

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK
BOOKING FEE PADA PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN
ALAM INDAH BENDA DAN GRIYA TALOK PERMAI BUMIAYU
KABUPATEN BREBES**



TESIS

Disusun dan Diajukan Kepada Pascasarjana
Institut Agama Islam Negeri Purwokerto
Untuk Memenuhi Persyaratan Gelar Magister Hukum

HAJID MAUDUDI

NIM : 1423401020

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
PASCA SARJANA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PURWOKERTO
2017**



**KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
PASCASARJANA**

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126 Telp. 0281-635624, 628250 Fax. 0281-636553
Website : www.iainpurwokerto.ac.id, E-mail : pps.iainpurwokerto@gmail.com

PENGESAHAN

Nomor. 118 /In.17/D.Ps/PP.009/VIII/2017

Direktur Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Purwokerto mengesahkan Tesis mahasiswa.

– Nama : Hajid Maududi
NIM : 1423401020
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : * Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Booking Fee pada Pembelian Rumah di Perumahan Alam Indah Benda Dan Griya Talok Permai Bumiayu kabupaten Brebes *

yang telah disidangkan pada tanggal 18 Agustus 2017 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum (M.H.) oleh Sidang Dewan Penguji Tesis.

IAIN PURWOKERTO

Purwokerto, 30 Agustus 2017



Direktur,

Dr. H. Abdul Basit, M. Ag.

NIP. 19691219 199803 1 001



**KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
PASCASARJANA**

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40A Purwokerto. 53126 Telp. 0281-635624, 628250
Fax.0281-636553
Website: www.iainpurwokerto.ac.id Email: pos.iainpurwokerto@gmail.com

PENGESAHAN

Nama : **HAJID MAUDUDI**
 NIM : 1423401020
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
 Judul : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Booking Fee pada Pembelian Rumah di Perumahan Alam Indah Benda Dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes

No	Nama Dosen	Tanda Tangan	Tanggal
1	Dr. H. Abdul Basith, M.Ag. NIP. : 196912191998031001 Ketua Sidang merangkap Penguji		29/8 2017
2	Dr. Hj. Nita Triana, M.Si. NIP. 196710032006042014 Sekretaris Sidang merangkap Penguji		29/8 '17.
3	Dr. H. Jamal Abdul Aziz, M.Ag. NIP. 197309212002121004 Pembimbing merangkap Penguji		29/8 - 17
4	Dr. Hj. Naqiyah, M.Ag. NIP. 196309221990022001 Penguji Utama 1		29/8/17
5	Dr. Supani, M.A. NIP. 197005072003121001 Penguji Utama 2		29/8/2017

Purwokerto, Agustus 2017
Mengetahui.
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Hj. Nita Triana, M.Si.
NIP. 196710032006042014

NOTA DINAS PEMBIMBING

HAL : Pengajuan Ujian Tesis

Kepada Yth.
Direktur Pascasarjana IAIN Purwokerto
Di Purwokerto

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah membaca, memeriksa, dan mengadakan koreksi, serta perbaikan-perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya sampaikan naskah mahasiswa :

Nama : **HAJID MAUDUDI**
NIM : 1423401020
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Tesis : **TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PRAKTIK BOOKING FEE PADA PEMBELIAN RUMAH PADA
PERUMAHAN ALAM INDAH BENDA DAN GRIYA TALOK
PERMAI BUMIAYU KABUPATEN BREBES**

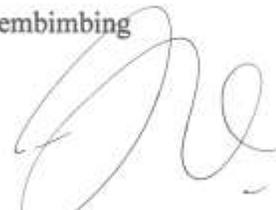
Dengan ini mohon agar tesis mahasiswa tersebut di atas dapat disidangkan dalam ujian tesis.

