

**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**

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.¹

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.²

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

¹ 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>

² 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.³

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.⁴ 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.

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

⁴ 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.⁵ 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

⁵ 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 kenotarisan dan biaya yang lainnya sehingga bisa mencapai total 35 jutaan.⁶

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 dalam

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

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.⁷

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% Perspektif 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 setelah

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

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.⁸

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 ?

⁸Abdul 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.⁹ 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.¹⁰

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

¹⁰ 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).

Skripsi milik Fahrul Umam, yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Rumah di Griya Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten 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.¹¹

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

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

menggunakan jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan penelitian kualitatif. Penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa wawancara, 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.¹²

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

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

Down Payment (DP) yang terdapat pada kredit plus menjadi uang administrasi dan tidak dimasukkan dalam harga barang.¹³

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.¹⁴

Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
Ika Fatikhah Rizqikah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Sultan Maulana	Tinjauan Hukum Islam terhadap Uang Muka dalam murabahah (Studi Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor:	Sama-sama membahas uang muka yang didalamnya membahas jual beli rumah.	Penelitian Ika Fatikhah tentang analisis hukum islam terhadap uang muka dalam murabahah. Sedangkan

¹³ 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).

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

Hasanuddin Banten.	13/DSN-MUI/IX/2000).		skripsi ini tentang DP 0% dalam jual beli rumah perspektif 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 Negeri Palopo.	Analisis Hukum Islam terhadap Jual Beli dengan Sistem <i>Down Payment</i> (DP): Studi pada Kredit Plus di Kota Palopo	Sama-sama membahas Jual Beli <i>Down Payment</i> (DP)	Penelitian Renilda Anwar membahas tentang DP 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 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-Wafīd, al-Qādy, *Al-Mantuqy Syarah Muwata’ 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-Hafiz Abī Dāwud Sulaiman ibn al-Asy'as al-Azdfī. *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.