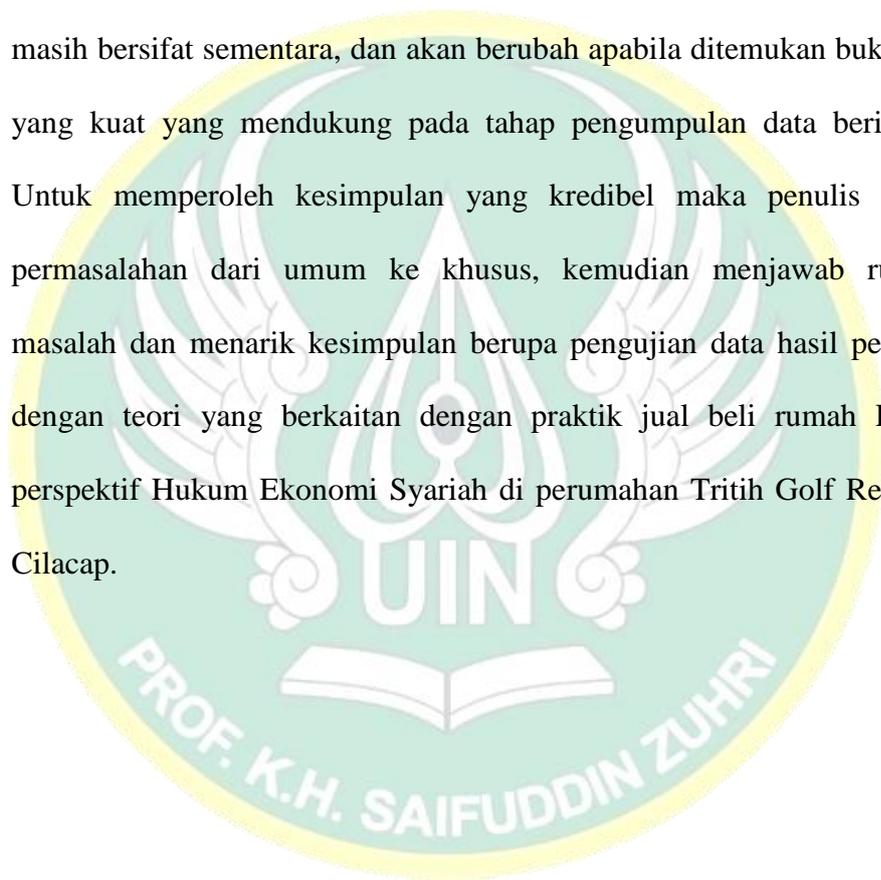
<sup>68</sup> Sofi Rahayu, "Implementasi Asas Konsesualisme dalam Perjanjian Pembiayaan *Murabahah* di BPRS Khasanah Ummat Purwokerto", *Skripsi* (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2020), hlm. 59.

<sup>69</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm. 341.

Dalam penyajian data ini, penulis menjelaskan bagaimana sistem jual beli rumah DP 0% perspektif Hukum Ekonomi Syariah di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap.

### 3. Penarikan Kesimpulan

Langkah analisis data kualitatif setelah penyajian data yaitu penarikan kesimpulan atau verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah apabila ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Untuk memperoleh kesimpulan yang kredibel maka penulis melihat permasalahan dari umum ke khusus, kemudian menjawab rumusan masalah dan menarik kesimpulan berupa pengujian data hasil penelitian dengan teori yang berkaitan dengan praktik jual beli rumah DP 0% perspektif Hukum Ekonomi Syariah di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap.



## BAB IV

### ANALISIS JUAL BELI DP 0% DI PERUMAHAN TRITIH GOLF RESIDENCE CILACAP

#### A. Gambaran Umum Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap

##### 1. Sejarah Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap

PT Wangsa Indah Nusantara memulai membuka perusahaan di bidang property pada tahun 2018. PT Wangsa Indah Nusantara mulai ada pengembangan lahan seluas 8,5 hektar terletak di Cilacap yang berlokasi di Jl. Kemuning desa Tritih Lor, kecamatan Jeruk Legi dan Tritih Kulon, kecamatan Cilacap Utara. Pada tahun 2018 PT Wangsa Indah Nusantara diresmikan untuk pengembangan lahan tersebut dengan menggunakan konsep yang nyaman dan bernuansa alam *view* sepanjang masa dan rumah terasa di *villa* dengan fasilitas umum yang lengkap dinamakan dengan Perumahan Tritih Golf Residence.

Perumahan Tritih Golf Residence seluas 8,5 hektar ini memiliki jumlah 530 unit kios dan fasilitas umum yang lain. Untuk pengembangan pertama, terdapat 314 unit yang terjual dan sisanya untuk pengembangan yang kedua. Pada pengembangan pertama, awalnya akan berkembang menjadi perumahan subsidi, tetapi dengan perkembangan dan berjalannya perumahan, akhirnya menjadi perumahan komersil dengan type 34/60 dan banyak type lainnya.

Perumahan Tritih Golf Residence terletak di jalan Kemuning RT 02 RW 02 Kelurahan Tritih Lor, Jeruk Legi Kabupaten Cilacap. Perumahan

Tritih Golf Residence menggunakan sistem DP 0% sejak bulan Mei 2021 dan penggunaan sistem DP 0% ini merupakan program baru yang diminati banyak konsumen. Adapun dari sekian banyak jumlah rumah yang ada di Perumahan Tritih Golf Residence, terdapat 83 unit perumahan yang telah terjual menggunakan sistem DP 0% dari perhitungan bulan Mei sampai bulan Desember 2021.

## 2. Visi dan Misi Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap

Agar perusahaan dapat berkembang dengan baik maka diperlukan adanya visi dan misi. Adapun Visi dari Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap yaitu terwujudnya permukiman yang layak huni, produktif, berkelanjutan melalui penyediaan infrastruktur yang handal, dan bersama mewujudkan perumahan, kawasan permukiman yang tertata, bersih, sehat dan nyaman serta meningkatkan pelayanan pertanahan.

