

## **BAB IV**

### **PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA**

#### **A. Gambaran Umum Bank Kalsel Syariah Banjarbaru**

Sebagai salah satu elemen vital dalam struktur ekonomi regional di sektor perbankan, Bank Kalsel memegang tanggung jawab yang penting:

- a. Sebagai penggerak dan pendorong laju pembangunan di daerah.
- b. Sebagai pemegang kas daerah dan/atau pelaksana penyimpanan uang daerah.
- c. Sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD).
- d. Turut serta dalam pembinaan lembaga perkreditan seperti Bank Kredit Kecamatan (BKK) & Lembaga Perkreditan Usaha Kecil (LPUK), serta Bank Perkreditan Rakyat (BPR) yang dimiliki oleh pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota.

Dengan demikian, Bank Kalsel diharapkan memiliki peran yang signifikan dalam mendukung pembangunan di Kalimantan Selatan, terutama dalam bidang ekonomi, sosial, dan pembangunan daerah secara keseluruhan.

#### **1. Profil Bank Kalsel Syariah**

Krisis ekonomi dan moneter yang melanda Indonesia pada periode 1997-1998 merupakan pukulan sangat berat bagi perekonomian negara. Selama periode tersebut, banyak lembaga keuangan, termasuk perbankan, mengalami kesulitan keuangan yang signifikan.

Seiring dengan diberlakukannya dual banking system oleh Undang-

Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, kepada masyarakat Kalimantan Selatan yang mayoritas beragama Islam, Bank Kalsel Syariah memulai periode operasional berbasis syariah. Mereka membuka Kantor Cabang Syariah Banjarmasin yang beralamat di Jalan S. Parman Rt. 14, Banjarmasin, dengan kode pos 70116. Kantor cabang ini dapat dihubungi melalui telepon di (0511) 3352349 dan (0511) 3352457. Selanjutnya, akan disusul pembukaan kantor-kantor cabang syariah lainnya di Kalimantan Selatan.

Dalam mengawasi, menilai, dan memastikan operasional bank agar tetap konsisten dalam penghimpunan dana dan penyaluran dana, serta pelayanan jasa berdasarkan prinsip syariah, serta dalam pengembangan produk baru agar sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

## **2. Landasan Hukum**

Pendirian dan operasional unit layanan syariah pada Bank Kalsel diperkuat dengan landasan sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait serta fatwa dari organisasi Islam. diantara:

- a. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991, tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.
- b. Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/27/PBI/2000, tanggal 15 Desember 2000 tentang bank umum.
- c. Peraturan Bank Indonesia Nomor 4/1/PBI/2002 mengenai perubahan kegiatan usaha Bank Umum Konvensional menjadi Bank Umum berdasarkan prinsip syariah.
- d. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tanggal 12 Mei 1999 mengenai

bank umum, bank umum berdasarkan prinsip syariah, dan Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS).

- e. Fatwa MUI menyatakan bahwa segala transaksi yang berbasis bunga bertentangan dengan Al-Qur'an dan riba..

### **3. Tujuan, Visi dan Misi**

Tujuan pendirian dan pengembangan unit layanan syariah, termasuk kedai syariah sebagai perpanjangan operasionalnya, adalah memberikan alternatif pelayanan perbankan dengan prinsip syariah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat atau nasabah, selain dari pelayanan konvensional.

Pendirian unit layanan syariah juga bertujuan untuk mengembangkan bisnis dan mengantisipasi persaingan yang semakin ketat. Pembukaan kegiatan berdasarkan prinsip syariah merupakan implementasi dari penjabaran visi dan misi Bank Kalsel dalam mengembangkan bisnisnya untuk mengantisipasi persaingan yang semakin meningkat. Persaingan tidak hanya terjadi di antara bank-bank konvensional, tetapi juga di antara bank-bank yang menyediakan layanan syariah, yang hampir semuanya membuka layanan tersebut.

Visi dari unit layanan syariah pada Bank Kalsel adalah menjadi unit usaha syariah yang menjadi pilihan utama masyarakat Kalimantan Selatan yang berpegang teguh pada nilai-nilai Islam, beroperasi dengan kesehatan keuangan, profesionalisme, dan dinamis. Visi ini sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang murni dan terwujud secara nyata dalam setiap aspek operasionalnya. Misalnya mencakupi:

- a. Mendorong terciptanya masyarakat yang menggunakan sistem ekonomi syariah yang penuh barakah dan mendapatkan ridha Allah SWT.
- b. Memenuhi kebutuhan masyarakat akan pelayanan produk-produk perbankan dan mampu bersaing secara sehat.
- c. Membuat usaha syariah Bank Kalsel sebagai mitra usaha yang dipercaya oleh masyarakat ekonomi syariah, terutama dalam pemberdayaan usaha mikro, kecil, dan menengah.
- d. Meningkatkan kontribusi pendapatan Bank Kalsel yang berasal dari kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah.
- e. Membantu dalam pengembangan sumber daya yang memahami dan mampu melaksanakan pelayanan perbankan berdasarkan prinsip syariah.

#### **4. Produk-Produk Pembiayaan Bank Kalsel Syariah**

##### a. *Murābahah* konsumtif

*Murābahah* konsumtif mengacu pada transaksi jual beli barang-barang keperluan rumah tangga yang bersifat konsumtif, seperti pembelian rumah, kendaraan pribadi, peralatan rumah tangga, perangkat elektronik, dan sebagainya.

##### b. *Murābahah* investasi

*Murābahah* investasi mengacu pada transaksi jual beli barang modal dan/atau investasi yang bertujuan untuk mendukung kegiatan usaha, seperti pembelian alat berat, mesin, kendaraan angkutan, rumah toko, dan lain sebagainya.

c. *Murābahah* modal kerja

*Murābahah* modal kerja mengarah pada transaksi jual beli barang yang akan diperdagangkan kembali, seperti penjualan barang kepada koperasi/BMT (Baitul Maal wat Tamwil), penjualan produk konveksi untuk diperdagangkan, dan transaksi serupa lainnya.

d. *Mudhārabah*

*Mudhārabah* tersebut mengacu pada pembiayaan penanaman dana (modal) kepada nasabah untuk melakukan kegiatan usaha sesuai syariah, dengan prinsip bagi hasil usaha antara kedua belah pihak dengan nisbah yang disepakati.

e. *Musyārahah*

*Musyārahah* adalah transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana untuk menjalankan usaha tertentu sesuai prinsip syariah. Dalam transaksi ini, pembagian hasil usaha antara bank dan nasabah didasarkan pada nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

f. Talangan Haji *iB*

Talangan Haji *iB* adalah penyediaan dana (talangan) kepada nasabah dalam bentuk pinjaman (*qard*) untuk pelaksanaan kegiatan ibadah haji dan umrah, baik melalui Pemerintah ataupun biro perjalanan/travel.

g. *Qard* beragunan emas *iB Ar-Rahman*

*Qard* beragunan emas *iB Ar-Rahman* produk pembiayaan Bank Kalsel yang menggunakan akad *qard*, *rahn*, dan *ijārah* secara bersamaan sebagai satu kesatuan. Produk ini melibatkan pinjam-meminjam dengan akad *al-qard*, di mana emas digunakan sebagai agunan melalui akad *rahn*, dan nasabah dikenakan biaya

pemeliharaan terhadap penyerahan emas tersebut dengan akad ijārah.

#### h. *Al-Qardhul Hasan*

*Al-Qardhul Hasan* adalah pinjaman dana kepada nasabah tanpa imbalan, di mana nasabah hanya diwajibkan mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu. Al-qardhul hasan merupakan pinjaman yang diberikan kepada orang yang tidak mampu (fakir dan/atau miskin) untuk modal usaha yang berkelanjutan.

Bank Kalsel KCPS Banjarbaru berdiri sejak tahun 2015 dan terletak di Jalan A. Yani KM 36,8 Banjarbaru. Tujuannya adalah untuk memudahkan masyarakat umum sekitar Banjarbaru, khususnya para tenant yang berada di Q-Mall Banjarbaru, untuk melakukan transaksi dengan mudah dan berprinsip syariah. KCPS Banjarbaru juga menyediakan berbagai produk seperti tabungan, giro, dan deposito, serta menyalurkan pembiayaan konsumtif dan produktif untuk UMKM. Bank ini berkomitmen untuk mendukung perkembangan ekonomi Kota Banjarbaru agar lebih meningkat dan positif.

Struktur Organisasi bank Kalsel Syariah KCPS Banjarbaru, meliputi:

Kepala Bank Kalsel KCPS Banjarbaru	: Rina Armiami
Koordinator Konsumer	: M. Ferza Septiyan
Pemasar Konsumer	: Hendra Lukmana Saputra, Juliasari Muslimat, eko
Pemasar UMK	: M. Harisman Firdani, Riza Fauzan Ansari
Operasional	: Ahmad Raynaldi Saputra, Yulia Sari, Eka

Teller, CS, Supir, Satpam dan Tenaga Alih Daya Kontrak dari pihak ke tiga cleaning service.

## **B. Penyajian Data**

### **1. Pelaksanaan akses Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera Syariah pada Bank Kalsel KCPS Banjarbaru**

Pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) iB Ar-Rahman pada Bank Kalsel Syariah KCPS Banjarbaru melibatkan beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh nasabah yang berminat. Salah satu akad yang digunakan dalam pembiayaan ini adalah akad murābahah. Dalam akad murābahah, bank secara langsung membeli barang yang diinginkan oleh nasabah dari penjual, kemudian bank menjualnya kembali kepada nasabah dengan keuntungan yang telah disepakati sebelumnya.

Selanjutnya, jika seorang nasabah berencana untuk melakukan pembiayaan di Bank Kalsel Syariah KCPS Banjarbaru, nasabah dapat langsung datang ke bank. Di pintu masuk, satpam akan menanyakan keperluan nasabah. Setelah itu, nasabah akan diarahkan ke bagian staf pemasaran. Di sana, staf pemasaran akan bertanya kepada nasabah mengenai keperluannya dalam melakukan pembiayaan. Setelah pembicaraan dengan nasabah selesai, staf pemasaran akan menemui pimpinan mikro untuk memberitahukan mengenai kebutuhan nasabah. Pimpinan mikro kemudian memberi perintah kepada bagian analisis untuk menganalisis rumah yang diinginkan oleh nasabah. Bagian analisis kemudian akan melakukan survei langsung ke lokasi dan melakukan wawancara langsung dengan calon nasabah yang mengajukan pembiayaan, untuk menentukan apakah nasabah layak

dan mampu untuk melunasi kewajibannya kepada bank. Setelah proses analisis selesai dan pimpinan mikro menyetujui permohonan nasabah, nasabah akan diminta untuk melengkapi persyaratan yang diperlukan untuk dapat melakukan pembiayaan pemilikan rumah (PPR).