Demikian nota dinas ini disampaikan. Atas perhatian bapak, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Purwokerto, Juli 2017

Pembimbing



Dr. H. Jamal Abdul Aziz, M.Ag.
NIP. 197309212002121004

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis saya yang berjudul:

“TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK BOOKING FEE PADA PEMBELIAN RUMAH PADA PERUMAHAN ALAM INDAH BENDA DAN GRIYA TALOK PERMAI BUMIAYU KABUPATEN BREBES”

Seluruhnya merupakan hasil karya sendiri.

Adapun pada bagian-bagian tertentu dalam penulisan Tesis yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian Tesis ini bukan hasil karya saya sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Purwokerto, Agustus 2017



Hajid Maududi
NIM : 1423401020

Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Booking Fee pada Pembelian Rumah di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes.

Oleh :
Hajid Maududi
NIM : 1423401020

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk sangat berpengaruh dalam perdagangan properti khususnya perumahan. Perumahan umum menjadi daya tarik yang kuat bagi masyarakat yang menginginkan rumah dengan cepat. Booking fee merupakan bagian tak terpisahkan dari pembelian rumah di perumahan. Booking fee secara makna sama dengan down payment yang berarti uang muka, namun booking fee telah mengalami spesifikasi makna yakni uang yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian untuk menghentikan pemasaran dari pihak penjual. Maka, perlu adanya penelitian untuk mengetahui praktik booking fee dan hukumnya dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

Istilah Booking Fee dalam bahasa Arab adalah bai al-'urbūn, dimana ada perbedaan pendapat ulama dalam menghukuminya. Jumhur ulama seperti kalangan Malikiyah, Syafi'iyah, Hanafiyah melarang bai al-'urbūn. Sedangkan Imam Hanbali membolehkan dengan catatan bai al-'urbūn tidak boleh adanya unsur garar, maisir, dan syarat akad yang batil. Fatwa DSN no 4 secara tersirat membolehkan kontrak'urbūn. Bai al-'Urbūn tidak lepas dari adanya khiyār, yakni pembeli memiliki hak untuk memilih dalam waktu yang telah ditentukan sesuai dengan kesepakatan.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan dengan pendekatan yuridis normatif, sebagai subjeknya adalah sekretaris perumahan Alam Indah Benda dan bagian pemasaran Griya Talok Permai dan objeknya adalah praktik booking fee pada pembelian rumah di perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai. Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data adalah menggunakan observasi, wawancara, dan pengumpulan dokumen-dokumen yang dianalisis dengan metode kualitatif induktif.

Setelah mengadakan penelitian tentang praktik booking fee diperumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai, ditinjau dalam perspektif bai al-'urbūn, penulis tidaklah menemukan adanya unsur garar, maisir, memakan harta orang lain secara batil dan syarat akad yang batil. Demikian juga dalam perspektif khiyār, booking fee terdapat khiyār syarat (walaupun booking fee adalah transaksi pesanan) yang di dalamnya ada perjanjian secara jelas batas waktunya dan dilakukan atas dasar sukarela, tanpa mengandung unsur-unsur paksaan serta diperbolehkan adanya kompensasi jika pembeli membatalkan transaksinya.

Kata Kunci : booking fee, bai al-'urbūn, uang panjar, uang muka, perumahan.

Review of syariah economic law on *booking fee* practices on the purchase of houses in Perumahan Alam Indah Benda and Griya Talok Permai Bumiayu Brebes.

By :
Hajid Maududi
NIM : 1423104020

ABSTRACT

Population growth is very influential in the view of property, especially housing. Public housing becomes a strong attraction for people who want a home quickly. Booking fee is an integral part of the home purchase in housing. Booking fee is in the same meaning with down payment, but booking fee has experienced the meaning of money paid first as a deposit of home purchase to stop marketing from the developer. Therefore, need a research to know the practice of booking fee and the law in perspective of sharia economic law.

The term booking fee in the arabic language is *bai al-'urbūn*, where there is a difference in opinion of the ulama in judging it. Jumhur ulama as Malikiyah, Syafiiyah, Hanafiyah prohibit *bai al-'urbūn*. While Imam Hanbali allows for the record that there should be no element of *garar*, *maisir*, and the terms of the deceased contract. DSN fatwa in point 4 implicitly allows *bai al-'urbūn* contract. *Bai al-'urbūn* not be separated from the *khiyār*, the buyer has the right to vote within the time specified in accordance with the agreement.