Sedangkan Misi dari Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap, yaitu :

- a. Mewujudkan organisasi yang efisien, tata laksana yang efektif dan sumber daya manusia yang profesional;
- b. Meningkatkan fasilitas ketersediaan dan kualitas perumahan yang terjangkau;
- c. Meningkatkan ketersediaan dan kualitas sarana dan prasarana kawasan permukiman;
- d. Penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan secara damai, profesional sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

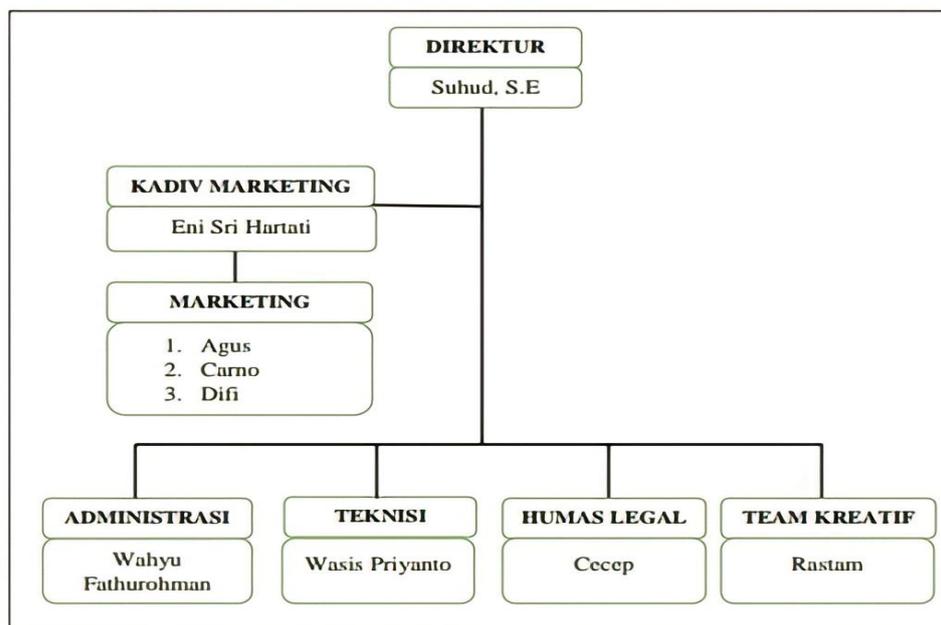
### 3. Letak Geografis Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap

Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap terletak di Jl. Kemuning RT 02 RW 02 Tritih Lor kecamatan Jeruk Legi kabupaten Cilacap yang berada di di antara dua desa yaitu Tritih lor dan Tritih Kulon Kecamatan Jeruk Legi kabupaten Cilacap.



Gambar 1: Peta Wilayah Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap

#### 4. Struktur Organisasi Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap



Gambar 2: Struktur Organisasi

#### B. Mekanisme Transaksi Jual Beli Rumah DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap

Praktik jual beli pada umumnya dipersyaratkan adanya uang muka atau biasa disebut dengan *Down Payment* (DP). Uang muka dalam bahasa bisnis dinamakan panjar dan dalam istilah fiqh adalah *'urbūn*. Jual beli *urbūn* atau DP adalah jual beli dengan sistem uang muka yaitu memberikan uang atau membayar diawal dengan setengah harga atau kurang diperuntukan sebagai tanda keseriusan atau kesungguhan antara penjual dan pembeli seperti : jual beli rumah, barang elektronik, kendaraan, dll. Dalam jual beli biasanya ditentukan besaran DP atau *urbūn*, namun dalam keadaan saat ini ada yang menggunakan DP 0%. Dengan menggunakan DP 0% artinya tidak ada pembayaran uang diawal sama sekali akan tetapi hanya menggunakan

sistem *booking* untuk tanda jadi dan keseriusan pembeli dalam sebuah transaksi jual beli.<sup>70</sup>

Program DP 0% adalah kebijakan pemerintah agar mempermudah kepemilikan rumah maupun apartemen. Program ini merupakan bentuk keringanan pada masa pandemi supaya bisa membeli rumah, karena untuk membeli rumah membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Maka dari itu, hal yang harus dipersiapkan sejak awal oleh konsumen untuk membeli rumah adalah uang muka.

Program DP 0% ini juga untuk mengganti syarat yang harus dipenuhi sebelum melakukan program DP yang mahal dengan prasyarat lain untuk memastikan pembayaran kredit yang lebih dapat dipenuhi oleh konsumen. DP 0% ditujukan untuk masyarakat yang lebih membutuhkan agar masyarakat berpenghasilan menengah mendapatkan fasilitas rumah dengan murah tanpa terbebani dengan DP. Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap mengeluarkan program DP 0% sejak bulan Mei 2021. Dalam hal ini, sistem DP 0% tidak ada pembayaran uang muka sama sekali.

Dari hasil wawancara yang dilakukan peneliti ke pihak Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap tentang DP 0% bahwa:

Dari pihak *developer* di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap tidak ingin membebankan untuk biaya yang besar diawal, tetapi hanya dengan sistem *booking*. Uang muka tersebut masuk kedalam pembayaran secara angsuran dengan tenor waktu yang telah disepakati. Semakin kecil DP atau *'urbūn'* yang diberikan maka angsuran akan lebih besar karena diawal tidak ada pembayaran. Sebagai contoh seorang pegawai pertamina memiliki tabungan 10 juta dan mampu untuk mengangsur 2,5 juta sampai 3 juta tetapi ketika ditentukan

---

<sup>70</sup> Eni Sri Hartati “Kepala Divisi Marketing Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap”, *Wawancara*, pada tanggal 31 Agustus 2021, pukul 14.00 WIB.

besaran DP atau *'urbūn* 15% - 30% maka terdapat biaya tambahan untuk mengurus sertifikat balik nama di kenotarisan dan biaya yang lainnya sehingga bisa mencapai total 35 jutaan.<sup>71</sup>

Jadi, menurut pihak perumahan DP 0% sangat membantu untuk masyarakat menengah. Karena untuk memiliki rumah atau tempat tinggal tidak mengeluarkan biaya besar diawal tetapi cukup mengeluarkan uang sebesar satu juta rupiah untuk *booking* bukan untuk bayar DP atau uang muka. Menurut ibu Eni selaku kepala divisi marketing mengatakan bahwa pembelian rumah dengan menggunakan DP 0% sangat membantu karena yang seharusnya uang tersebut untuk bayar rumah bisa digunakan untuk keperluan yang lain seperti membayar sekolah, kuliah, usaha dan yang lainnya.

