

**ANALISIS AKSES PEMBIAYAAN PEMILIKAN  
RUMAH (PPR) SEJAHTERA SYARIAH (STUDI  
KASUS DI BANK KALSEL KANTOR CABANG  
PEMBANTU SYARIAH BANJARBARU)**

**Oleh:**

**Panji Afif Hidayat, S.EI  
NIM: 200211040086**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI  
PASCASARAJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
BANJARMASIN  
1445 H/2024 M**

**ANALISIS AKSES PEMBIAYAAN PEMILIKAN  
RUMAH (PPR) SEJAHTERA SYARIAH (STUDI  
KASUS DI BANK KALSEL KANTOR CABANG  
PEMBANTU SYARIAH BANJARBARU)**

TESIS

Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri (UIN) Antasari  
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Menyelesaikan Program Magister  
Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

**Panji Afif Hidayat, S.EI**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ANTASARI  
PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
BANJARMASIN  
2024M/1445 H**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Panji Afif Hidayat, S.EI  
NIM : 200211040086  
Tempat/Tgl. Lahir : Banjarmasin, 17-12-1990  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya yang berjudul: "Analisis Akses Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera Syariah (Studi Kasus di Bank Kalsel Kantor Cabang Pembantu Syariah Banjarbaru)" adalah benar-benar karya saya, kecuali kutipan yang disebut sumbernya. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa tesis ini bukan hasil asli saya atau merupakan hasil plagiasi, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banjarmasin, 12 Februari 2024

Yang membuat pernyataan,

  
Panji Afif Hidayat, S.EI

**PERSETUJUAN TESIS**

**ANALISIS AKSES PEMBIAYAAN PEMILIKAN  
RUMAH (PPR) SEJAHTERA SYARIAH (STUDI  
KASUS DI BANK KALSEL KANTOR CABANG  
PEMBANTU SYARIAH BANJARBARU)**

Yang dipersembahkan dan disusun oleh:

**Panji Afif Hidayat, S.EI**

**NIM: 200211040086**

Setelah diteliti dan telah disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk  
dapat diajukan kepada Dewan Penguji

Pembimbing I



Prof. Dr. Syaugi Mubarak, MA  
Tanggal,

Pembimbing II



Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H.  
Tanggal,

**PENGESAHAN TESIS**

**ANALISIS AKSES PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) SEJAHTERA SYARIAH (STUDI KASUS DI BANK KALSEL KANTOR CABANG PEMBANTU SYARIAH BANJARBARU)**

DIPERSEMBAHKAN DAN DISUSUN OLEH:


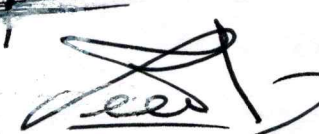
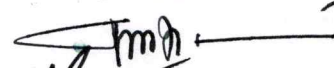

**Panji Afif Hidayat, S.EI**

**NIM: 200211040086**

Telah diajukan pada Dewan Penguji

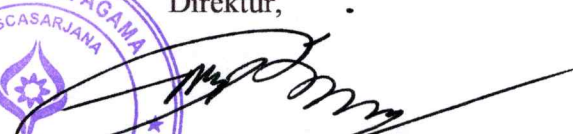
Pada: Hari Senin, Tanggal 29 April 2024

**Dewan Penguji**

Nama		Tanda Tangan
1. Dr. Wahyuddin, M.Pd.I	(Ketua)	1. 
2. Prof. Dr. Syaugi Mubarak, MA	(Anggota)	2. 
3. Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H.	(Anggota)	3. 
4. Dr. Ilham Akbar, S.H., M.Kn	(Anggota)	4. 

Mengetahui,  
Direktur,



  
Prof. Dr. H. Zulfa Jamalle, M. Pd.  
NIP. 19710525 199703 1 006

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين و الصلاة و السلام على أشرف الأنبياء و المرسلين

سيدنا محمد و على اله و صحبه أجمعين

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan lancar. Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Maka dengan terselesaikannya tesis ini penulis telah melakukan usaha secara maksimal, sehingga usaha ini tidak akan berarti tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, baik berupa bantuan moral maupun bantuan materil. Oleh karena itu penulis merasa sangat berhutang budi atas bantuan, bimbingan saran serta kebaikan yang tidak ternilai harganya. Untuk itu selayaknya penulis mengucapkan terima kasih yang paling dalam kepada:

1. Prof. Dr. H. Zulfa Jamalie, M. Pd., selaku Direktur Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin.
2. Dr. Ilham Akbar, S.H, M.Kn, selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin.
3. Prof. Dr. Syaugi Mubarak, MA, selaku pembimbing I yang senantiasa memberikan bimbingan, saran dan koreksi kepada penulis.
4. Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H, selaku pembimbing II yang senantiasa memberikan saran dan koreksi kepada penulis.
5. Bapak dan Ibu dosen yang telah mendidik penulis selama belajar di Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin.