This thesis uses field research with normative juridical approach. As the subject is the secretary of Perumahan Alam Indah Benda and the marketing section Griya Talok Permai Bumiayu. As the object is the practice of booking fee on the home purchase in the Perumahan Alam Indah Benda and Griya Talok Permai Bumiayu. The techniques used in data collection are using observation, interviews, and collection of documents analyzed by qualitative inductive methods.

After making a research about the practice of booking fee in Perumahan Alam Indah Benda and Griya Talok Permai Bumiayu, reviewed in perspective *bai al-'urbūn*, the author did not find any elements of *garar*, *maisir*, take other people's property in vanity and vanity contract terms. Similarly, in the *khiyār* perspective, booking fee is a *khiyār* condition (although booking fee is an order transaction) in which there is a clear agreement of the time limit and is done on a voluntary basis, without any constraints and may be compensated if the buyer cancels the transaction.

Keywords : *booking fee*, *bai al-'urbūn*, *down payment*, *housing*

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

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

Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba'	b	be
ت	ta'	t	te
ث	sa	s	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	je
ح	ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	kh	ka dan ha
د	dal	d	de
ذ	zal	z	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	r	er
ز	zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa'	ṭ	te (dengan titik di bawah)

ظ	ẓa'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik ke atas
غ	gain	g	ge
ف	fa'	f	ef
ق	qaf	q	qi
ك	kaf	k	ka
ل	lam	l	'el
م	mim	m	'em
ن	nun	n	'en
و	waw	w	we
ه	ha'	h	ha
ء	hamzah	'	apostrof
ي	ya'	y	Ye

Konsonan Rangkap karena Syaddah ditulis rangkap

متعددة	ditulis	<i>muta'addidah</i>
عدة	ditulis	<i>'iddah</i>

Ta'marbūḥah diakhir kata bila dimatikan tulis h

حكمة	ditulis	<i>ḥikmah</i>
جزية	ditulis	<i>jizyah</i>

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

- a. Bila diikuti dengan kata sandang "al" serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*.

كِرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ	ditulis	<i>Karāmah al-auliyā'</i>
--------------------------	---------	---------------------------

- b. Bila *ta' marbūṭah* hidup atau dengan harakat, fathāh atau kasrah atau d'ammah ditulis dengan *t*

زَكَاةُ الْفِطْرِ	ditulis	<i>Zakāt al-ḥiṭr</i>
-------------------	---------	----------------------

Vokal Pendek

—◌َ—	fathāh	ditulis	a
—◌ِ—	kasrah	ditulis	i
—◌ُ—	d'ammah	ditulis	u

Vokal Panjang

1.	Fathāh + alif	ditulis	<i>ā</i>
	جَاهِلِيَّة	ditulis	<i>jāhiliyah</i>
2.	Fathāh + ya' mati	ditulis	<i>ā</i>
	تَنْسِي	ditulis	<i>tansā</i>
3.	Kasrah + ya' mati	ditulis	<i>ī</i>
	كَرِيم	ditulis	<i>karīm</i>
4.	Ḍammah + wāwu mati	ditulis	<i>ū</i>
	فُرُوض	ditulis	<i>furūd</i>

Vokal Rangkap

1.	Fathah + ya' mati	ditulis	<i>ai</i>
	بينكم	ditulis	<i>bainakum</i>
2.	Fathah + wawu mati	ditulis	<i>au</i>
	قول	ditulis	<i>qaul</i>

Vokal Pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أنتم	ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	ditulis	<i>u'iddat</i>
لئن شكرتم	ditulis	<i>la'in syakartum</i>

Kata Sandang Alif + Lam

a. Bila diikuti huruf *Qomariyyah*

القرآن	ditulis	<i>al-Qur'an</i>
القياس	ditulis	<i>al-Qiyās</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkannya *l* (el)nya

السماء	ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشمس	ditulis	<i>asy-Syams</i>

Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya

ذو الفروض	ditulis	<i>zawī al-furūd</i>
أهل السنة	ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>

MOTO

وَاللَّهُ أَخْرَجَكُمْ مِّن بُطُونِ أُمَّهَاتِكُمْ لَا تَعْلَمُونَ شَيْئًا وَجَعَلَ لَكُمُ السَّمْعَ
وَالْأَبْصَارَ وَالْأَفْئِدَةَ لَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ.