Persyaratan untuk nasabah yang melakukan pembiayaan pemilikan rumah sebagai berikut:

a. Bagi nasabah PNS aktif :

- 1) Pas photo ukuran 3 x 4 sebanyak 1 lembar.
- 2) Copy KTP suami dan isteri.
- 3) Copy kartu keluarga.
- 4) Copy kartu pegawai.
- 5) Copy surat / akta nikah.
- 6) Copy daftar gaji yang dilegalisir bendaharawan gaji.
- 7) Copy SK pengangkatan (100%).
- 8) Copy kartu taspen.
- 9) Copy SK pengangkatan terakhir (SK kenaikan pangkat).
- 10) Copy SK kenaikan gaji berkala terakhir.
- 11) Membuka rekening tabungan Mudhārabah Al-Barakah.
- 12) Mengisi formulir yang diserahkan petugas bank
- 13) Copy jaminan tambahan berupa SHM atau BPKB.
- 14) Menyerahkan RAB Atau surat penawaran dari *dealer* atau penjual.

b. Bagi nasabah pensiun/pensiun, janda atau duda.

- 1) Pas photo ukuran 3 x 4 sebanyak 1 lembar.

- 2) Copy KTP suami dan isteri.
- 3) Copy kartu keluarga.
- 4) Copy kitiran bukti penerimaan gaji pensiunan.
- 5) Copy SK pensiun dan aslinya.
- 6) Copy kartu identitas pensiun (Karip).
- 7) Membuka rekening tabungan *Mudhārabah Al-Barakah*.
- 8) Mengisi formulir yang diserahkan petugas bank.
- 9) Surat kuasa memotong gaji dan pernyataan bersedia dipotong dari gaji pensiun dari bank BPD Kalsel.
- 10) Surat pernyataan bersedia tidak kawin selama masa pinjaman.

c. Bagi nasabah Karyawan Swasta :

- 1) Pas photo ukuran 3 x 4 sebanyak 1 lembar.
- 2) Membuka rekening tabungan *Mudhārabah Al-Barakah*.
- 3) Copy KTP suami dan isteri.
- 4) Copy kartu keluarga.
- 5) Copy surat nikah/akta nikah.
- 6) Slip gaji/daftar gaji/rekening koran simpanan di bank lain jika ada (minimal 3 bulan terakhir).
- 7) SK sebagai karyawan tetap.
- 8) Rekening listrik, telpon / PDAM (minimal 3 bulan terakhir).
- 9) Mengisi formulir yang diserahkan petugas bank.
- 10) Surat penawaran dari *dealer/RAB*.
- 11) Surat keterangan masa kerja dari atasan.

12) Copy jaminan tambahan berupa SHM atau BPKB.

Berikut adalah prosedur dan alur pembiayaan pemilikan rumah (PPR) dengan akad murabahah:

Tahap 1 : Nasabah berencana ingin membeli rumah untuk tempat tinggal

Tahap 2 : Untuk memenuhi keperluan tersebut, nasabah dapat meminta bank untuk membantu dalam proses pembelian rumah yang diperlukan.

Tahap 3 : Untuk melanjutkan proses, bank meminta dokumen-dokumen yang diperlukan dari nasabah.

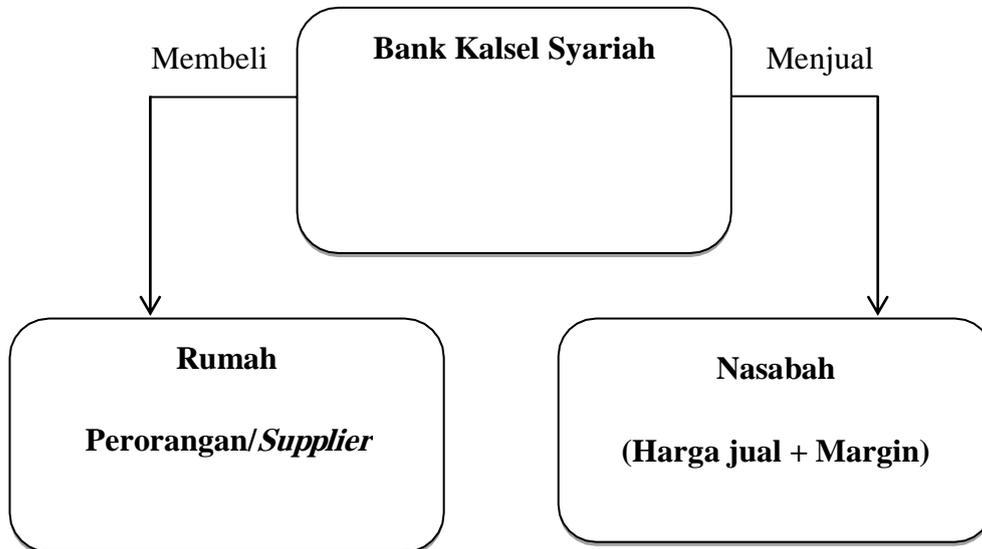
Tahap 4 : Setelah menerima seluruh dokumen dan melakukan berbagai analisis serta pertimbangan pembiayaan, serta menetapkan kesepakatan kemampuan pembayaran antara bank dan nasabah, bank dapat membuat keputusan. berupa:

- a. Apabila nasabah dinilai memenuhi kriteria dan layak, permohonan akan diproses ke tahap berikutnya.
- b. Jika nasabah dinilai tidak memenuhi kriteria dan tidak layak, maka permohonan tidak akan dapat dilanjutkan.

Tahap 5 : untuk membelikan rumah yang diinginkan nasabah tersebut.

Bank membeli kepada *supplier*.

Proses dan Akad Pembiayaan PPR *IB Ar-Rahman*



Gambar 4.1

Keterangan:

- a. Bank Kalsel Syariah akan membelikan rumah yang diinginkan oleh nasabah kepada supplier atau perumahan/perorangan.
- b. Setelah itu, rumah akan dijual kepada nasabah menggunakan akad murabahah (jual beli) dengan harga jual bank (pokok+margin), yang kemudian akan dibayar secara angsuran oleh nasabah selama jangka waktu yang telah disepakati.

Dalam pembiayaan murabahah, bank sebagai pemilik dana memberikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan. Kemudian, bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan penambahan keuntungan tetap. Nasabah akan mengembalikan utangnya kemudian hari secara cicilan sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan.

Tahap 6 : Surat pemberitahuan persetujuan pembiayaan (SP3) yang dikeluarkan oleh bank kepada nasabah harus memuat informasi setidaknya sebagai berikut:

- a. Harga beli.
- b. Margin *murābahah*.
- c. Harga jual.
- d. Uang muka.
- e. Saldo piutang *murābahah*.
- f. Jangka waktu

Tahap 7 : Bank dan nasabah bersiap untuk melakukan akad murabahah baik secara langsung ataupun melalui notaris untuk pembiayaan, dengan rincian yang terperinci, setidaknya mencakup akad pendukungnya seperti:

- a. Akad pembiayaan murabahah, digunakan untuk pengadaan dana dalam rangka membeli barang atau aset fisik melalui sistem jual beli murabahah.
- b. Akad uang muka (*urbun*), digunakan untuk proses penyerahan uang muka serta kesepakatan nasabah untuk menanggung kerugian jika terjadi pembatalan secara sepihak.
- c. Akad penyerahan dan pengikatan atas agunan;
- d. Dan dokumen lainnya yang diperlukan.

Tahap 8 : Bank memberikan surat pembelian yang dilengkapi dengan akad murabahah kepada nasabah.

Tahap 9 : Setelah semua prosedur dilakukan, nasabah dapat menikmati pembiayaan pemilikan rumah (PPR) iB Ar-Rahman.

Berikut adalah beberapa contoh pengalaman nasabah dalam melakukan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) iB Ar-Rahman di KCPS Banjarbaru dari tahun 2022 hingga 2023 sebagai salah satu sumber informasi mengenai mekanisme pembiayaan di antaranya adalah:

### 1) Responden 1

Responden yang pertama bernama Bapak AR yang merupakan pemilik salah satu rumah di Arwana Residence 17 Blok 1 No.6 Banjarbaru bekerja sebagai seorang wiraswasta di wilayah Sekumpul Martapura Kabupaten Banjar selama kurang lebih 10 tahun.

Menurut Bapak AR dalam hal pengumpulan berkas persyaratan pembiayaan rumah subsidi prosesnya mudah saja, yakni dengan mengumpulkan seluruh persyaratan yaitu data diri, pekerjaan, surat keterangan penghasilan dan lainnya. Kemudian bapak AR datang ke kantor Developer untuk menyerahkan berkas dan membooking rumah sesuai nomor kapling yang dikehendaki. Menurut Bapak AR Insyaallah semua data yang diserahkan jelas, benar, lengkap dan asli.<sup>1</sup>

Selanjutnya, jumlah nominal DP yang diminta adalah Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk membooking kemudian staf developer menjelaskan jika DP tersebut bisa hangus apabila dibatalkan secara sepihak oleh Bapak AR sendiri atau pengajuan permohonan kredit rumah tidak disetujui atau ditolak oleh pihak Bank, hal tersebut dikarenakan dana yang merupakan DP tadi dipakai untuk

---

<sup>1</sup>Wawancara dengan Bapak AR (Nasabah PPR Bank Kalsel KCPS Banjarbaru), Sabtu, 21 Januari 2023 Jam 16.00 Wita.

memfotokopi berkas, biaya akomodasi seperti untuk transportasi dan lain sebagainya, namun Bapak AR tidak mempermasalahkan masalah tersebut.<sup>2</sup>

Setelah itu mengumpulkan berkas ke developer kemudian berkas tersebut diantarkan ke Bank dan setelah 2 hari Bapak AR akan mendapatkan kabar jika nanti ada pihak Bank yang akan melakukan survey kelokasi usaha Bapak AR. Setelah beberapa hari petugas Bank ke tempat usaha Bapak AR dan melakukan Tanya jawab kemudian pimpinan bank mengkonfirmasi terkait data-data yang telah dilampirkan oleh Bapak AR.

Setelah melakukan survey 4 hari kemudian Bapak AR mendapatkan info dari pihak Bank agar menyiapkan persyaratan sebelum tanda tangan akad pembiayaan dilaksanakan yakni menyiapkan dana untuk biaya uang muka, administrasi, biaya layanan, biaya peningkatan dari SHGB menjadi SHM.

Kemudian sebelum akad dilaksanakan bapak AR langsung mengkroscek progress pembangunan rumah yang sudah Bapak AR booking dan yang sudah dibangun selesai 100%. Terkait kelengkapan fasilitas umum seperti meteran listrik PLN, PDAM, pengerasan jalan perumahan dan lain-lain di lokasi perumahan subsidi sudah diajukan dan pembayaran untuk pemasangan meteran listrik ke PLN yang disuruh menunggu selama kurang lebih 2 minggu pas sebelum bulan Ramadhan, adapun untuk pengerasan jalan dikerjakan bertahap sampai selesainya semua tahap pembangunan rumah.

---

<sup>2</sup>Wawancara dengan Bapak AR (Nasabah PPR Bank Kalsel KCPS Banjarbaru), Sabtu, 21 Januari 2023 Jam 16.00 Wita.