6. Para Staf karyawan Pascasarjana UIN Antasari yang telah banyak membantu pada saat perkuliahan dan penulisan tesis ini.
7. Kepala dan Staf Perpustakaan Pusat UIN Antasari Banjarmasin yang telah banyak membantu dalam pencarian referensi sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
8. Ayah dan Ibu serta saudara-saudara penulis yang telah membimbing serta memberikan restu dan doa kepada penulis.
9. Istri dan anak penulis yang selalu memberikan doa dan dukungannya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
10. Semua teman-teman yang telah banyak membantu penulis baik bantuan materiil maupun moril.

Semoga kebaikan dan keikhlasan yang telah diberikan akan mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT. Akhirnya hanya kepada Allah SWT penulis berserah diri, dan semoga apa yang tertulis dalam tesis ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis sendiri dan umumnya para pembaca.

*Amin Ya Rabbal 'Alamin.*

Banjarmasin, 12 Februari 2024  
Penulis,

Panji Afif Hidayat, S.EI

## ABSTRAK

Panji Afif Hidayat, S.EI. NIM: 200211040086. Analisis Akses Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera Syariah (Studi Kasus di Bank Kalsel Kantor Cabang Pembantu Syariah Banjarbaru). Pembimbing: (I) Prof. Dr. Syaugi Mubarak, MA. (II) Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H, pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Pascasarjana UIN Antasari Tahun 2024.

Kata kunci: Akses, PPR, Bank Kalsel KCPS Banjarbaru.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh permasalahan aksesibilitas peminjaman merupakan salah satu permasalahan yang belum terselesaikan secara tuntas meskipun berbagai upaya telah dilakukan untuk mengatasinya. Kebutuhan akan peminjaman tidak pernah berkurang, sehingga mencari rumah untuk ditinggali adalah sesuatu yang hampir semua keluarga baru akan pahami, bahkan sebagai alat investasi yang menguntungkan dan hampir tidak mengalami devaluasi. Harga jual suatu barang masih mengudara melalui siklus pertukaran antara pedagang dan pembeli. Pedagang menentukan harga rumah berdasarkan biaya yang dikeluarkan untuk membangun rumah, misalnya biaya tanah, biaya bahan bangunan, dan biaya berbagai bagian yang membentuk rumah tersebut. Sementara itu, pembeli menentukan harga rumah yang akan dibelinya berdasarkan keuntungan dan nilai yang diperoleh, misalnya kawasan tanah, kawasan bangunan, rumah perkantoran, akses masuk ke pusat kota, dan lain-lain. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penerimaan Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) Sejahtera Syariah yang dilakukan di Bank Kalsel Kantor Cabang Pembantu Syariah Banjarbaru dan keabsahan *urbun* dalam Pembiayaan Pembelian Rumah Syariah (PPR) Sejahtera di Bank Kalsel Kantor Cabang Pembantu Syariah Banjarbaru.

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, yaitu hasil wawancara. Penelitian ini disebut sebagai penelitian empiris karena penulis melakukan penelitian untuk melihat proses Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera Syariah di Bank Kalsel KCPS Banjarbaru. Objek penelitian ini adalah investigasi penerimaan Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) Sejahtera Syariah (Analisis Kontekstual pada Bank Kalsel KCPS Banjarbaru). Sedangkan subjek dalam penjiwaan ini adalah 5 responden yang terdiri dari 2 orang staf Bank Kalsel KCPS Banjarbaru dan 3 orang nasabah proses Pembiayaan Pembelian Rumah Syariah (PPR) Sejahtera Syariah di Bank Kalsel KCPS Banjarbaru.