Sistem pembayaran dalam jual beli rumah di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap bisa menggunakan bank konvensional dan bank syariah sesuai dengan kemauan atau keinginan dari nasabah atau pembeli tersebut. Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap bekerjasama dengan bank BNI dan Mandiri yang mau mengcover DP 0%, karena tidak semua pihak perbankan mau mengcover program DP 0% kepada setiap perumahan. Disamping DP 0% di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap juga menyediakan beberapa type unit dengan DP 10% sampai DP 30%. Adapun hasil wawancara dengan pihak perumahan Tritih Golf Residence Cilacap tentang DP 0% bahwa:

Kalo penggunaan DP itu tergantung konsumen mau ambil yang type berapa. Semisal konsumen mau ambil DP 0%, di perumahan Tritih ini menyediakan type 36/72 atau type 36/80. Kalo konsumen ambil bank BNI untuk media pembayarannya maka bisa diproses untuk type

---

<sup>71</sup> Eni Sri Hartati, "Kepala Divisi Marketing Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap", *Wawancara*, pada tanggal 31 Agustus 2021, pukul 14.00 WIB.

tersebut dengan DP 0%. Apabila konsumen ambil DP 0% dengan type 36/72 seharga Rp. 250.000.000 maka KPR (Maksimum Kredit) seharga Rp. 237.500.000, maka jangka waktu angsuran 10 tahun sebesar Rp. 2.982.203. Dengan hal ini konsumen cukup bayar satu juta rupiah pada pembayaran pertama untuk *booking* unit.<sup>72</sup>

Kemudian hasil wawancara dengan ibu Difi terkait DP 10%, mengatakan bahwa:

Sedangkan kalo ambil yang DP 10% perumahan ini menyediakan type 45/80 dan type 56/150. Kalo yg DP 10% atau yang 30% itu bisa pake bank mana aja yang bekerjasama sama kita mba. Kalo ambil DP yang 10% ini dengan type 45/80 harganya Rp. 410.000.000 maka KPR (Maksimum Kredit) seharga Rp. 369.000.000 dan jangka waktunya 10 tahun itu angsurannya Rp. 4.634.489 per tahun. Disini menggunakan DP 10% berarti untuk pembayaran awal dikenai harga Rp. 41.000.000.<sup>73</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Carno dan ibu Difi, dapat dibedakan jika konsumen mengambil unit dengan DP 0% atau DP 10% untuk pembayaran awal tergantung konsumen menggunakan DP berapa persen, apabila DP 0% di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap tidak dikenai biaya DP tetapi dikenai biaya *booking* satu juta rupiah. Akan tetapi, untuk DP 10% dikenai biaya awal yaitu 41 juta rupiah tergantung memilih jenis type berapa. Dan untuk jangka waktu angsuran dimulai setelah akad kredit dan pembangunan selesai. Dari kedua DP tersebut apabila dihitung dari besar angsurannya untuk DP 0% jauh lebih mahal daripada DP 10%.

Jadi, konsumen yang hendak mengambil unit pastinya sudah mempertimbangkan atau membandingkan dari keuntungan dan kerugian mengambil DP 0% maupun DP 10% dst, karena pada proses di bank juga

---

<sup>72</sup> Carno, "Tim Marketing Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap", *Wawancara*, pada tanggal 26 Maret 2022, pukul 14.00 WIB.

<sup>73</sup> Difi, "Tim Marketing Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap", *Wawancara*, pada tanggal 26 Maret 2022, pukul 14.54 WIB.

disaring kembali apakah calon konsumen tersebut lolos dalam tahap persyaratan atau tidak. Apabila calon konsumen sudah lolos dalam tahap penyaringan oleh bank, maka proses dapat dilanjutkan sampai terlaksananya akad jual beli.

Akad yang digunakan dalam perjanjian di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap yaitu menggunakan akad jual beli, atau dalam hukum Islam setara dengan istilah akad murabahah. Akad murabahah sendiri adalah suatu perjanjian jual beli rumah antara bank dan nasabah, dimana bank melakukan pembelian atau pemesanan rumah sesuai dengan permintaan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga pembelian ditambah dengan keuntungan bank yang telah disepakati.

DP 0% sendiri berlaku untuk kalangan tertentu yang dapat memenuhi kriteria dan dianggap mampu dalam menjalani proses jangka lama, hal yang menjadi pertimbangan dalam penerapan DP 0% seperti penghasilan per bulan, pekerjaan, dan sebagainya. Sebelum konsumen melakukan praktik jual beli rumah DP 0% ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, yaitu

<b>Syarat KPR DP 0%</b>			
<b>1.</b>	FC KTP- Suami Istri	<b>8.</b>	FC KTP Ahli Waris
<b>2.</b>	Kartu Keluarga	<b>9.</b>	Kontak Perusahaan/ Usaha
<b>3.</b>	Buku Nikah	<b>10.</b>	Kontak Darurat
<b>4.</b>	NPWP	<b>11.</b>	Kontak Pribadi
<b>5.</b>	Pas foto 3x4	<b>12.</b>	FC Rekening Koran

6.	WNI usia 21 Tahun	13.	Slip gaji/ surat keterangan penghasilan
7.	Memiliki penghasilan tetap	14.	Memiliki riwayat perbankan yang baik

Tabel 1: Syarat KPR

Adapun mekanisme transaksi jual beli rumah DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap, yaitu pertama calon konsumen melakukan proses pengajuan di perbankan untuk proses *booking* terlebih dahulu kemudian mengumpulkan semua persyaratan yang dibutuhkan perbankan seperti persyaratan yang ada diatas. Apabila semua persyaratan sudah terpenuhi dan disetujui oleh pihak perbankan, maka proses selanjutnya adalah akta jual beli di notaris untuk mengurus kelegalitasan. Tidak semua orang bisa mendapatkan DP 0% terkait *B-Checking* konsumen, karena terkadang konsumen sudah memiliki tanggungan seperti membayar cicilan motor, mobil, dll. Hal tersebut dapat mempengaruhi riwayat perbankan. Jadi, seleksi konsumen untuk mendapatkan DP 0% sendiri terdapat pada bank. Apabila proses akta jual beli sudah terselesaikan maka transaksi sudah sah dan semua sertifikat dibalik nama yang bersangkutan.<sup>74</sup>

Konsumen dapat menempati atau menghuni rumah tergantung pada konsumen itu sendiri, apakah konsumen mengambil rumah yang *ready* atau yang inden. Jika konsumen mengambil rumah yang *ready*, maka rumah dapat ditempati setelah satu bulan akad jual beli selesai karena masih tetap ada perbaikan seperti cat tembok mengelupas dan retak agar rumah tersebut

---

<sup>74</sup> Suhud, "Direktur Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap", *Wawancara*, pada tanggal 23 Desember 2021, pukul 10.00 WIB.

dalam kondisi baru. Akan tetapi, jika konsumen mengambil rumah yang inden maka rumah dapat ditempati setelah 3-4 bulan karena rumah baru dibangun. Jadi kondisi rumah benar-benar dalam keadaan baru.