## 2) Responden 2

Ibu H merupakan pemilik salah satu rumah di Arwana Residence 17 Blok 2 No.52 Banjarbaru dan bekerja sebagai karyawan Toko Kue H. Enong Martapura, dan telah bekerja selama kurang lebih 5 tahun.<sup>3</sup>

Dalam hal mengumpulkan berkas persyaratan pembiayaan rumah subsidi ibu H mengumpulkan seluruh persyaratan yaitu data diri, pekerjaan, slip gaji dan lainnya dan tentunya sudah bercerita ke atasan mengenai hal ini. Selanjutnya, ibu H datang ke kantor Developer untuk menyerahkan berkas dan membooking rumah sesuai nomor kapling yang dikehendaki. Semua data yang diserahkan jelas benar dan lengkap serta bisa ibu H pertanggungjawabkan keasliannya.

Dalam hal DP ibu H menyetujui untuk membayar Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk membooking kavling kemudian staf developer menjelaskan jika DP tersebut bisa hangus andaikata dibatalkan secara sepihak oleh ibu H sendiri atau ditolak oleh Bank, itu karena dananya tadi dipakai untuk memfotokopi berkas, biaya akomodasi seperti untuk transportasi dan lain sebagainya.

Setelah mengirimkan dokumen kepada pengembang, staf di kantor pengembang mengantarkan dokumen tersebut ke Bank. Setelah 3 hari, ibu H menerima informasi bahwa pihak Bank akan melakukan survei di lokasi tempat kerja dan akan bertemu dengan atasan untuk konfirmasi. Pada hari yang ditentukan, petugas Bank datang ke tempat usaha dan bertemu dengan ibu H beserta atasan. Selanjutnya, petugas Bank mengkonfirmasi data yang telah diserahkan oleh ibu H. Atasan ibu H juga memberikan testimoni positif tentang

---

<sup>3</sup>Wawancara dengan ibu H (Nasabah PPR Bank Kalsel KCPS Banjarbaru), Sabtu, 21 Januari 2023 Jam 16.45 Wita.

kinerja ibu H selama bekerja di kantor dan meyakinkan petugas Bank bahwa ibu H dapat bekerja lebih lama sesuai dengan jangka waktu pembiayaan karena loyalitas dan kinerja yang baik. Setelah 7 hari dari survei, ibu H menerima informasi dan menyiapkan dana untuk biaya administrasi, biaya layanan, dan biaya peningkatan status hak guna bangunan (SHGB) menjadi sertifikat hak milik (SHM).

Setelah diberitahu untuk menandatangani akad dan membayar biaya-biaya tersebut, ibu H segera memeriksa kemajuan pembangunan rumah yang telah dia pesan dan pengerjaannya hampir selesai, dengan sisanya hanya pemasangan pintu dan penyelesaian cat. Namun, setelah akad ditandatangani, semua itu selesai dalam waktu kurang lebih seminggu.

Menurut ibu H, untuk pemasangan meteran listrik ke PLN, dia diminta untuk menunggu selama 2 minggu tepatnya sebelum bulan Ramadhan tahun lalu. Untuk pasokan air, dia menggunakan air sumur, dan untuk pengerasan jalan, dia harus menunggu sampai seluruh fisik bangunan rumah selesai 100%. Mengenai pembayaran, menurut ibu H, pada saat akad disampaikan bahwa pembayaran bisa dilakukan mulai dari tanggal 1 hingga 15 setiap bulannya.<sup>4</sup>

### **3) Responden 3**

Bapak MH adalah pemilik rumah di Arwana Residence Blok 1 No.115, Banjarbaru. Selain itu, dia bekerja sebagai security dengan status kontrak di sebuah perusahaan swasta, dan telah bekerja selama sekitar 5 tahun. Menurut Bapak MH, ia telah menggunakan fasilitas kredit rumah tersebut selama 9 bulan.

---

<sup>4</sup>Wawancara dengan ibu H (Nasabah PPR Bank Kalsel KCPS Banjarbaru), Sabtu, 21 Januari 2023 Jam 16.45 Wita.

Menurut Bapak MH, proses pengumpulan berkas persyaratan untuk pembiayaan rumah subsidi tergolong mudah. Hanya perlu mengumpulkan seluruh persyaratan yang diperlukan, seperti data diri, informasi pekerjaan, slip gaji, dan dokumen lainnya. Setelah itu, Bapak MH pergi ke kantor Developer untuk menyerahkan berkas tersebut dan melakukan pemesanan rumah sesuai dengan nomor kapling yang dipilih.

Kemudian, terkait dengan uang muka (DP), yang diminta adalah sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk melakukan pemesanan, dan staf developer telah menjelaskan bahwa uang muka tersebut dapat hangus jika pembelian dibatalkan oleh saya sendiri atau ditolak oleh Bank. Penjelasan tersebut diberikan karena dana yang telah diserahkan digunakan untuk keperluan seperti fotokopi dokumen, biaya transportasi, dan lain sebagainya.

Setelah berkas dikumpulkan ke pengembang, kemudian berkas tersebut diantarkan ke Bank. Setelah 7 hari, Bapak MH mendapatkan kabar bahwa akan ada survei di lokasi kerjanya dan pertemuan dengan pimpinan. Pada hari yang telah ditentukan, petugas Bank datang ke kantor Bapak MH dan bertemu dengan atasan, mengkonfirmasi data yang telah dilampirkan oleh Bapak MH. Atasan Bapak MH juga memberikan testimoni positif tentang kinerjanya selama bekerja di kantor dan meyakinkan petugas Bank bahwa Bapak MH dapat bekerja lebih lama sesuai jangka waktu pembiayaan karena loyalitas dan kinerja yang baik.<sup>5</sup>

Kemudian, setelah 2 minggu dilakukan survei oleh pihak Bank, Bapak MH mendapatkan informasi bahwa akad untuk rumah subsidi akan dilakukan. Ini

---

<sup>5</sup>Wawancara dengan bapak MH (Nasabah PPR Bank Kalsel KCPS Banjarbaru), Sabtu, 21 Januari 2023 Jam 17.30 Wita.

terjadi karena ada banyaknya antrian akad dari nasabah lain. Untuk biaya yang harus disiapkan oleh Bapak MH, termasuk biaya peningkatan status hak guna bangunan (SHGB) menjadi sertifikat hak milik (SHM), biaya layanan, dan biaya administrasi.

Selanjutnya, setelah Bapak MH mendapatkan informasi dari pihak bank untuk menandatangani akad, beliau langsung memeriksa kemajuan pembangunan rumah yang telah dia pesan dan pembangunannya sudah selesai 100%. Namun, pemasangan sumur masih dalam proses pengerjaan dan dijadwalkan akan selesai dalam 1 minggu ke depan karena ada antrian pekerjaan yang panjang.

Bapak MH adalah pemilik rumah di Arwana Residence Blok 1 No.115, Banjarbaru. Selain itu, dia bekerja sebagai security dengan status kontrak di sebuah perusahaan swasta, dan telah bekerja selama sekitar 5 tahun. Menurut Bapak MH, ia telah menggunakan fasilitas kredit rumah tersebut selama 9 bulan.

#### **4) Responden 4**

Sehari-hari, Bapak H bekerja sebagai Pemasar Konsumer Bank Kalsel KCPS Banjarbaru dan telah memiliki pengalaman kerja selama kurang lebih 7 tahun. Menurutnya, verifikasi berkas persyaratan, seperti data diri, informasi pekerjaan, slip gaji, dan dokumen lainnya, harus dilakukan dengan penuh ketelitian. Selanjutnya, Bapak H berkoordinasi dengan Developer untuk memastikan kelengkapan berkas terkait uang muka (DP) yang telah diserahkan oleh calon nasabah untuk pemesanan rumah sesuai dengan nomor kapling yang diinginkan.

Untuk nominal DP, minimal diminta sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk pemesanan kavling. Staf developer menjelaskan bahwa DP tersebut dapat hangus jika pembelian dibatalkan secara sepihak oleh calon nasabah atau ditolak oleh Bank. Hal ini disebabkan karena dana tersebut digunakan untuk memfotokopi berkas, biaya akomodasi seperti transportasi, dan biaya lainnya. Selain itu, penggunaan dana tersebut telah disetujui oleh calon nasabah.<sup>6</sup>

Setelah itu, Bapak H melakukan progress Ideb atau BI checking untuk memeriksa riwayat hutang. Kemudian, bersama Koordinator, mereka melakukan survei ke lokasi pekerjaan atau usaha calon nasabah untuk konfirmasi sumber pembayaran angsuran hingga lunas. Setelah survei dilakukan, dalam waktu 3 hari, calon nasabah akan mendapatkan kabar persetujuan dari Bank. Adapun biaya yang diperlukan oleh petugas Bank sebelum tandatangan akad termasuk biaya administrasi, biaya layanan, dan biaya peningkatan dari status hak guna bangunan (SHGB) menjadi sertifikat hak milik (SHM).

Selanjutnya, sebelum akad, Bapak H langsung memeriksa kemajuan pembangunan rumah yang hampir selesai, hanya tinggal pemasangan pintu dan finishing cat. Biasanya, setelah akad, pekerjaan ini diselesaikan dalam kurang lebih seminggu sesuai dengan komitmen dari Developer.

Kemudian, setelah itu, calon nasabah mendapatkan informasi dari pengembang untuk mengajukan dan melakukan pembayaran untuk pemasangan meteran listrik ke PLN. Proses ini akan memakan waktu sekitar 2 minggu, tepat sebelum bulan Ramadhan tahun kemarin. Adapun untuk pasokan air, calon

---

<sup>6</sup>Wawancara dengan bapak H (Pemasar Konsumer Bank Kalsel KCPS Banjarbaru), Selasa, 23 Januari 2024 Jam 13.00 Wita.

nasabah menggunakan air sumur karena airnya jernih dan lancar. Pengerasan jalan menurut Developer akan dilakukan setelah seluruh fisik bangunan rumah selesai 100%, dan saat ini pekerjaannya sudah selesai dikerjakan.

Terkait pembayaran angsuran setiap bulannya, menurut Bapak H, saat akad dilakukan, beliau menyampaikan bahwa pembayaran harus dilakukan pada tanggal 1-15 setiap bulannya. Hal ini dilakukan agar setiap nasabah dapat langsung mentransfer pembayaran saat menerima gaji, ke rekening Bank yang sudah dibuka. Tujuannya adalah untuk menghindari keterlambatan pembayaran yang dapat menyebabkan masalah di kemudian hari.

#### 5) Responden 5

Bapak F adalah Koordinator Pemasar Konsumer Bank Kalsel KCPS Banjarbaru, yang telah bekerja selama kurang lebih 10 tahun. Sebagai koordinator, tugas Bapak F adalah membagi berkas yang akan dikerjakan kepada masing-masing petugas Pemasar agar prosesnya menjadi lebih efektif dan efisien. Verifikasi berkas persyaratan, seperti data diri, informasi pekerjaan, slip gaji, dan dokumen lainnya, harus dilakukan dengan teliti. Selanjutnya, Bapak F berkoordinasi dengan Developer untuk memastikan kelengkapan berkas terkait uang muka (DP) yang sudah diserahkan oleh calon nasabah untuk pemesanan rumah sesuai nomor kapling yang diinginkan.