Dan Allah mengeluarkan kamu dari perut ibumu dalam keadaan tidak mengetahui
sesuatupun, dan Dia memberi kamu pendengaran,
penglihatan dan hati, agar kamu bersyukur.

(An-Nahl : 78)



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala kenikmatan dan kebahagiaan dunia ini adalah milik Allah swt, Sang Pencipta Semesta Alam, hanya kepada-Nya kita bersyukur dan milik-Nyalah segala pujian.

Shalawat dan Salam untuk Nabi Muhammad saw, suri tauladan untuk manusia di muka bumi dan juga kepada hamba-hamba Allah yang shalih.

Tentu tak mudah bagi penulis untuk menyelesaikan tesis dengan judul Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktik *booking fee* pada Pembelian Rumah (Studi Kasus di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu), karena harus berbagi waktu dengan pekerjaan, keluarga, dan pengabdian. Hanya kepada-Nya lah penulis berterimakasih, karena telah memberikan pembimbing yang senantiasa bersabar dalam membimbing penulis untuk menyelesaikan tesis ini untuk memperoleh gelar Megister Hukum di Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.

Kami juga sampaikan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

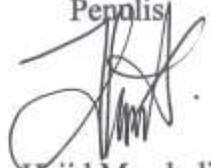
1. Dr. H. A. Luthfi Hamidi, M.Ag. selaku Rektor IAIN Purwokerto.
2. Dr. H. Abdul Basit, M.Ag. selaku Direktur Pascasarjana IAIN Purwokerto.
3. Dr. Hj. Nita Triana, M.Si. selaku ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana IAIN Purwokerto.
4. Dr. H.M. Safwan Mabur AH, MA. selaku Pensehat Akademik selama pendidikan di Pascasarjana IAIN Purwokerto.
5. Dr. H. Jamal Abdul Aziz, M.Ag. selaku dosen sekaligus pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi yang baik dalam penyempurnaan Tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Pascasarjana IAIN Purwokerto yang telah memberikan ilmunya.
7. Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Banyumas dan Kepala Seksi Bimbingan Masyarakat Islam beserta karyawan yang telah mendukung dan memberi ijin dalam pendidikan ini.

8. Karyawan dan karyawan Pasca Sarjana IAIN Purwokerto yang telah membantu memperlancar penyelesaian tesis ini.
9. Direktur Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu yang telah mengizinkan penulis untuk meneliti ditempat bapak dan Narasumber perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu yang telah meluangkan waktunya saat bekerja mendampingi penulis untuk menyelesaikan penelitian ini.
10. Keempat orang tuaku yang telah mendoakan dan memberikan banyak motivasi dalam penyusunan Tesis ini.
11. Istriku tercinta dan anakku yang telah memberikan motivasi dan peluang waktu dalam menyelesaikan Tesis ini.
12. Teman-temanku seperjuangan angkatan 2015 pascasarjana Prodi HES IAIN Purwokerto yang telah bekerjasama dan saling memberikan motivasi untuk menyelesaikan pendidikan S2 ini.
13. Teman-teman Kantor KUA Gumelar dan Wangon yang juga telah mensuport penyelesaian Tesis ini.

Hanya do'a yang dapat penulis berikan, mudah-mudahan Allah swt. berkenan membalas jasa baik kalian semuanya dan menjadikan ilmu Bapak Ibu sekalian menjadi amal jariyah.