Agar dapat mengetahui praktik jual beli rumah DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap, peneliti melakukan wawancara kepada 10 konsumen DP 0% dan 2 orang dari pihak dari Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap.

### **C. Analisis Mekanisme Transaksi Jual Beli Rumah DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap Ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah**

Dalam hukum Islam jual beli dapat dikatakan halal jika memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan. Adapun syarat-syarat jual beli sebagai berikut:

#### 1) *Al-muta'āqidaini* (dua orang yang bertransaksi)

Dalam hukum Islam *al-muta'āqidaini* berasal dari mufrod *'āqid* yang artinya orang yang berakad. Orang yang berakad disini yaitu penjual (developer perumahan Tritih Golf Residence Cilacap) dan pembeli (konsumen perumahan Tritih Golf Residence Cilacap). Adapun syarat dari penjual dan pembeli yaitu, *pertama mumayyis* atau berakal. Maksudnya penjual dan pembeli dalam keadaan sehat, sadar, tidak mabuk atau pingsan, harus cakap hukum<sup>75</sup> dan mengerti perbuatan yang baik dan yang buruk.

*Kedua*, baligh yang berarti mengerti atau masa kedewasaan seseorang. Dalam syarat transaksi jual beli di perumahan Tritih Golf

---

<sup>75</sup> Faishal Amin dkk, *Irsyād al-Masā'il Fī Fath al-Qarīb: Menyikapi sejuta permasalahan dalam Fath al-Qarīb* (Kediri: Anfa' Press, 2015), hlm. 360.

Residence Cilacap yang telah disebutkan pada bab sebelumnya terdapat syarat KTP, KTP disini menunjukkan bahwa pembeli tersebut dikatakan baligh atau dewasa menurut ketentuan KUH Perdata pasal 330. *Ketiga*, dalam transaksi jual beli tidak boleh adanya paksaan sepihak akan tetapi harus saling suka sama suka (*'antarāḍin minkum*).

2) *Al-ma'qūd 'alaih* (objek transaksi)

Dalam transaksi jual beli harus ada objek atau barang yang akan diperjualbelikan. Mengenai objek atau barang yang akan diperjualbelikan barang harus dalam keadaan suci, diketahui jenis dan sifat barang tersebut yakni barang yang akan ditransaksikan harus ada wujudnya dan dapat diketahui dengan jelas atau kita menyaksikan secara langsung barang tersebut agar mengetahui jumlahnya. Apabila barang tidak ada di tempat atau majelis maka cukup menyebutkan kriteria secara jelas. Dalam skripsi ini objek transaksinya adalah rumah yang telah disebutkan kriteria rumah secara jelas dan rinci dari luas tanah, rumah dalam kondisi baru atau tidak, dan lain-lain.

Berdasarkan hadis Nabi SAW yang diriwayatkan oleh Abu Daud dan Tirmidzi bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli suatu barang adalah pemilik yang sah. Jika penjual bukan pemilik barang yang sah, maka penjual telah mendapat izin untuk melakukan transaksi jual beli oleh pemilik dan barang tersebut. Di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap yang menjadi pemilik barang sah yaitu PT. Wangsa Indah Nusantara.

### 3) Akad (Ijab dan Qabul)

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akad merupakan kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.<sup>76</sup> Akad sendiri bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad dan *sigat* (ijab qabul) dapat dilakukan secara jelas baik secara lisan, tulisan dan atau perbuatan. Oleh karena itu, semua akad yang dilakukan oleh dua pihak mensyaratkan adanya ijab qabul karena hal ini merupakan bentuk saling ridla antara penjual dan pembeli. Agar ijab qabul dapat terlaksana secara sah, maka harus memenuhi beberapa syarat yaitu penjual dan pembeli dalam satu majelis dan harus ada kesepakatan pada barang yang saling direlakan berupa barang yang dijual dan harganya.

Di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap menggunakan akad jual beli atau dalam Islam setara dengan akad murabahah. Akad murabahah yaitu perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual beli dimana bank membiayai atau membelikan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati.<sup>77</sup>

Dalam hukum Islam, akad (ijab qabul) dapat dilaksanakan secara lisan maupun tertulis. Sedangkan di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap, akad dilaksanakan secara tertulis yaitu ditandai dengan tandatangan

---

<sup>76</sup> Anonim, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, hlm. 10.

<sup>77</sup> Muhammad, *Bisnis Syariah: Transaksi dan Pola Pengikatnya* (Depok: Raja Grafindo Persada, 2018), hlm. 187.

kontrak diperbankan. DP dilaksanakan sebagai pembayaran pertama, akan tetapi di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap menggunakan DP 0% artinya tidak ada pembayaran pertama sehingga diganti dengan *booking* unit seharga Rp. 1.000.000 dan untuk uang muka tersebut tidak termasuk dalam harga rumah akan tetapi masuk ke dalam margin atau keuntungan.

Praktik jual beli di perumahan ini pembayarannya dapat dilaksanakan secara angsur atau DP. *Down Payment* (DP) atau biasa disebut dengan uang muka adalah pembayaran sebagian diawal pada saat pembelian dan sisanya dibayarkan setelah kesepakatan dibuat oleh penjual dan pembeli. Pembayaran diawal dikenal oleh ulama fikih dengan istilah *bay' al-'urbūn* yang artinya sejumlah uang muka yang dibayarkan calon pembeli sebagai tanda bukti bahwa ia bersungguh-sungguh atas pesannya. Adapun mekanisme transaksi jual beli DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap, yaitu calon konsumen/ pembeli melakukan proses pengajuan di perbankan untuk proses *booking* terlebih dahulu kemudian mengumpulkan semua persyaratan yang dibutuhkan perbankan seperti persyaratan yang telah disebutkan pada bab sebelumnya. Apabila semua persyaratan sudah terpenuhi dan disetujui oleh pihak perbankan, maka proses selanjutnya adalah akta jual beli di notaris untuk mengurus kelegalitasan. Apabila proses akta jual beli sudah terselesaikan maka transaksi sudah sah dan semua sertifikat dibalik nama sesuai dengan yang bersangkutan.