Dalam hal nominal DP, yang diminta minimal adalah Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk booking kavling. Staf developer menjelaskan bahwa DP tersebut bisa hangus jika dibatalkan secara sepihak oleh calon nasabah atau ditolak oleh Bank. Menurut Bapak F, dana tersebut digunakan untuk keperluan

seperti memfotokopi berkas, biaya akomodasi seperti transportasi, dan lain sebagainya, yang tentunya sudah disetujui oleh calon nasabah. Selanjutnya, petugas kami akan melakukan progress Ideb atau BI *checking* untuk memeriksa riwayat hutang calon nasabah. Kemudian, kami akan melakukan survei bersama pemasar ke lokasi pekerjaan atau usaha calon nasabah untuk mengkonfirmasi sumber pembayaran angsuran hingga lunas. Jika diperlukan, Bapak F akan meminta bertemu dengan pimpinan kantor calon nasabah untuk konfirmasi lebih lanjut mengenai pekerjaan calon nasabah. Untuk persetujuan dari Bank, informasinya akan diberitahukan setelah 4 hari setelah survei dilakukan.

Dalam hal biaya yang disyaratkan oleh petugas Bank sebelum tandatangan akad pembiayaan, termasuk biaya administrasi, biaya layanan, dan biaya peningkatan dari status hak guna bangunan (SHGB) menjadi sertifikat hak milik (SHM). Sebelum akad, pihak bank juga akan langsung memeriksa kemajuan pembangunan rumah yang hampir selesai, hanya tinggal pemasangan pintu dan finishing cat. Biasanya, proses ini kadang-kadang diselesaikan sebelum atau setelah akad, dan berlangsung dalam kurang lebih seminggu sesuai dengan komitmen dari Developer.

Selain itu, komitmen dari pengembang adalah sebagai berikut: setelah pengajuan dan pembayaran untuk pemasangan meteran listrik ke PLN, disarankan untuk menunggu selama 2 minggu tepatnya sebelum bulan Ramadhan tahun kemarin. Mengenai pasokan air, penggunaan PDAM tidak diperlukan karena air sumur dianggap cukup jernih dan lancar. Selain itu, pengerasan jalan akan dilakukan setelah seluruh fisik bangunan rumah selesai 100%, dan saat ini sudah

selesai dikerjakan.

Terkait pembayaran angsuran setiap bulannya, saat akad dilakukan, Bapak F memberitahukan bahwa pembayaran harus dilakukan mulai tanggal 1 hingga 15 setiap bulannya ke rekening Bank. Hal ini dilakukan agar tidak ada masalah dengan pihak Bank di kemudian hari.<sup>7</sup>

### **C. Analisis Data**

Berdasarkan data yang diperoleh, Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) iB Ar-Rahman dengan akad murābahah telah memenuhi mekanisme secara umum. PPR iB Ar-Rahman dengan akad murābahah merupakan fasilitas pembiayaan yang disediakan kepada nasabah untuk membeli rumah.

Langkah-langkah yang harus dilalui oleh nasabah dalam mekanisme pembiayaan pemilikan rumah (PPR) iB Ar-Rahman dengan akad murābahah adalah sebagai berikut ; Mengisi formulir pengajuan pembiayaan yang disediakan oleh bank dan Melengkapi semua persyaratan yang diperlukan untuk melakukan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) iB Ar-Rahman dengan akad murābahah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pembiayaan pemilikan rumah (PPR) iB Ar-Rahman adalah jenis pembiayaan yang didasarkan pada prinsip jual beli yang sesuai dengan ajaran Islam. Pembiayaan ini diatur oleh ketentuan fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 yang merujuk kepada Al-Quran dan Sunnah.

---

<sup>7</sup>Wawancara dengan bapak F (Koordinator Pemasar Konsumer Bank Kalsel KCPS Banjarbaru), Selasa, 23 Januari 2024 Jam 13.30 Wita.

a. Al-Qur'an Q.S. an-Nisa/4: 29.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِّنكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Didalam ayat ini terdapat beberapa isyarat adanya berbagai faedah :

- 1) Prinsip dasar dalam perniagaan adalah kesepakatan saling meridhai antara penjual dan pembeli.
- 2) Segala sesuatu yang ada di dunia ini dapat dianggap sebagai perdagangan, dan apa pun yang terdapat di dalamnya bersifat tidak kekal dan tidak tetap.
- 3) Menyatakan bahwa sebagian besar jenis perniagaan melibatkan unsur mengambil keuntungan secara tidak sah. Hal ini dikarenakan pembatasan nilai suatu barang dapat menyebabkan harga barang tersebut tidak sesuai dengan nilai sebenarnya, berdasarkan prinsip keadilan yang lurus hampir-hampir menjadi tidak mungkin. Oleh karena itu, dalam hal ini diperlukan adanya toleransi.<sup>8</sup>

Dan Q.S. al-Baqarah/2: 282.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ  
بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ  
وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۚ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا  
يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۖ فَإِنْ لَمْ  
يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ

<sup>8</sup>Ahmad Musthafa Al-Maraghi, *Terjemah Tafsir Al-Maraghi* (Semarang: Toha Putra, 1986, Jilid V, Cet. Ke-1), h. 27.

إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى<sup>ج</sup> وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا<sup>ب</sup> وَلَا تَسْعَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا  
إِلَىٰ أَجْلِهِ<sup>ع</sup> ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا<sup>ط</sup> إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً  
حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا<sup>ط</sup> وَأَشْهَدُوا<sup>ط</sup> إِذَا تَبَايَعْتُمْ<sup>ج</sup> وَلَا يُضَارَّ  
كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ<sup>ج</sup> وَإِنْ تَفَعَّلُوا<sup>ج</sup> فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ<sup>ط</sup> وَاتَّقُوا اللَّهَ<sup>ط</sup> وَيَعْلَمِ اللَّهُ<sup>ط</sup> وَاللَّهُ بِكُلِّ  
شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿١٦٦﴾

#### b. Hadits

عَنْ صُهَيْبٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَهُ : الْبُضِيعُ  
إِلَىٰ أَجْلِ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)<sup>٩</sup>

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000, terdapat ketentuan-ketentuan tentang murābahah. yaitu:

- 1) Adanya kebutuhan masyarakat akan fasilitas pembiayaan dari bank yang didasarkan pada prinsip jual beli;
- 2) Dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, bank syariah perlu menyediakan fasilitas pembiayaan murābahah bagi nasabah yang membutuhkannya. Murābahah adalah proses di mana bank menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba bagi bank.;
- 3) Oleh karena itu, Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) menganggap perlu menetapkan fatwa tentang murābahah agar dapat dijadikan pedoman oleh lembaga keuangan syariah.

<sup>9</sup>Ash-Shanʿani, Muhammad bin Ismail Al-Amir, *Subul as-Salam: Syariah Bulugh al-maram al-Maram* (Jakarta: Darus Sunnah, 2007), h. 511.

Dan menurut kasmir tentang Praktek akad pembiayaan *murābahah* pada bank syariah yaitu:<sup>10</sup>

- 1) Setiap kali ada permohonan baru untuk *murābahah*, bank memiliki ketentuan internal yang memerlukan penjelasan mengenai inti dari pembiayaan *murābahah* beserta kondisinya. Penjelasan yang wajib disampaikan meliputi: inti dari pembiayaan *murābahah* sebagai transaksi jual beli antara bank dan nasabah, definisi dan istilah yang digunakan, syarat dan ketentuan, serta prosedur implementasinya..
- 2) Bank harus meminta nasabah untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan *murābahah*, dan pada formulir tersebut harus diinformasikan:
  - a) Jenis dan spesifikasi barang yang ingin dibeli.
  - b) Perkiraan harga yang dimaksud.
  - c) Uang muka yang dimiliki, dan
  - d) Jangka waktu pembayaran.
- 3) Dalam proses permohonan pembiayaan *murābahah*, bank wajib melakukan analisis mengenai:
  - a) Kelengkapan administrasi yang dibutuhkan meliputi: aspek hukum, aspek personal, aspek barang yang akan diperjualbelikan, dan aspek keuangan.
  - b) Bank memberikan respons terhadap permohonan tersebut sebagai tanda kesepakatan awal sebelum akad dilakukan.
  - c) Bank meminta uang muka pembelian dari nasabah sebagai indikasi

---

<sup>10</sup>Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta, Raja Grafindo Persada. 2006), h.102.

persetujuan kedua belah pihak untuk melaksanakan *murābahah*.

- d) Sebelum melakukan akad jual beli dengan nasabah, bank harus terlebih dahulu membeli barang dari pemasok (penjual).
- e) Bank melakukan pembayaran secara langsung kepada pemasok (penjual).
- f) Saat menandatangani akad *murābahah* antara nasabah dan bank, pada kontrak akad tersebut wajib diinformasikan:
  - (1) Definisi dan esensi pembiayaan *murābahah*.
  - (2) Posisi nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual.
  - (3) Pada saat penandatanganan akad *murābahah* antara nasabah dan bank, pada kontrak akad tersebut wajib diinformasikan mengenai kepemilikan barang yang didukung oleh dokumen pendukung.
  - (4) Hak dan kewajiban nasabah dan bank.
  - (5) Barang yang diperjualbelikan harus merupakan objek nyata.
  - (6) Harga pembelian dan margin yang telah disepakati harus dijelaskan dalam kontrak akad *murābahah*, dan keduanya tidak boleh berubah.
  - (7) Jangka waktu pembayaran yang disepakati.
  - (8) Jaminan.
  - (9) Kondisi-kondisi tertentu yang mempengaruhi transaksi jual beli tersebut antara lain:
    - (a) Pelarangan penerapan *buy-back guarantee* dalam perjanjian jual beli.
    - (b) Kontrak *murābahah* hanya dapat di-*reschedulling*, dan

(c) Keadaan di mana seseorang tidak memiliki keinginan atau ketidakmampuan untuk membayar disebut sebagai:

- i. Definisi atau kondisi *force majeure* yang dapat dijadikan sebagai dasar referensi bahwa bank tidak akan mengalami kerugian akibat faktor-faktor yang bersifat khusus, dan
- ii. Lembaga yang akan berperan dalam menyelesaikan persengketaan antara bank dan nasabah apabila terjadi sengketa adalah:

(10) Bank menyerahkan atau mengirim barang ke nasabah.

(11) Bank harus memiliki prosedur standar untuk menetapkan tindakan yang diambil dalam rangka penjadwalan ulang kewajiban yang belum terpenuhi.<sup>11</sup>

Dalam prakteknya, Bank Kalsel Syariah KCPS Banjarbaru telah mengadopsi mekanisme pembiayaan pemilikan rumah (PPR) iB Ar-Rahman yang sesuai dengan teori yang dijelaskan oleh Kasmir dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan pembiayaan *murābahah*. Prinsipnya adalah menjual barang dengan menetapkan harga beli kepada pembeli, yang kemudian dibayar oleh pembeli dengan tambahan harga untuk mendapatkan keuntungan. Sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Kasmir mengenai praktik pembiayaan *murābahah* yang memperhitungkan adanya jaminan pada saat penandatanganan akad *murābahah*, Bank Kalsel Syariah juga menerapkan jaminan dalam praktik pembiayaan pemilikan rumah (PPR) iB Ar-Rahman. Jaminan

---

<sup>11</sup>Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: Raja Grafindo Prasada, 2007), h. 237.

tersebut dalam praktek PPR iB Ar-Rahman berupa surat hak milik rumah yang akan diserahkan kepada bank saat pembiayaan PPR iB Ar-Rahman tersebut lunas.