Hasil dari penelitian ini adalah Pelaksanaan akses Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera Syariah pada Bank Kalsel KCPS Banjarbaru yaitu dalam prakteknya bank Kalsel Syariah KCPS Banjarbaru mengenai mekanisme pembiayaan pemilikan rumah (PPR) *iB Ar-Rahman* yang digunakan sudah sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh kasmir dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan pembiayaan *murabahah*: yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Untuk tahap awal bank Kalsel Syariah KCPS Banjarbaru memakai kontrak *urbun* sebagai alternatif dari uang muka. Kontrak *urbun* ini digunakan untukantisipasi jika nasabah batal membeli, maka uang muka tersebut akan dijadikan bank sebagai ganti biaya yang telah dikeluarkan dan jika terdapat kelebihan dari uang muka tersebut maka akan dikembalikan kepada nasabah dan jika



nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia hanya membayar sisa dari harga rumah yang ia beli. Sebab uang muka tadi dianggap termasuk sebagai angsuran pertama yang dibayar oleh nasabah. Keabsahan *'urbun* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera Syariah pada Bank Kalsel KCPS Banjarbaru. Praktik jual beli dengan sistem *down of payment* atau uang muka (*'urbun*) telah menjadi dasar dan komitmen dalam hubungan bisnis yang dijadikan sebagai perjanjian yang dapat memberikan kompensasi dari kemungkinan-kemungkinan bahaya bagi pihak lain, khususnya bagi penjual karena resiko menunggu apakah pembeli tetap melanjutkan pembeliannya atau justru dibatalkan. Pendapat ulama dalam mazhab Hanbali secara umum mengulas masalah hukum jual beli dengan *down payment* ini sebagai satu hukum yang dibolehkan dan penjual berhak membuat syarat terkait uang muka dan berhak pula membuat syarat bahwa uang muka hangus ketika jual beli dibatalkan oleh pembeli.

## ABSTRACT

Panji Afif Hidayat, S.EI. Student ID: 200211040086. Analysis of Access to Sharia Prosperity Home Financing (PPR) (Case Study at Bank Kalsel Syariah Sub-Branch Office Banjarbaru). Advisors: (I) Prof. Dr. Syaugi Mubarak, MA. (II) Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H, in the Sharia Economic Law Program, Postgraduate Studies at UIN Antasari, 2024.

**Keywords:** Access, PPR, Bank Kalsel Syariah Sub-Branch Banjarbaru.

This research is motivated by the issue of accessibility to housing, which remains unresolved despite various efforts to address it. The need for housing never diminishes, making the search for a home something that nearly all new families will experience, even as a profitable investment tool that rarely depreciates. The selling price of a property fluctuates through the exchange cycle between sellers and buyers. Sellers determine the price of a house based on the costs incurred to build it, such as land costs, building material costs, and the costs of various components that make up the house. Meanwhile, buyers determine the price of the house they are willing to purchase based on the benefits and values obtained, such as the land area, building area, office space, access to the city center, and more. The aim of this study is to understand the acceptance of Sharia Prosperity Home Financing (PPR) conducted at Bank Kalsel Syariah Sub-Branch Office Banjarbaru and the validity of *urbun* (earnest money) in Sharia Prosperity Home Financing (PPR) at Bank Kalsel Syariah Sub-Branch Office Banjarbaru.

This type of research is empirical, relying on field data as the primary source, specifically interview results. It is called empirical research because the author conducts a study to observe the process of Sharia Prosperity Home Financing (PPR) at Bank Kalsel Syariah Sub-Branch Office Banjarbaru. The object of this research is the investigation of the acceptance of Sharia Prosperity Home Financing (PPR) (Contextual Analysis at Bank Kalsel Syariah Sub-Branch Office Banjarbaru). The subjects of this study are five respondents, consisting of two staff members from Bank Kalsel Syariah Sub-Branch Office Banjarbaru and three customers involved in the Sharia Prosperity Home Financing (PPR) process at Bank Kalsel Syariah Sub-Branch Office Banjarbaru.

The results of this research show that the implementation of access to Sharia Prosperity Home Financing (PPR) at Bank Kalsel Syariah Sub-Branch Office Banjarbaru, specifically the mechanism of home financing (PPR) *iB Ar-Rahman*, aligns with the theory proposed by Kasmir and the National Sharia Council Fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000 regarding *murabaha* financing provisions. This involves selling goods by disclosing their purchase price to the buyer, who then pays a higher price as a profit margin. In the initial stage, Bank Kalsel Syariah Sub-Branch Office Banjarbaru uses an *urbun* contract as an alternative to a down payment. This contract is used to anticipate the possibility of the customer canceling the purchase. If the customer cancels, the down payment is retained by the bank to cover incurred costs, with any excess returned to the customer. If the customer proceeds with the purchase, the down payment is considered the first installment, and the customer pays the remaining balance of the house price.