Namun, terkait dengan sistem *bay' al-'urbūn* terdapat perbedaan pendapat dari kalangan ulama, sahabat dan tabi'in. Dari ahli fikih kalangan

Syafi'iyah sendiri berpendapat bahwa jual beli uang muka atau *bay' al-'urbūn* tidak sah sesuai dengan kitab *al-Majmū'* karya Imam Nawawi yang menerangkan bahwa sistem uang muka jika disyaratkan pada akad transaksi dan syaratnya termasuk jual beli yang fasid atau rusak dan garar karena hal ini termasuk memakan harta dengan cara batil. Menurut Imam Abu Hanifah dan para muridnya sebagaimana dalam kitab fatwa as-Safdy, *bay' al-'urbūn* masuk kedalam jual beli yang fasid dan pendapat dari Imam Malik dalam kitab *at-Tahmid* karya 'Amr abd al-Barr, *bay' al-'urbūn* termasuk jual beli yang batal. Sedangkan *'illat* yang terdapat dalam larangan terdapat dua syarat uang muka yaitu jika uang muka yang telah dibayarkan kepada penjual tersebut hilang maka uang muka tersebut tidak bisa kembali, dan apabila dalam transaksi penjualan dibatalkan maka uang muka dapat dikembalikan oleh penjual atau barang yang telah diterima dikembalikan kepada si penjual. Sesuai dengan dasar hukum hadis dari Amr bin Su'aib dari ayahnya dari kakeknya, beliau berkata:

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ مَسْلَمَةَ، قَالَ قَرَأْتُ عَلَى مَالِكِ بْنِ أَنَسٍ أَنَّهُ بَلَغَهُ عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ، أَنَّهُ قَالَ سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ. قَالَ مَالِكٌ، وَذَلِكَ فِيمَا نَرَى وَاللَّهُ أَعْلَمُ أَنْ يَشْتَرِيَ الرَّجُلُ الْعَبْدَ أَوْ يَتَكَارَى الدَّابَّةَ، ثُمَّ يَقُولُ أُعْطِيكَ دِينَارًا عَلَى أَيِّ إِنْ تَرَكَتُ السِّلْعَةَ أَوْ الْكِرَاءَ فَمَا أُعْطَيْتَكَ لَكَ.<sup>78</sup>

'Abdullah bin Maslamah menceritakan bahwa saya membacakan kepada Malik bin Anas bahwasannya ia telah mendengar dari 'Amr bin Syu'aib dari ayahnya dari kakeknya "Rasulullah SAW melarang jual beli dengan sistem uang muka." Imam Malik menjelaskan : "dan inilah yang kita lihat dan Allah maha mengetahui, bahwa seseorang membeli seorang budak atau bayi yang baru lahir atau menyewakan

<sup>78</sup> Imām al-Hafīz Abī Dāwūd Sulaiman ibn al-Asy'as al-Azdī al-Sijistānī, *Sunan Abu Daud* (Beirut: Dar al- Risalah al-Ālimiyyah, 2009), hlm. 629.

seekor binatang, kemudian berkata kepada orang yang membelinya atau disewa darinya: saya akan berikan kepadamu kurang lebih satu dinar atau dirham. Namun, jika saya mengambil komoditas atau memasang apa yang saya sewa dari anda, maka apa yang saya berikan kepada anda adalah dari harga barang dagangan atau dari penyewaan hewan, dan jika saya berhenti membeli komoditi atau menyewakan hewan, maka apa yang saya berikan kepada anda, maka itu batal dan uang yang telah saya berikan itu menjadi milikmu.”

Maksud dari hadis tersebut yaitu pada zaman dahulu terdapat seseorang membeli budak atau anak bayi dengan memberikan kurang lebih satu dinar sebagai tanda jadi atau uang muka dalam bertransaksi dengan ketentuan jika seorang membatalkan transaksi tersebut maka uang muka yang telah diserahkan hangus dan menjadi hak milik tuannya atau penjual.

Dari dasar hukum yang bersumber dari al-Qur'an surat an-Nisa (4): 29, menerangkan bahwa :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>79</sup>

Jadi maksud dari ayat tersebut adalah dalam perniagaan atau transaksi jual beli yang dilakukan oleh dua orang atau lebih harus dengan dasar suka sama suka, karena sesungguhnya apabila dalam bertransaksi yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dan salah satu pihak ada yang tidak suka atau ridla dan tetap dilaksanakan maka hal tersebut termasuk dalam transaksi yang batil atau tidak benar.

<sup>79</sup> Tim penerjemah al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Bandung: Sygma Examedia Arkanleema, 2009), hlm. 83.

Sedangkan pendapat yang membolehkan akan adanya sistem *bay' al-urbun* seperti pendapat dari kalangan sahabat Umar bin Khatab ra dalam al-Istidkar, Ibnu abd al-Haris, beliau berkata :

عَنْ عُمَرَ وَابْنِهِ عَبْدِ اللَّهِ، وَقَالَ بِهِ مُحَمَّدُ بْنُ سِيرِينَ وَسَعِيدُ الْمَسْبُوبِ، وَقَدْ ضَعَفَ الْإِمَامُ أَحْمَدُ الْحَدِيثَ الْوَارِدَ فِي النَّهْيِ عَنْ بَيْعِ الْعُرْتُونَ، وَاسْتَحْتَجَّ لِصِحَّتِهِ بِمَا وَرَدَ عَنْ نَافِعِ بْنِ الْحَرِثِ، إِنَّهُ اشْتَرَى لِعُمَرَ دَارَ السَّجَنِ مَنْ صَفْوَانَ بْنِ أُمَيَّةَ بِأَرْبَعَةِ آلَافِ دِرْهَمٍ فَإِنْ رَضِيَ عُمَرُ كَانَ الْبَيْعُ نَافِذًا وَإِنْ لَمْ يَرْضَ فَلِصَفْوَانَ أَرْبَعُمِائَةِ دِرْهَمٍ<sup>80</sup>

Dari ‘Umar bin Khatab, Sayyidina Abdullah bin Umar, Ibnu Sirin, Sa’id bin Musayyab Dari Nafi’ bin al-Haris, sungguh beliau telah membelikan sebuah rumah tahanan dari Safwan bin Umayyah sebesar 4000 dirham (dengan ketentuan) apabila ‘Umar ridla, maka akad jual beli berlanjut. Akan tetapi jika tidak ridla, maka uang sebesar 400 dirham menjadi milik Safwan.<sup>81</sup>

Maksud dari hadis tersebut yaitu diibaratkan dengan ada konsumen membeli rumah dan konsumen tersebut suka dengan bangunan rumah tersebut maka dia memberikan sejumlah uang muka terlebih dahulu, akan tetapi jika dia tidak suka maka pembeli berhak mendapatkan uang muka itu kembali sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Sedangkan dasar hukum yang bersumber dari al-Qur’an terdapat dalam surat al-Maidah (5): 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ هَيْمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang

<sup>80</sup> Asy-Syaikh Syams ad-din Muhammad bin al-Khatib asy-Syarbaini, *Mugnī al-Muhtāj* (Beirut: Dār al-Ma’rifat, 1997), hlm. 176.