Untuk tahap awal, Bank Kalsel Syariah KCPS Banjarbaru menggunakan kontrak urbūn sebagai alternatif uang muka dalam pembiayaan. Kontrak urbūn digunakan sebagai langkah antisipatif jika nasabah memutuskan untuk membatalkan pembelian. Dalam hal tersebut, uang muka yang telah diserahkan akan dijadikan oleh bank sebagai ganti biaya yang telah dikeluarkan. Jika terdapat kelebihan dari uang muka tersebut, maka akan dikembalikan kepada nasabah. Namun, jika nasabah memutuskan untuk melanjutkan pembelian, uang muka tersebut dianggap sebagai angsuran pertama yang dibayarkan oleh nasabah, dan ia hanya perlu membayar sisa dari harga rumah yang dibeli.

Mengenai keabsahan urbun dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera Syariah di Bank Kalsel KCPS Banjarbaru, pendapat ulama Mazhab Hambali cenderung sedikit berbeda dengan pendapat mayoritas ulama yang mengharamkan *down payment*. Ulama Mazhab Hambali justru memperbolehkan praktik jual beli dengan pembayaran uang muka sementara. Namun, jika transaksi jual beli tersebut dibatalkan, maka uang muka (*down payment*) tersebut dianggap hangus dan tidak dikembalikan kepada pembeli.<sup>12</sup>

Dalam pandangan ulama Mazhab Hambali secara umum, jual beli dengan *down payment* dianggap sebagai hukum yang dibolehkan. Penjual memiliki hak untuk menetapkan syarat terkait uang muka, termasuk membuat syarat bahwa uang muka akan hangus apabila pembelian dibatalkan oleh pembeli. Dalam

---

<sup>12</sup>Ibn Qudāmah al-Maqdīsī, *al-Muqni' fī Fiqh al-Imām Aḥmad bin Ḥanbal al-Syaibānī* (Jeddah: Maktabah al-Sawādī, 2000), h, 158.

konsep jual beli menurut Mazhab Hambali, yang dikenal sebagai mu'awadhah al-mal bi al-mal (saling bertukar harta dengan harta), praktek jual beli semacam itu diperbolehkan untuk setiap jenis harta yang dapat dimanfaatkan secara halal.<sup>13</sup> Namun, yang perlu diperhatikan adalah bahwa pendapat ulama Mazhab Hambali tentang *down payment* harus dilihat dalam konteks tertentu dan tidak dapat dipahami secara universal. Beberapa faktor seperti kondisi pasar, kebutuhan pembeli, dan aspek keadilan sosial juga harus dipertimbangkan dalam menilai keabsahan praktik ini dalam kerangka hukum Islam.

Ulama Mazhab Hambali memperbolehkan jual beli dengan *down payment* (uang muka). Imam Ahmad bin Hanbal secara tegas menyatakan bahwa tidak ada masalah dalam hal jual beli *al-urbun*. Pendapat ini sejalan dengan beberapa ulama dalam Mazhab Hambali, seperti yang diungkapkan dalam ulasan Ibn Qudamah. Menurutnya, adalah sah untuk membuat syarat bahwa uang muka akan hangus dalam transaksi jual beli yang belum jelas kelangsungannya. Uang muka yang hangus, yang disebut “العربون” dapat diterapkan dalam kasus di mana seseorang membeli barang dari penjual dengan membayar uang muka, dan kemudian pembeli memutuskan untuk tidak melanjutkan pembelian, sehingga uang muka tersebut menjadi milik penjual.

فال يصح البيع، إال بيع العربون وهو أن يشترى شيئاً ويعطى البائع درهماً ويقول ان اخذته وإال فالدرهم لك، فقال أحمد هنع هلا يضر يصح ألن عمر هنع هلا يضر فعله.

Dalam konteks yang disebutkan, jika seseorang membeli sesuatu dan

---

<sup>13</sup>Ibn Qudāmah al-Maqdīsī, *Umdah al-Fiqh fi al-Mazhab al-Hambali* (Beirut: Maktabah al-Ashriyyah, 2003), h. 53.

memberikan uang kepada penjual sebagai uang muka dengan perjanjian bahwa jika pembelian tersebut dibatalkan, uang tersebut akan menjadi milik penjual, ini disebut jual beli al-urbun. Imam Ahmad bin Hanbal menyatakan bahwa jual beli semacam ini adalah sah. Dia merujuk pada praktik yang dilakukan oleh Umar bin Khattab, salah satu sahabat Nabi Muhammad SAW dan khalifah kedua dalam Islam, sebagai contoh legitimasi dari praktik ini. Oleh karena itu, menurut Imam Ahmad, jual beli al-urbun adalah sah dan sesuai dengan ajaran Islam.

Dalam kitabnya "*al-Mughni Syarh al-Kabir*", Ibn Qudamah juga mengulas masalah jual beli dengan down payment atau al-urbun dengan cukup rinci. Dia menjelaskan bahwa jual beli dengan down payment atau al-urbun adalah ketika seseorang membeli barang dengan membayar sejumlah uang muka, misalnya satu atau dua dirham, dengan syarat bahwa jika barang tersebut akhirnya dibeli, total harga akan dibayarkan, tetapi jika tidak, uang muka tersebut akan menjadi milik penjual dan tidak dapat dikembalikan atau diambil kembali, sehingga menjadi hangus.<sup>14</sup>

Alā'uddīn al-Mardāwī, seorang ulama dari kalangan Ḥanbalī, juga menyatakan bahwa jual beli dengan down payment hangus atau al-urbun dianggap sah.<sup>15</sup> Dia juga menyatakan bahwa sewa menyewa dengan down payment hangus memiliki hukum yang sama dengan sistem jual beli dengan down payment hangus.<sup>16</sup> Menurutnya, praktik jual beli dengan down payment hangus dianggap sah, yang berarti kedua belah pihak memiliki kebebasan untuk menetapkan down

---

<sup>14</sup>Ibn Qudāmah al-Maqdīsī, *al-Mughni Syarh al-Kabir* (Terj: Amir Hamzah), Jilid 5, Ed. Pertama (Jakarta: Pustaka Azam, 2009), h. 772-773.

<sup>15</sup>Alā'uddīn al-Mardāwī, *al-Inṣāf fī Ma'rifah al-Rājiḥ min al-Khilāf*, Juz' 1 (Yordania: Bait al-Afkār al-Dawliyyah, t. tp), h. 758.

<sup>16</sup>Alā'uddīn al-Mardāwī, *al-Inṣāf fī Ma'rifah al-Rājiḥ min al-Khilāf...*, h. 758.

payment hangus. Ṣalāḥuddīn al-Buhūtī juga mengemukakan bahwa jual beli dengan down payment hangus dianggap sah. Dia juga mengutip pendapat dari Imam Ahmad bin Ḥanbal yang menyatakan bahwa tidak ada masalah dengan jual beli dengan down payment hangus, yang didasarkan pada tindakan Umar bin Khattab yang membolehkannya.<sup>17</sup>

يصح بيع العربون، و معناه أن يشرتي شيئًا و يعطي البائع من مثنه درهما أو حنوه و يقول إن أخذته فالدرهم من الثمن و إل فهو لك فإن مت العقد فالدرهم من الثمن و إل فهو البائع. قال أحمد: ال أبس به و فعله عمر و عن ابن عمر أنه أجازة، و قال ابن سريين الأبس به، و قال سعيد بن املسيب و ابن سريين الأبس (به)<sup>18</sup>

Menurut Ṣalāḥuddīn al-Buhūtī, praktik jual beli dengan *down payment* hangus dianggap sah. Ini berarti bahwa kedua belah pihak memiliki kebebasan untuk menetapkan *down payment* hangus. Al-Buhūtī juga mengutip pendapat dari Imam Ahmad bin Ḥanbal yang menyatakan bahwa tidak ada masalah dengan jual beli dengan down payment hangus. Pendapat ini didasarkan pada tindakan Umar bin Khattab yang membolehkannya, sehingga menjadi dasar legitimasi dalam hukum Islam.

Berdasarkan kutipan tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam jual beli, jika ada persyaratan untuk memberikan uang muka (DP), maka transaksi jual beli tersebut dianggap sah. Begitu pula jika syaratnya adalah adanya DP yang menjadi hangus jika pembeli membatalkan transaksi, maka hal itu juga dianggap dibolehkan. Hal ini menunjukkan bahwa pendapat ulama dari mazhab Hambali

<sup>17</sup>Ṣalāḥuddīn al-Buhūtī, *al-Minaḥ al-Syāfiyāt bi Syarḥ Mufradāt al-Imām Aḥmad* (Riyad: Dār Kunūsy Isybīliyā, 2006), h. 429.

<sup>18</sup>Ṣalāḥuddīn al-Buhūtī, *al-Minaḥ...*, h. 429.

cenderung mengikuti pandangan para sahabat, yang juga memperbolehkan praktik jual beli dengan konsep al-urbun atau DP hangus.

Pembolehan jual beli dengan praktik DP hangus atau al-urbun ini menyoroti prinsip kebebasan bagi kedua belah pihak dalam menentukan syarat-syarat dalam transaksi jual beli, yang dalam istilah fikih disebut al-hurriyah. Ini berarti bahwa baik penjual maupun pembeli memiliki hak untuk melakukan atau tidak melakukan suatu praktik jual beli. Keduanya setuju untuk menerapkan syarat pembayaran uang muka, yang mencakup kondisi bahwa jika transaksi jual beli tidak terjadi atau dibatalkan oleh pembeli, maka uang muka tersebut dianggap hangus. Bagi ulama mazhab Hambali, pelaksanaan jual beli dengan DP hangus dapat diterima dengan syarat bahwa pembatalan transaksi itu berasal dari pihak pembeli. Namun, jika pembatalan transaksi datang dari pihak penjual, maka uang muka yang telah dibayarkan oleh pembeli harus dikembalikan. Hal ini karena pihak yang melepaskan ikatan kontrak adalah penerima uang, bukan pemberi uang, yang dalam konteks ini adalah pembeli.<sup>19</sup>

Ulama mazhab Hambali cenderung memberikan kebebasan kepada kedua belah pihak dalam menentukan jumlah uang muka. Hal ini dijelaskan oleh Imam Ibn Qudamah bahwa jumlah uang muka yang diberikan dapat bervariasi, mulai dari satu atau dua dirham hingga jumlah tertentu yang disepakati. Oleh karena itu, besaran uang muka dalam transaksi jual beli dapat ditentukan sesuai kesepakatan antara penjual dan pembeli, yang menjadi titik fokus utama dalam praktik jual beli dengan uang muka ini adalah pada pihak yang membatalkan transaksi. Jika

---

<sup>19</sup>Ibn Qudāmah al-Maqdīsī, *al-Mughni...*, h. 772-773.

pembatalan dilakukan oleh pembeli, maka uang muka yang telah diberikan dianggap hangus. Namun, jika pembatalan dilakukan oleh penjual, maka uang muka harus dikembalikan kepada pembeli. Selain itu, jumlah uang muka yang disepakati juga bergantung pada kesepakatan antara kedua belah pihak.