The validity of urbun in Sharia Prosperity Home Financing (PPR) at Bank Kalsel Syariah Sub-Branch Office Banjarbaru is confirmed. The practice of buying and selling with a down payment (urbun) has become a fundamental and committed aspect of business relationships, serving as an agreement to compensate for potential risks faced by the seller, particularly the uncertainty of whether the buyer will proceed with the purchase or cancel it. Scholars of the Hanbali school generally regard the practice of selling with a down payment as permissible, allowing the seller to set conditions for the down payment, including retaining it if the buyer cancels the transaction.

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi yang dipakai dalam pedoman penulisan tesis ini adalah pedoman Transliterasi Arab-Indonesia berdasarkan Surat keputusan bersama Menteri Agama dan Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia tanggal 22 Januari 1988.

1. ا	: A	16. ط	: Th
2. ب	: B	17. ظ	: Zh
3. ت	: T	18. ع	: ‘
4. ث	: Ts	19. غ	: Gh
5. ج	: J	20. ف	: F
6. ح	: <u>H</u>	21. ق	: Q
7. خ	: Kh	22. ك	: K
8. د	: D	23. ل	: L
9. ذ	: Dz	24. م	: M
10. ر	: R	25. ن	: N
11. ز	: Z	26. هـ	: W
12. س	: S	27. و	: H
13. ش	: Sy	28. ء	: ‘
14. ص	: Sh	29. ي	: Y
15. ض	: Dh		

### Mad dan Diftong :

1. Fathah panjang	: Á/á	4. أو	: Aw
2. Kasrah Panjang	: Î/î	5. يا	: Ay
3. Dhammah Panjang	: Û/û		

### Catatan :

1. Konsonan yang bersyaddah ditulis dengan rangkap Misalnya; ربنا di tulis *rabbaná*
2. Vokal panjang (*mad*);  
*Fathah* (baris di atas) di tulis á, *kasrah* (baris bawah ) di tulis î, serta *dammah* (baris di depan) ditulis dengan û. Misalnya; القارعة ditulis *al-qári’ah*, المساكين ditulis *al-masákîn*, ditulis *al-muflihûn*, المفاحون ditulis *al-Muflihûn*.
3. Kata Sandang *alif + lam* (ال )

Bila diikuti oleh huruf *qamariyah al*, misalnya; الكافرون ditulis *al-káfirûn*. Sedangkan, bila diikuti oleh huruf *syamsiyah*, huruf lam diganti dengan huruf yang mengikutinya, misalnya الرجاءة ditulis *ar-rijál*.

4. Ta'*marbûthah* (ة)

Bila terletak diakhir kalimat, ditulis h, misalnya; البقرة ditulis *al-baqarah*.

Bila ditengah kalimat ditulis t, misalnya; زكاة المال ditulis *zakat al-mál*, atau سورة النساء ditulis *sûrat al-Nisá*.

5. Penulisan kata dalam kalimat dilakukan menurut tulisannya, misalnya خير الرازقين وهو, ditulis *huwa khairar-Ráziqîn*.

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	vii
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Fokus Penelitian .....	8
C. Tujuan dan Signifikansi Penelitian.....	9
D. Definisi Operasional.....	9
E. Penelitian Terdahulu.....	11
F. Sistematika Penulisan .....	17
BAB II LANDASAN TEORITIS .....	18
A. Kajian Teori.....	18
1. Pengertian Jual Beli urbun .....	18
2. Konsep Murabahah .....	28
3. Konsep <i>Gharar</i> .....	41
4. Pengertian Sistem dan Prosedur .....	49
5. Pengertian Pendanaan .....	50
B. Kerangka Pikir .....	87
BAB III METODE PENELITIAN.....	89
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	89
B. Objek dan Subjek Penelitian.....	90
C. Data dan Sumber Data.....	90
D. Teknik Pengumpulan Data .....	91
E. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	92
F. Teknik Analisa Data .....	92
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA .....	94
A. Gambaran Umum Bank Kalsel Syariah Banjarbaru.....	94
B. Penyajian Data.....	100
C. Analisis Data.....	115

BAB V PENUTUP.....	143
A. Simpulan.....	143
B. Rekomendasi .....	145
DAFTAR PUSTAKA .....	147
DAFTAR TERJEMAHAN .....	152
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	158