<sup>81</sup> Muhammad Syamsudin, “Uang Muka Hangus Ketika Transaksi Batal dalam Kajian Fiqh Muamalah”, <https://islam.nu.or.id/>, diakses 04 Februari 2022.

mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah SWT menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.<sup>82</sup>

Maksud dari ayat tersebut dapat diambil pengertian bahwa ketika ibrah atau kontrak terpenuhi, para pihak harus dapat memenuhinya dengan tepat. Sehingga dalam transaksi jual beli tercipta ‘*antarādin minkum*’ atau sifat saling rela atau suka sama suka.

Menurut ulama fikih kontemporer dan lembaga fikih Islam OKI sependapat dengan ulama Hanbali dengan alasan bahwa hadis yang digunakan untuk melarang jual beli dengan uang muka tidak shahih dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar hukum atau hujah. Sementara itu, dalam KUH Perdata di negara yang menggunakan hukum Islam juga sependapat dengan pandangan Hanbali. Pada pasal 148 Kitab Undang-undang Hukum Muamalat Uni Emirat Arab disebutkan bahwa pembayaran *urbūn* dianggap sebagai bukti bahwa akad telah selesai dimana tidak boleh ditarik kembali *urbūn* kecuali jika ditentukan lain dalam persetujuan atau menurut adat kebiasaan.<sup>83</sup>

Pada dasarnya kebiasaan atau ‘*urf*’ juga dapat dijadikan sebagai hukum seperti yang terkandung dalam kaidah fikih kelima yaitu

العَادَةُ مُحْكَمَةٌ

Adat kebiasaan dapat dijadikan (pertimbangan) hukum<sup>84</sup>

Maksud dari kaidah fikih tersebut yaitu suatu kebiasaan atau adat yang dilakukan disuatu negara yang sebelumnya belum terdapat aturan hukum maka

<sup>82</sup>Tim Penterjemah al-Qur’an Kemenag RI, *Al-Qur’an dan Terjemah* (Bandung: Sygma Examedia Arkanleema, 2009), hlm.106.

<sup>83</sup>Anonim, *Jual Beli dengan System Panjar/ Uang Muka*, <https://pengusahamuslim.com/> diakses pada 5 Maret 2022 pukul 14.26.

<sup>84</sup>Djazuli, *Kaidah-Kaidah fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 78.

dapat ditetapkan sebagai aturan hukum karena hal tersebut sudah sering dilakukan dan menjadi sebuah kebiasaan. Sama halnya dengan DP atau uang muka, karena di negara Indonesia sering dilaksanakannya jual beli dengan sistem DP maka hukum dari sistem DP tersebut diperbolehkan dan sah.

Berdasarkan hasil wawancara tentang penggunaan sistem DP 0% dengan beberapa responden mengatakan tidak merasa dirugikan. Seperti pendapat bapak Febri Kurniawan:

Menurut saya, penggunaan sistem DP 0% disini saya tidak merasa dirugikan justru saya malah untung. Karena saya pribadi kalo untuk beli rumah atau bangun rumah belum cukup untuk biayanya mba, paling kalo cuma cukup sejuta dua juta ngga papa ya tapi ini rumah jadi saya lebih milih beli di perumahan saja dengan DP 0% nah disini cukup biaya satu juta saja mba buat bayar *booking* jadi saya ambil, ya walaupun biaya cicilannya lebih besar daripada DP 10% dan yang lain. Jadi saya masih pake uang tabungan saya buat keperluan yang lain dulu sembari saya mengumpulkan uang lagi buat bayar cicilannya.<sup>85</sup>

Dan kemudian menurut ibu Eka Muslikhah mengatakan bahwa:

DP 0% itu memang untuk cicilannya lebih banyak. Tapi daripada saya harus mengeluarkan uang dalam jumlah yang banyak diawal untuk beli rumah ya tabungan saya habis. Maka dari itu, saya mikir kedepannya saya ambil rumah dengan DP 0%, di perumahan ini saya cuma bayar satu juta saja mba buat *booking*, jadi ini buat saya ringan. Uang tabungan saya bisa buat keperluan yang lain kaya buat beli susu, bayar sekolah anak dan kebutuhan yang lain. Jadi menurut saya penggunaan DP 0% membuat saya memiliki hunian yang layak tanpa terbebani biaya besar di awal.<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup> Febri Kurniawan “Konsumen DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap”, *Wawancara*, pada tanggal 27 Desember 2021, pukul 15.00 WIB.

<sup>86</sup> Eka Muslikhah “Konsumen DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap”, *Wawancara*, pada tanggal 27 Desember 2021, pukul 16.00 WIB.

Selanjutnya menurut bapak Hermanto bahwa:

Dulu saya ambil DP 0% disamping angsurannya memang lebih gede daripada DP 10 sampai 30% itu, tapi ya tetep ada manfaatnya ada kelebihannya sendiri buat saya pribadi. Karena, saya jadi punya rumah yang layak tanpa harus mengeluarkan uang yang banyak dan saya cuma bayar satu juta buat *booking* rumah ini saja mba. Jadi uang saya buat keperluan yang lain dulu, karna memang saya orangtua jadi kebutuhannya banyak.<sup>87</sup>

Berdasarkan hasil wawancara diatas menurut konsumen DP 0% dapat diambil kesimpulan bahwa alasan mereka menggunakan sistem DP 0% di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap karena kebutuhan untuk memiliki tempat tinggal yang layak tanpa terbebani biaya awal yang mahal. Mereka menggunakan DP 0% telah mengetahui apa kekurangan dan kelebihannya dan mereka tidak merasa keberatan dan ridla. Dalam hal ini seperti dalam kaidah fikih khusus dibidang muamalah, yaitu

الأصلُ في العَقْدِ رَضَى المَعَاقِدَيْنِ وَتَبَجَّتُهُ مَا إلتَزَمَاهُ بِالتَّعَاقُدِ

Hukum asal dalam transaksi adalah keridaan kedua belah pihak yang berakad, hasilnya adalah berlaku sahnyanya yang diakadkan.<sup>88</sup>

Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap menggunakan sistem DP 0%, dalam hal ini sudah sesuai dengan syariat Islam karena memiliki tujuan dengan uang muka/ DP ini menunjukkan adanya kesungguhan dari pembeli dan uang muka ini dapat menutupi resiko yang ditanggung oleh penjual sebagai biaya kerugian yang muncul apabila batal kontrak. Adapun manfaat transaksi jual beli menggunakan uang muka yaitu untuk menata struktur ekonomi kehidupan

<sup>87</sup> Hermanto “Konsumen DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap”, *Wawancara*, pada tanggal 29 Desember 2021, pukul 15.00 WIB.