Mengomentari pandangan hukum dari para ulama tidak dapat terlepas dari usaha untuk menemukan dasar-dasar (dalil-dalil) dan juga teknik-teknik penggalian hukum yang diterapkan dalam pembuatan hukum-hukum tersebut. Sebelum memeriksa lebih lanjut metode dan teknik penggalian hukum (*istinbath al-ahkam*) serta proses penalaran yang digunakan oleh ulama mazhab Hambali, adalah penting untuk terlebih dahulu menguraikan konsep dasar metode penalaran atau *istinbath* hukum dalam Islam.

Metode penggalian hukum, yang sering disebut sebagai *istinbath al-ahkam*, adalah pendekatan yang digunakan oleh para ulama untuk menganalisis isu-isu hukum berdasarkan dalil-dalil Al-qur`an dan hadis, dengan tujuan menghasilkan penilaian hukum tertentu seperti boleh, haram, makruh, dan sebagainya, yang disertai dengan argumentasi-argumentasi hukumnya. Istilah "*istinbath*" diartikan sebagai usaha untuk menghasilkan pemahaman (hukum) dari teks-teks Alquran dan hadis dengan memanfaatkan akal dan kecerdasan. Hukum-hukum yang diturunkan oleh para ulama dari Al-qur`an dan hadis memiliki mekanisme dan prosedur tersendiri yang dikenal sebagai metode *istinbath* hukum.

Dalam studi Ushul Fiqh, terdapat tiga bentuk metode *istinbath* yang dikenal, yaitu metode *bayani*, *ta'lili*, dan metode *istinbāṭ istishlahi*.

- a. Metode bayani merupakan pendekatan dalam penalaran dan penemuan

hukum yang berdasarkan pada prinsip-prinsip kebahasaan. Metode *bayani* sering juga disebut sebagai metode *lughawiyyah*.<sup>20</sup>

- b. Metode *ta'lili* adalah pendekatan dalam penalaran dan penemuan hukum yang berfokus pada pencarian *illat* (sebab atau ratio legis) dalam suatu permasalahan hukum.<sup>21</sup>
- c. Metode *istislahi* adalah pendekatan dalam penalaran hukum yang mempertimbangkan aspek kemaslahatan pada sebuah perkara. Dengan kata lain, metode *istislahi* adalah cara untuk menemukan hukum berdasarkan pada kepentingan yang dicapai.<sup>22</sup> Menurut Mufid, metode *istislahi* merupakan suatu pendekatan dalam penemuan hukum yang bergantung pada dalil-dalil umum atas suatu kasus,<sup>23</sup> ketika tidak ada dalil khusus, dengan tetap memperhatikan kemaslahatan yang sesuai dengan tujuan syariat (*maqashid al-syari'ah*). *Maqashid al-syari'ah* mencakup tiga kategori kebutuhan, yaitu kebutuhan primer (*dharuriyyat*), kebutuhan sekunder (*hajiyyat*), dan kebutuhan tersier (*tahsiniyyat*).<sup>24</sup>

Berdasarkan tiga metode *istinbath* di atas, dapat disimpulkan bahwa para ulama dalam menetapkan suatu hukum seringkali menggunakan salah satu atau

---

<sup>20</sup>Al Yasa' Abubakar, *Matode Istislahiah: Pemanfaatan Ilmu Pengetahuan dalam Ushul Fiqh* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), h. 19.

<sup>21</sup>Muhammad Syukri Albani Nasution dan Rahmat Hidayat Nasution, *Filsafat Hukum Islam dan Maqashid al-Syari'ah*, Cet. 2, Edisi Kedua (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020), h. 63.

<sup>22</sup>Amran Suadi dkk, *Abdul Manan Ilmuan dan Praktisi Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), h. 206.

<sup>23</sup>Al Yasa' Abubakar, *Matode...*, h. 41.

<sup>24</sup>Moh. Mufid, *Ushul Fiqh Ekonomi dan Keuangan Kontemporer dari Teori ke Aplikasi* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018), h. 209.

lebih dari satu metode tersebut. Oleh karena itu, jika dianalisis pandangan-pandangan ulama, akan terlihat bahwa salah satu dari ketiga metode tersebut digunakan dalam upaya menemukan hukum-hukum yang terkandung dalam Alquran dan hadis. Demikian juga, dalil-dalil dan metode istinbath yang digunakan oleh para ulama dalam menetapkan hukum pembatalan transaksi jual beli dengan hangusnya uang muka (*down payment*) akan tercermin dalam proses penalaran mereka.

Dalam kasus penetapan hukum *down payment* yang hangus dalam pembatalan transaksi jual beli, ulama mazhab Hambali cenderung merujuk kepada dalil riwayat hadis dan fatwa para sahabat. Meskipun terdapat riwayat hadis yang melarang praktik jual beli dengan *down payment* ini, namun ulama Mazhab Hambali menganggap riwayat hadis tersebut lemah atau dha'if. Sebagai gantinya, mereka menggunakan pendapat para sahabat sebagai landasan hukumnya. Hadisnya yaitu:

حَدَّثَنَا الْفَضْلُ بْنُ يَعْقُوبَ الرَّحَامِيُّ حَدَّثَنَا حَبِيبُ بْنُ أَبِي حَبِيبٍ أَبُو مُحَمَّدٍ كَاتِبُ مَالِكِ بْنِ أَنَسٍ حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ عَامِرٍ الْأَسْلَمِيُّ عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ بَيْعِ الْعُرَازِنِ قَالَ أَبُو عَبْدِ اللَّهِ الْعُرَازِنُ أَنْ يَشْتَرِيَ الرَّجُلُ دَابَّةً بِمِائَةِ دِينَارٍ فَيُعْطِيَهُ دِينَارَيْنِ عَرُبُونَ فَيَقُولُ إِنْ لَمْ أَشْتَرِ الدَّابَّةَ قَالَ دِينَارَانِ لَكَ وَقِيلَ يَعْني وَاللَّهِ أَعْلَمُ أَنْ يَشْتَرِيَ الرَّجُلُ الشَّيْءَ فَيُدْفَعُ إِلَى الْبَائِعِ دِرْهَمًا أَوْ أَقَلَّ أَوْ أَكْثَرَ وَيَقُولَ إِنْ أَخَذْتَهُ وَالْأَفْلاذِرْهُمْ لَكَ.<sup>٢٥</sup>

Arti dari hadis di atas ialah "Telah menceritakan kepada kami al-Fadl bin Ya'qub Ar Rukhami berkata, telah menceritakan kepada kami Habib bin Abu Habib Abu Muhammad (juru tulis Malik bin Anas) berkata, telah menceritakan ke

<sup>25</sup>Ibnu Mājah, *Sunan Ibnu Mājah* (Riyadh: Bait al-Afkār al-Dauliyyah, 1999), h. 219.

kami Abdullah bin Amir Al Aslami dari Amru bin Syu'aib dari Bapaknya dari Kakeknya berkata, Nabi shallallahu 'alaihi wasallam telah melarang jual beli dengan sistem 'Urban. Abu Abdullah berkata, 'Urban adalah seperti jika seorang lelaki membeli seekor binatang dengan seratus dinar, lalu ia memberikan dua dinar sebagai panjer. Lalu ia berkata, Jika aku tidak jadi beli, maka uang dua dinar tersebut menjadi milikmu. Dan dikatakan, (Yakni) Allah lebih tahu dengan seorang laki-laki yang membeli sesuatu, lalu kepada sang penjual ia menyerahkan uang satu dirham, atau kurang dari itu, atau lebih banyak dari itu, lalu ia mengatakan: Apabila aku mengambil barang tersebut maka transaksi jadi, jika tidak maka uang satu dirham itu menjadi milikmu".

Mayoritas ulama menggunakan riwayat hadis ini sebagai dasar untuk menegaskan larangan Rasulullah SAW terhadap praktik jual beli dengan *down payment* atau *al-urbun*. Namun, ulama mazhab Hambali berpendapat bahwa hadis tersebut dha'if. Ibn Qudamah mengulas bahwa hadis ini dianggap lemah secara kualitas.<sup>26</sup> Pemikiran serupa juga diungkapkan oleh Wahbah al-Zuhaili dalam analisisnya, yang menyatakan bahwa Imam Ahmad berpandangan hadis tersebut dha'if sehingga tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk melarang praktik jual beli dengan *down payment*.<sup>27</sup>

Fatwa atau pandangan mayoritas ulama, termasuk madzhab Al-Hanafi, Al-Maliki, dan Asy-Syafi'i, secara umum mengharamkan praktik jual beli dengan sistem uang muka yang dapat hangus. Mereka menganggap hal ini sebagai

---

<sup>26</sup>Ibn Qudāmah al-Maqdīsī, *al-Mughni...*, h. 774.

<sup>27</sup>Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh al-Islam wa Adillatuhu*, (Terj: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk), Jilid 5 (Jakarta: Gema Insani Press, 2011), h. 120.

tindakan yang tidak sah karena dianggap sebagai bentuk pengambilan harta orang lain secara tidak adil. Sebagian ulama, seperti Al-Khothobi, mengatakan bahwa para ulama memiliki perbedaan pendapat tentang kebolehan jual beli semacam ini. Imam Malik dan Imam Syafi'i menyatakan ketidaksahannya karena adanya larangan dalam hadis serta syarat-syarat yang berhubungan dengan kecacatan transaksi (fasad) dan ketidakpastian (al-gharar). Madzhab Imam Abu Hanifah, yang dikenal sebagai As-hab al-Ra'y, juga menilai praktik semacam ini tidak sah. Oleh karena itu, mayoritas ulama, termasuk dari berbagai madzhab, cenderung mengharamkan jual beli dengan sistem uang muka yang bisa hangus karena dianggap melanggar prinsip-prinsip hukum Islam yang mendasari transaksi perdagangan.

Terdapat satu riwayat hadis yang menunjukkan pandangan berbeda dan juga menjadi sandaran bagi ulama mazhab Hambali. Riwayat tersebut terdapat dalam kitab al-Mushannif karya Abdurrazzaq. Riwayat ini berasal dari hadis Zaib bin Aslam yang menyatakan bahwa dia pernah bertanya kepada Rasulullah SAW tentang uang muka yang diserahkan dalam jual beli, dan Rasulullah SAW memperbolehkannya.<sup>28</sup> Adapun bunyi riwayat hadis tersebut dapat dipahami dalam kutipan berikut ini:

عن زيد ابن أسلم أن رسول الله صلى الله عليه وسلم : سئل عن بيع العربان فأحله.<sup>29</sup>

Hadis ini juga, jika dilihat dari sisi kualitasnya, para ulama menyatakan

---

<sup>28</sup>Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh...*, h. 119-120.