<sup>88</sup> Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 130-131.

masyarakat yang menghargai hak milik orang lain; untuk memenuhi memenuhi kebutuhan sehari-hari atas dasar kerelaan dan untuk memperoleh rahmat dari Allah SWT.

Dalam hal ini maka di Indonesia bahkan diseluruh penjuru dunia DP/ uang muka sudah lazim digunakan dalam praktik jual beli. Sebagaimana dalam Fatwa No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah

- a. Dalam akad pembiayaan murabahah, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat;
- b. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan;
- c. Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut;
- d. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah;
- e. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihanannya kepada nasabah.<sup>89</sup>

Adapun maksud dari fatwa tersebut yakni diperbolehkan untuk meminta uang muka selama kedua belah pihak sama-sama sepakat dan saling rela. Namun, apabila pihak nasabah atau konsumen membatalkan transaksi maka penjual berhak dan boleh untuk memiliki uang muka yang telah dibayarkan oleh nasabah atau konsumen tadi. Karena pada dasarnya setiap melakukan transaksi jual beli harus didasari dengan saling rela dan saling

---

<sup>89</sup> Fatwa DSN-MUI Nomor 13 Tahun 2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah

sepakat antara kedua belah pihak bukan hanya satu pihak saja dan selama kedua belah pihak tidak menyimpang dari kesepakatan dan perjanjian awal yang telah dilakukan keduanya.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan yang penulis lakukan mengenai jual beli DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap, maka dapat ditarik kesimpulan antara lain:

1. Jual beli merupakan sebuah transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak untuk perjanjian tukar menukar barang yang memiliki nilai sukarela. Adapun jual beli DP (*Down Payment*) adalah transaksi jual beli dengan memberikan uang terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian atau sebagai tanda keseriusan dari seorang pembeli. Di perumahan Tritih Golf Residence menerapkan jual beli dengan sistem DP 0% yang berarti tidak ada uang muka sama sekali sehingga tidak memberatkan konsumen atau tidak memberatkan satu pihak. Untuk pembayaran awal sebagai tanda jadi sebuah transaksi diganti menggunakan *booking* sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah). Pembayaran selanjutnya dilaksanakan secara angsur sesuai dengan tenor waktu yang telah disepakati.
2. Menurut peneliti DP 0% di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap hanya sebagai pemantik atau program promosi tersendiri oleh tim marketing, karena didalamnya tetap masih ada pembayaran awal yang masuknya ke *booking* untuk uang muka atau DP tersebut tidak termasuk kedalam harga rumah akan tetapi masuk ke dalam margin atau keuntungan. Dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah akad yang terjadi adalah

*bay' al-'urbūn bil murābahah* maksudnya dikatakan *bay' al-'urbūn* karena terdapat DP atau uang muka dan dikatakan murabahah karena harganya melebihi harga asli. Dalam hal ini, sistem DP 0% di perumahan Tritih Golf Residence Cilacap diperbolehkan, karena syarat-syarat yang diberikan oleh perumahan Tritih Golf Residence Cilacap sudah sesuai dengan hukum Islam seperti pendapat dari kalangan madhab Hanbali yang membolehkan jual beli dengan sistem *al-'urbūn*, mereka beristidlal dengan menggunakan hadis, dan dalam QS. al-Maidah (5): 1, pada surat tersebut dapat diambil doktrin bahwa ketika ibroh atau kontrak terpenuhi, para pihak harus dapat memenuhinya dengan tepat. Sehingga tercipta *'antarādin minkum* (atas dasar suka sama suka) dan persyaratan yang telah dibuat oleh perumahan ini sudah sesuai dengan KUH Perdata.

## B. SARAN

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Pihak Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap seharusnya membuat alur mekanisme transaksi jual beli DP 0% secara jelas dan gamblang supaya konsumen dapat mengetahui dengan jelas.
2. Bagi masyarakat khususnya nasabah/ konsumen lebih teliti lagi dalam memilih bank untuk pengambilan DP dalam setiap melakukan perjanjian pembiayaan, harus mengetahui aturan atau syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak bank sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. *Fikih Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010.
- Al-‘Abasī, Abū Bakr ‘Abdullah bin Muhammad bin Abi Syaibah al-Kaufi. *Al-Musnaf fī al-aḥadīṣ wal āsar*. Lebanon: Dār at-Tāj, 1409.
- Amin, Faishal dkk. *Irsyād al-Masāil Fī Fath al-Qarīb: Menyikapi sejuta permasalahan dalam Fath al-Qarīb*. Kediri: Anfa’ Press, 2015.
- Anonim, *al-Qur’an dan Terjemahnya terj. Lajnah Pentashihan Mushaf al-Qur’an Departemen Agama RI*. Jakarta: al Hudd Kelompok Gema Insani, 2015.
- Anonim. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.
- Anwar Renilda. “Analisis Hukum Islam terhadap Jual Beli dengan Sistem *Down Payment (DP)*: Studi Pada Kredit Plus di Kota Palopo”. *Skripsi*. Palopo: IAIN Palopo, 2020.
- Arikunto, Suharsimi. *Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Cet. V. Jakarta: Mahasatya, 2004.
- Al-‘Asqalānī, al-Hāfīz Ibn Ḥajar. *Bulugul Maram Min Adilatu al-ahkām*. Makah: al-Ḥaramain, 2011.
- Al-Bājj, Abū al-Walīd, al-Qādy, *Al-Mantuqy Syarah Muwaṭa’ Mālik*. Beirut: Darul Kutub Ilmiyah, tt.
- Carno. *Tim Marketing Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap*. *Wawancara*. Pada tanggal 26 Maret 2022.
- Damanuari, Aji. *Metodologi Penelitian Mu’amalah*. Ponorogo: STAIN Po PRESS, 2010.
- Difi. *Tim Marketing Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap*. *Wawancara*. Pada tanggal 26 Maret 2022.
- Djazuli. *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- Etta Mamang Sangadji dan Sopiah, *Metodologi Penelitian: Pendekatan Praktis dalam Penelitian*. Yogyakarta: ANDI, 2010.
- Faisal, Sanapiah. *Format-Format Penelitian Sosial*. Jakarta: Rajawali Press, 1992.

- Fatwa DSN-MUI Nomor 13 Tahun 2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah
- Ghazali, Abdul Rahman, Ghufron Ihsan, dkk. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research*. Yogyakarta: Ando Offset, 1995.
- Hermanto. Konsumen DP 0% Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap. *Wawancara*. Pada tanggal 29 Desember 2021.
- Al-Hadi, Abu Azam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Depok: Rajawali Press. 2017.
- Hadijah, Siti. “Kredit Rumah Tanpa DP Malah Bisa Buntung, Ini Sebabnya”. <https://www.google.com/amp/s/www.cermati.com/artikel/amp/kredit-rumah-tanpa-dp-malah-bisa-buntung-ini-sebabnya>.
- Al-Hakiki, Fahrul Umam. “Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Rumah di Griya as-Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun”. *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019.
- Hartati, Eni Sri. Kepala Divisi Marketing Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap. *Wawancara*. Pada tanggal 31 Agustus 2021.
- Hidayat, Enang. *Fiqh Jual Beli*. Bandung: Rosda Karya, 2015.
- Hermanto. Konsumen DP 0% di Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap. *Wawancara*. Pada tanggal 29 Desember 2021.
- Ibn Bardizbah al-Ju’fī al-Bukhārī, Abū ‘Abd Allāh Muḥammad ibn Ismā’il ibn Ibrāhīm ibn al-Mughīrah. *Shahih Bukhari*. Beirut: *Dar al-Kutūb*, tt.
- Ilyan, Encep. “Analisis Pengaruh Pangsa Pasar Pembiayaan Syariah, *Down Payment* (Uang Muka), dan Inflasi Terhadap Kualitas Pembiayaan Sepeda Motor Pada Multifinance di Indonesia”. *Skripsi*. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2016.
- Khosyi’ah, Siah. *Fiqh Muamalah Perbandingan*. Bandung: Pustaka Setia, 2014.
- Kurnia, Diah. “Jual Beli Rumah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang *Bay’ Istishna*”. *Skripsi*. Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, 2018.
- Kurniawan, Febri. Konsumen DP 0% Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap. *Wawancara*. Pada tanggal 27 Desember 2021.
- Lubis, Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah: dalam perspektif Keuangan Peradilan Agama*. Jakarta: Prenada Media, 2016.
- Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2001.
- Muflikhah, Eva. Konsumen DP 0% Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap. *Wawancara*. Pada tanggal 27 Desember 2021.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Tk: Citra Aditya Bakti. 2004.
- Muhammad. *Bisnis Syariah: Transaksi dan Pola Pengikatnya*. Depok: Raja Grafindo Persada, 2018.
- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016.
- Muhyidin, Mahmud. “Hunian DP Nol Rupiah, Pemprov: Antusias Masyarakat Besar”. <https://www.google.com/amp/s/m.republika.co.id/amp/qifm28370>.
- Mujahidin, Ahmad. *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Al-Mu'tamar, Taşdir ‘An Munazamah. *Majalah Majmu’ al-Fiqhu al-Islamī*. Beirut: Dār al-Basyāir al-Islamī, tt.
- Nasution, Yenni Samri Juliati, dkk. “Hadis-Hadis tentang Jual Beli Gharar dan Bentuknya Pada Masa Kontemporer”. *Al Quds: Jurnal Studi Alquran dan Hadis*. Vol. 5, No. 1, 2021. <http://journal.iaincurup.ac.id>.
- Panjaitan, Hulman. “Down Payment Nol Rupiah dalam Kepemilikan Rumah menurut Hukum Positif di Indonesia”. *Universitas Kristen Indonesia :Jurnal Tô-râ*. Vol. 4, no.1, 2018. <http://ejournal.uki.ac.id>.
- Rahayu, Sofi. “Implementasi Asas Konsesualisme dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah di BPRS Khasanah Ummat Purwokerto”, *Skripsi*. Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2020.
- Rizqikah, Ika Fatikhah. “Tinjauan Hukum Islam terhadap Uang Muka dalam Murabahah (Studi Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000)”. *Skripsi*. Banten: IAIN Sultan Maulana Hasanuddin Malang, 2017.
- Saeful. “Marketing Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap”. *Wawancara*. Pada tanggal 31 Agustus 2021.
- Sahroni, Oni. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Republika Penerbit, 2019.

- al-Sijistānī, Imām al-Hafīz Abī Dāwud Sulaiman ibn al-Asy'as al-Azdī. *Sunan Abu Daud*. Beirut: Dar al- Risalah al-Ālimiyyah, 2009.
- Soeharto, Irawan. *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2004.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, t.t.
- Sugiyono. *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2016.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Press, 2016.
- Suhud. "Direktur Perumahan Tritih Golf Residence Cilacap". *Wawancara*. Pada tanggal 23 Desember 2021.
- Susiawati, Wati. "Jual Beli dan Dalam Konteks Kekinian". *UIN Syarif Hidayatullah: Jurnal Ekonomi Islam*. Vol.8, no. 2, 2017. <http://journal.uhamka.ac.id>.
- Syamsudin, Muhammad. "Uang Muka Hangus Ketika Transaksi Batal dalam Kajian Fiqh Muamalah", <https://islam.nu.or.id/>.
- Asy-Syarbainī, Asy-Syaikh Syams ad-dīn Muhammad bin al-Khatīb. *Mugnī al-Muhtāj*. Beirut: Dār al-Ma'rifat, 1997.
- Asy-Syukanī, Muḥammad bin 'Alī bin Muḥammad bin 'Abdullah. *Nailul Autār*. Mesir: Dar al-Hadis, tt.
- Tanzeh, Ahmad. *Pengantar Metode Penelitian*. Yogyakarta: Teras, 2009.
- Tim Penterjemah al-Qur'an Kemenag RI. *Al-Qur'an dan Terjemah*. Bandung: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2000.
- Tim Penterjemah al-Qur'an Kemenag RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Jakarta: Diponegoro, 2000.
- Vogel, Frank E, dan Samuel L. Hayes. *Hukum Keuangan Islam: Konsep, Teori dan Praktik*, terj. M. Sobirin Asnawi, dkk. Bandung: Nusamedia, 2007.
- Wiroso. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press, 2005.