<sup>29</sup>Abu Bakar Abd al-Razzaq Ibn Hamman al-San'ani, *al-Mushannaf* (Beirut: Dar al-Kutb al-Ilmiyyah, 1992), h. 406.

sebagai hadis mursal.<sup>30</sup> Hadis mursal adalah hadis yang diriwayatkan oleh tabi'in langsung dari Nabi tanpa menyebut sahabat. Kata "mursal" secara bahasa bermakna "lepas" atau "tercerai-berai". Dalam konteks hadis, makna hadis mursal adalah hadis yang periwayatannya "terlepas" tanpa lebih dahulu mengaitkannya kepada sahabat yang menerima hadis itu dari Nabi Muhammad SAW.<sup>31</sup> Artinya, hadis tersebut diriwayatkan dari tabi'in, tanpa menyebutkan nama sahabat yang meriwayatkannya sehingga tabi'in itu menerimanya. Tidak mungkin satu hadis muncul dengan jalur perwayatan yang terputus. Oleh karena itu, riwayat di atas dianggap sebagai riwayat hadis mursal.

Hanya saja, dalam pandangan ulama Mazhab Hambali, mereka tetap menggunakan hadis tersebut sebagai dalil untuk melegitimasi bolehnya jual beli dengan uang muka (*down payment*). Hal ini sejalan dengan satu pendapat yang dikemukakan oleh Idri, bahwa Imam Ahmad berpendapat bahwa hadis mursal dapat dijadikan hujjah pegangan secara mutlak.<sup>32</sup> Ini menandakan bahwa meskipun hadis riwayat dari Zaid bin Aslam bersifat mursal, namun tetap dianggap sebagai dasar hukum dalam menetapkan kebolehan jual beli dengan uang muka (*down payment*) yang berakhir dengan pembatalan uang muka tersebut.

Selain merujuk kepada riwayat hadis, ulama mazhab Hambali juga mengacu pada mazhab shahabi, atau yang disebut juga qaul al-shahabi, yang

---

<sup>30</sup>Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh...*, h. 119.

<sup>31</sup>Idri, *Problematika Autentisitas Hadi Nabi dari Klasik Hingga Kontemporer* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020), h. 60.

<sup>32</sup>Idri, *Studi Hadis*, Edisi Pertama, Cet. 2 (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013) h. 194.

merujuk pada perkataan, perbuatan, dan pendapat para sahabat terhadap satu masalah hukum. *Qaul shahabi* adalah salah satu dari sumber hukum Islam yang ditetapkan, bersama dengan Al-Quran dan hadis sebagai sumber-sumber utama, kemudian diikuti dengan *ijma'* (kesepakatan), *qiyas* (analogi), *istihsan*, *istishab*, masalah mursalah, *urf* (adat kebiasaan), dan *syar'u man qablana* (hukum yang berlaku sebelum kita).<sup>33</sup>

Secara definitif, mazhab shahabi, atau dalam beberapa istilah disebut mazhab shahabi, adalah fatwa yang diberikan oleh sahabat Nabi secara individu.<sup>34</sup> Dalam definisi lain, qaul shahabi adalah pendapat yang diungkapkan oleh sahabat Nabi tentang suatu masalah di mana hukumnya tidak dijelaskan secara tegas dalam Al-Quran dan Sunnah Rasulullah Saw.<sup>35</sup> Berkaitan dengan dasar hukum pembolehan jual beli dengan *down payment*, ulama mazhab Hambali menggunakan beberapa pendapat dari sahabat. Ibn Qudamah mencantumkan beberapa pendapat sahabat, antara lain pendapat dari Umar bin al-Khattab ra yang membolehkan dan melakukannya, demikian pula Ibn Umar ra, dan Sa'id bin Musayyab.<sup>36</sup>

Ahmad berpendapat bahwa jual beli semacam ini (maksudnya al-urbun atau dengan *down payment* yang berakhir dengan pembatalan) diperbolehkan dan pernah dilakukan oleh Umar ra. Ada riwayat dari Ibnu Umar yang menyatakan

---

<sup>33</sup>Yusuf al-Qaradhawi, *Mambumikan Islam: Keluasan & Keluwesan Syariat Islam untuk Manusia*, (Terj: Ade Nurdin dan Riswan), (Bandung: Mizan Pustaka, 2018), h. 54.

<sup>34</sup>Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Ushul Fiqih* (Jakarta: Kencana, 2014), h. 75.

<sup>35</sup>Aldi Candra, dkk., *Ushul Fiqh Kontemporer: Koridor di dalam Memahami Konstruksi Hukum Islam* (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2010), h. 103.

<sup>36</sup>Ibn Qudāmah al-Maqdīsī, *al-Mughni...*, h. 774

bahwa dia membolehkannya. Ibnu Sirin berkata, "Itu boleh saja." Said bin al-Musayyib berpendapat bahwa itu boleh dilakukan jika seseorang tidak menyukai barang tersebut dan mengembalikan serta membayar sejumlah uang kepada penjual. Ahmad mengomentari pendapat Said ini, "Ini sama dengan *al-'urbun*." Ahmad juga memiliki pandangan lain berdasarkan riwayat dari Nafi, bin Abdul Harits, bahwa dia pernah membeli rumah untuk penjara yang dipesan oleh Umar bin Khattab dari Shafiyah bin Umayyah. Jika Umar ridha (setuju), maka dia akan melanjutkan jual beli, tetapi jika tidak, maka Shafiyah akan mendapat pembayaran tertentu. Al Atsram berkata, "Aku bertanya kepada Ahmad, 'Apakah Anda mengikuti riwayat ini?' Dia menjawab: 'Apalagi yang bisa aku katakan, ini adalah pendapat Umar.'" Ahmad menganggap hadis yang melarang jual beli *al-'urbun* itu dha'if. Kisah ini diriwayatkan oleh Al Atsram dengan isnadnya.<sup>37</sup>

Keterangan di atas juga ditegaskan oleh al-Thayyar, bahwa salah satu dalil yang digunakan oleh ulama mazhab Hambali adalah riwayat tentang Umar bin Khattab yang memesan sebuah rumah untuk dijadikan penjara. Riwayat tersebut disampaikan oleh al-Bukhari secara mu'allaq dan juga ditemukan dalam riwayat lainnya, yang berasal dari Nafi' bin Haris, yang merupakan pekerja untuk Umar di Makkah. sebagaimana dapat dipahami dalam kutipan berikut ini:

وقد اختلف الفقهاء في هذه المسألة على قولين : القول الأول: جواز هذا النوع من البيوع، وهذا هو المذهب عند الهنابلة. واستدلوا لالك بما رواه البخاري معلقا وغيره، عن نافع بن الحارث، وهو عامل عمر رضي الله عنه على مكة أنه اشترى من صفوان بن أمية دارا لعمر بن الخطاب رضي الله عنه بأربعة آلاف درهم، وشرط عليه نافع إن رضي عمر فالبيع له، وإن لم يرض

<sup>37</sup>Ibn Qudāmah al-Maqdīsī, *al-Mughni...*, h. 774.

فلصفوان أربعائة درهم. وقد أخذ الإمام أحمد بهذه الرواية فقال: لا بأس ببيع العربون.<sup>38</sup>

Para fuqaha sungguh memiliki perbedaan pendapat dalam masalah ini, yakni masalah jual beli dengan uang muka atau *al-'urbun*, yang bisa dibagi menjadi dua pendapat utama: 1). Pendapat pertama menyatakan bahwa jual beli dengan uang muka adalah dibolehkan dan merupakan bagian dari bentuk jual beli. Pandangan ini umumnya diambil dari kalangan mazhab Hambali. Pendapat ini didasarkan pada riwayat yang disampaikan oleh al-Bukhari dan riwayat lainnya, yaitu dari Nafi' bin Haris, yang merupakan salah satu pekerja Umar ra di Mekkah. Riwayat tersebut mencatat bahwa Nafi' pernah membeli sebuah rumah dari Shafwan bin Umayyah untuk Umar bin Khattab ra dengan uang sebesar empat ribu dirham. Nafi' mensyaratkan kepada Shafwan bin Umayyah bahwa jika Umar menyetujuinya, maka rumah tersebut akan dibelinya, tetapi jika Umar tidak menyetujuinya, maka Shafwan bin Umayyah akan mendapatkan empat ratus dirham. Imam Ahmad menyandarkan pendapatnya atas dasar riwayat ini, dengan menyatakan: "Jual beli *al-'urbun* (dengan sistem down payment yang berakhir dengan pembatalan) tidak masalah." 2). Pendapat kedua menyatakan bahwa jual beli dengan uang muka tersebut tidak dibolehkan. Pandangan ini dipegang oleh beberapa ulama yang merujuk pada hadis yang melarang praktik jual beli *al-'urbun*. Namun, mazhab Hambali cenderung mengambil pandangan pertama tersebut. Perbedaan pendapat ini mencerminkan kompleksitas dalam memahami ajaran Islam dan pengaplikasiannya dalam kehidupan sehari-hari.

Berdasarkan uraian dalil yang digunakan oleh ulama mazhab Hambali di

---

<sup>38</sup>Abdullāh bin Muḥammad bin Aḥmad al-Ṭayyār, *Wabal al-Ghamāmah fī Syarḥ 'Umdah al-Fiḥ li Ibn Qudāmah*, Juz 4 (Riyadh: Dār al-Waṭan, 2010), h. 39-40.

atas, tampaknya metode penalaran yang digunakan adalah metode *istinbath bayani*, yang melibatkan penerapan kaidah kebahasaan. Metode ini terlihat ketika menanggapi dua riwayat hadis yang kontradiktif dalam masalah jual beli *al-urbun* atau *down payment*. Hadis riwayat Ibn Majah melarang praktik *down payment* yang berakhir dengan pembatalan, sementara riwayat Zaid bin Aslam justru membolehkannya. Namun, riwayat Ibn Majah dianggap sebagai hadis *dha'if* karena lemah dari sisi periwayatannya, sementara riwayat kedua yang membolehkan *down payment* didukung oleh pendapat para sahabat. Dengan demikian, ulama mazhab Hambali menggunakan pendekatan *istinbath bayani* untuk memahami dan menafsirkan hadis-hadis tersebut. Mereka cenderung memberikan lebih banyak kepercayaan pada riwayat yang didukung oleh para sahabat dan memiliki kedudukan yang lebih kuat dalam hal periwayatan, sementara riwayat yang lemah atau diragukan keabsahannya dipandang dengan skeptisisme. Ini mencerminkan upaya mereka dalam menerapkan prinsip-prinsip metodologi hukum Islam dalam menetapkan hukum-hukum yang relevan dengan situasi dan konteks zaman mereka.

Telaah atas dalil-dalil tersebut menunjukkan bahwa ulama Mazhab Hambali cenderung menggunakan metode *bayani*. Mereka tidak menganalisis *illat* hukum yang bisa membawa kepada metode *ta'lili*, juga tidak mempertimbangkan sisi *mashlahah* (manfaat) dan *madharrah* (kerugian) yang bisa membawa kepada metode *istishlahi*. Indikasi tersebut menunjukkan bahwa ulama Mazhab Hambali lebih condong untuk menelaah aspek kebahasaan dan kualitas hadis, serta mencari landasan yang saling menguatkan antara hadis dengan pendapat para sahabat yang

mbolehkan *down payment* yang berakhir dengan pembatalan dalam jual beli.

Praktik jual beli dengan sistem *down payment* atau uang muka (*al-urbun*) telah menjadi dasar dan komitmen dalam hubungan bisnis, yang dijadikan sebagai perjanjian yang dapat memberikan kompensasi dari kemungkinan-kemungkinan bahaya bagi pihak lain, terutama bagi penjual karena risiko menunggu apakah pembeli akan tetap melanjutkan pembeliannya atau justru membatalkannya. Untuk mengikat keseriusan pembeli dan mengurangi risiko bagi penjual, sistem jual beli dengan *down payment* menjadi bagian yang penting dan dibutuhkan dalam praktik bisnis saat ini.

Dilihat dari sisi landasan normatif hukum Islam, memang tidak ditemukan dalil yang shahih, tegas, dan spesifik baik dari Al-Quran maupun hadis Rasulullah SAW mengenai boleh tidaknya pelaksanaan jual beli dengan *down payment* (uang muka), dan tidak pula ada dalil yang mempersyaratkan bahwa uang muka tersebut hangus jika jual beli tidak dilanjutkan oleh pembeli. Adapun dua riwayat hadis yang telah dikutip sebelumnya, para ulama memandangnya tidak shahih. Oleh karena itu, peluang seseorang untuk membuat sistem jual beli dengan *down payment* dalam jual beli kemungkinan relatif terbuka lebar.

Dalam tinjauan *maqashid al-syariah* (tujuan penetapan hukum), pelaksanaan jual beli dengan sistem *down payment* merupakan bagian dari upaya untuk memelihara harta agar tidak disia-siakan, yang dikenal dengan istilah *hifz al-mal* (memelihara harta). Kontekstualisasi dari prinsip *hifz al-mal* ini adalah bahwa jika penjual tidak menetapkan *down payment* yang hangus, maka kemungkinan ia akan dirugikan. Tanpa adanya *down payment* sebagai pengikat,

jika transaksi jual beli dibatalkan, hal tersebut tentu akan merugikannya. Namun, dengan adanya *down payment* yang hangus, kemungkinan kerugian tersebut dapat ditanggulangi. Oleh karena itu, *down payment* tersebut menjadi mekanisme yang membantu dalam melindungi kepentingan penjual dan meminimalkan risiko kerugian dalam transaksi jual beli.

Dilihat dari tinjauan mashlahah, praktik jual beli dengan sistem *down payment* yang hangus ini termasuk dalam kategori mashlahah mursalah, karena tidak ada dalil yang secara tegas melarangnya, tetapi secara rasional dipandang sebagai sesuatu yang baik dan menguntungkan bagi kedua belah pihak. Pihak penjual, dengan memberikan uang muka, akan merasa yakin bahwa barang yang akan dijualnya akan tetap terjaga dari pembelian oleh pihak lain. Di sisi lain, bagi pembeli, hal ini memberikan kepastian bahwa barang yang diinginkannya akan dijual kepadanya. Oleh karena itu, praktik ini dianggap sebagai solusi yang menguntungkan baik bagi penjual maupun pembeli dalam transaksi jual beli.

Dilihat dari tradisi muamalah saat ini, penggunaan sistem uang muka (*down payment*) dalam jual beli telah menjadi bagian dari praktik yang umum di masyarakat. Oleh karena itu, sebagian ulama memandang kebolehan sistem jual beli tersebut berdasarkan al-urf, yaitu kebiasaan yang berlaku di tengah-tengah masyarakat. Seperti yang diulas oleh Wahbah al-Zuhaili, sistem jual beli dengan *down payment* dapat dilakukan dengan pertimbangan berdasarkan al-urf atau tradisi yang berlaku di masyarakat. Kebolehan sistem jual beli dengan *down payment* ini juga didasarkan pada kenyataan bahwa tidak ada riwayat hadis yang

tegas memperbolehkan atau melarang praktik tersebut.<sup>39</sup> Kemungkinan penggunaan al-urf sebagai dalil hukum dalam jual beli dengan down payment dipahami dari salah satu kaidah fiqhiyyah yang populer, yaitu "Al-‘urfu muhakkamun", yang berarti bahwa kebiasaan yang berlaku di masyarakat bisa dijadikan dasar penetapan hukum asalkan tidak bertentangan dengan hukum syariat Islam, sebagai berikut:

العادة محكمة.<sup>٤٠</sup>

Melihat pertimbangan dari dua sudut pandang tersebut, pertanyaan yang muncul adalah apakah pandangan yang mendukung (seperti pandangan ulama Mazhab Hambali) terhadap jual beli dengan sistem *down payment* masih relevan dan dapat diterapkan dalam konteks saat ini? Untuk menjawab pertanyaan ini, perlu melihat pada praktik sistem jual beli yang berlaku saat ini. Sebagai contoh, praktik jual beli yang melibatkan pihak ketiga, baik itu institusi Perbankan Syariah maupun Perbankan Konvensional, serta perusahaan pembiayaan. Khusus untuk jual beli yang melibatkan perbankan, terdapat peraturan bank yang secara spesifik menentukan jumlah uang muka (*down payment* atau DP) berdasarkan kriteria objek yang diperjualbelikan. Hal ini menunjukkan bahwa praktik jual beli dengan down payment telah menjadi bagian dari sistem ekonomi dan keuangan yang diatur dan diterapkan dalam masyarakat saat ini. Oleh karena itu, pandangan yang mendukung praktik jual beli dengan *down payment* tetap relevan dan dapat diaktualisasikan dalam konteks sekarang ini, terutama dalam praktik transaksi

<sup>39</sup>Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh...*, h. 120.

<sup>40</sup>Yusuf al-Qaradhawi, *al-Qawā'id al-Hākimah li al-Fiqh al-Mu'āmalāt* (Terj: Fedrian Hasmand), (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2014), h. 228.

bisnis modern yang melibatkan berbagai pihak termasuk institusi keuangan.

Menurut Surat Edaran (SE) Ekstern Nomor 14/10/DPNP tanggal 15 Maret 2012 tentang penerapan manajemen risiko pada bank yang memberikan kredit pemilikan rumah dan kredit kendaraan bermotor, terdapat tiga kriteria untuk jumlah uang muka (DP) yang harus dipenuhi: *pertama* DP paling rendah sebesar 20% untuk pembelian kendaraan jenis roda 4 untuk keperluan produktif, dengan rasio risiko (rida) sebesar 4. *kedua* DP paling rendah sebesar 25% untuk pembelian kendaraan jenis roda 2. *ketiga* DP paling rendah sebesar 30% untuk pembelian kendaraan jenis roda 4 untuk keperluan tidak produktif (non-produktif), seperti kendaraan pribadi. Kriteria tersebut menggambarkan persyaratan yang harus dipenuhi oleh peminjam dalam hal uang muka yang diperlukan untuk mendapatkan kredit kendaraan bermotor, dengan memperhitungkan jenis kendaraan dan tujuan penggunaannya. Hal ini menunjukkan bahwa bank telah menetapkan standar tertentu untuk uang muka berdasarkan kriteria tertentu yang telah ditetapkan, yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam praktik perbankan.

Pengaturan batas uang muka (DP) di atas sejalan dengan meningkatnya permintaan kredit pemilikan rumah dan kredit kendaraan bermotor. Pengaturan ini dilakukan untuk meningkatkan kehati-hatian karena pertumbuhan sistem jual beli rumah dan kendaraan yang terlalu tinggi dapat menimbulkan berbagai risiko bagi pihak bank. Dari sudut pandang makroprudensial, pertumbuhan sistem jual beli rumah dan kendaraan yang tidak tunai yang terlalu tinggi juga dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya. Hal

ini dapat meningkatkan risiko kredit bagi bank-bank dengan eksposur kredit properti yang besar. Oleh karena itu, untuk menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan di masa yang akan datang, diperlukan kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir sumber kerawanan yang dapat timbul. Salah satu kebijakan tersebut adalah pengaturan minimal DP seperti yang telah dikemukakan sebelumnya. Dengan adanya batas minimal DP, bank dapat mengendalikan risiko kredit yang diambil dengan memastikan bahwa peminjam memiliki komitmen yang cukup besar dalam membeli rumah atau kendaraan bermotor. Hal ini juga dapat membantu menjaga stabilitas sistem keuangan secara keseluruhan dengan meminimalkan potensi krisis yang disebabkan oleh kredit yang bermasalah. Oleh karena itu, pengaturan minimal DP menjadi langkah yang penting dalam menjaga stabilitas sektor keuangan dan perekonomian secara keseluruhan.

Pengaturan uang muka (DP) seperti yang telah dijelaskan sebelumnya merupakan bagian dari sistem yang mengikat dan umum dilaksanakan di tengah masyarakat antara penjual/perusahaan dengan pembeli dan konsumen. Bahkan, dalam praktik jual beli di masyarakat untuk objek lain seperti rumah, tanah, toko, dan objek lainnya, selalu terdapat DP atau uang muka yang jumlahnya tidak ditentukan secara pasti, tetapi disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.

Hal ini menunjukkan bahwa praktik DP telah menjadi bagian yang lazim dalam transaksi jual beli di masyarakat, di mana pembeli menunjukkan keseriusannya dalam membeli dengan memberikan sejumlah uang muka kepada

penjual atau perusahaan. DP juga dapat memberikan jaminan bagi penjual bahwa pembeli memiliki komitmen yang cukup dalam melakukan transaksi tersebut.

Dengan demikian, pengaturan DP merupakan praktik yang umum dan fleksibel dalam transaksi jual beli di masyarakat, di mana jumlah DP dapat bervariasi sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Hal ini mencerminkan keberagaman dalam praktik ekonomi dan bisnis, di mana setiap transaksi dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan preferensi masing-masing pihak yang terlibat.

Hubungan antara pandangan ulama Mazhab Hambali dan praktik jual beli dalam konteks saat ini sangat erat. Pandangan ulama Mazhab Hambali, yang mengizinkan praktik jual beli dengan uang muka atau DP, telah diaktualisasikan secara luas dalam sistem jual beli yang berlaku saat ini. Ini menunjukkan bahwa pandangan ulama Mazhab Hambali masih relevan dan sesuai dengan pelaksanaan jual beli masa kini.

Sistem jual beli dengan DP hangus telah menjadi kebutuhan, terutama untuk melindungi pihak penjual dari risiko menunggu kepastian dari pihak pembeli mengenai kelanjutan transaksi. Pandangan ulama Mazhab Hambali yang memperbolehkan praktik ini memberikan dasar hukum yang memungkinkan pelaksanaan praktik jual beli dengan DP hangus sebagai solusi untuk mengurangi risiko bagi penjual.

Relevansi pandangan ulama Mazhab Hambali dengan konteks kekinian juga terlihat dalam sistem pembatalan jual beli. Dalam praktik jual beli saat ini, uang DP hangus biasanya akan tetap menjadi milik penjual jika pembeli

membatalkan transaksi, sementara DP akan dikembalikan kepada pembeli jika yang membatalkan adalah penjual. Hal ini sejalan dengan pandangan ulama Mazhab Hambali mengenai hak dan kewajiban dalam transaksi jual beli.

Dengan demikian, praktik jual beli dengan DP hangus dan sistem pembatalan jual beli yang berlaku saat ini mencerminkan relevansi dan aktualisasi dari pandangan ulama Mazhab Hambali dalam konteks kekinian.