Tentu masih banyak kekurangan dan kesalahan dalam penulisan ini, saran dan masukan yang baik sangat penulis harapkan. Mudah-mudahan tulisan ini bermanfaat buat kita semua dan menjadikannya ilmu yang bermanfaat. Amin.

Purwokerto, Juli 2017

Penulis

Hajid Maududi
NIM. 1423401020

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Pengesahan Direktur	ii
Pengesahan Tim Pembimbing	iii
Nota Dinas Pembimbing	iv
Pernyataan Keaslian	v
Abstrak	vi
Abstrack	vii
Transliterasi	viii
Moto	xi
Kata Pengantar	xiii
Daftar Isi.....	xv
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus Penelitian.....	6
C. Rumusan Masalah Penelitian.....	7
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
E. Telaah Pustaka	8
F. Kerangka Pemikiran	11
G. Sistematika Penelitian.....	15
BAB II : <i>BAI' AL-'URBŪN DAN KHIYĀR</i> DALAM HUKUM ISLAM ...	17
A. <i>Bai' Al-'Urbūn</i>	17
B. <i>Khiyār</i>	28
C. <i>Bai' Al-'Urbūn</i> dan <i>Khiyār</i> dalam <i>Booking Fee</i>	43
BAB III : METODE PENELITIAN.....	47
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian	47
B. Subyek dan Objek Penelitian.....	47
C. Sumber data	48
D. Teknik Pengumpulan Data.....	48
E. Metode Analisis Data.....	51

BAB IV	: PRAKTIK <i>BOOKING FEE</i> PADA PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN ALAM INDAH BENDA DAN GRIYA TALOK PERMAI BUMIAYU	53
A.	Profil Perumahan	53
a.	Profil Perumahan Alam Indah Benda	53
b.	Profil Perumahan Griya Talok Permai Bumiayu	55
B.	Praktik <i>Booking Fee</i> pada Jual Beli Rumah	57
a.	Perumahan Alam Indah Benda	57
b.	Perumahan Griya Talok Permai Bumiayu	68
BAB V	: ANALISIS PRAKTIK <i>BOOKING FEE</i> PADA PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN ALAM INDAH BENDA DAN GRIYA TALOK PERMAI BUMIAYU	78
A.	Temuan Praktik <i>Booking Fee</i> pada Pembelian Rumah	77
B.	Praktik <i>Booking Fee</i> dalam Perspektif <i>Bai al-'Urbūn</i>	82
C.	Praktik <i>Booking Fee</i> dalam Perspektif <i>Khiyār</i>	86
BAB VI	: PENUTUP	89
A.	Kesimpulan	89
B.	Saran	90
	DAFTAR PUSTAKA	92
	Lampiran Data Penelitian.....	96
	Biodata Penulis	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu bentuk *mu'āmalāt* yang diperbolehkan oleh Allah swt. adalah jual beli. Hal ini difirmankan oleh Allah swt. dalam al-Qur'an surat an-Nisa ayat 29 :

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

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*¹

Jual beli dalam praktiknya harus dikelola secara jujur agar tidak terjadi saling merugikan, menghindari kemadaramatan dan tipu daya dan sebaliknya justru dapat mendatangkan kemaslahatan. Untuk itu jual beli harus didasarkan pada asas suka sama suka dan saling *riḍa*.

Dalam kaidah *uṣūl fiqh* dikatakan bahwa pada dasarnya segala bentuk *mu'āmalāt* adalah *mūbah*, kecuali yang ditentukan lain oleh Allah dan Rasul-Nya.²

IAIN PURWOKERTO
الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْأَبَاحُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“Pada prinsipnya segala bentuk mu'āmalāt boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Sekarang ini, perekonomian tumbuh semakin pesat khususnya dalam hal transaksi. Namun dalam hal jual beli, akad haruslah tetap menjadi syarat utama

¹ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: PT Kumudasmoro Grafindo, 1994), hlm. 122.

² Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press, 1982), hlm. 15.

dalam hal transaksi demikian juga dengan suka sama suka atau tidak adanya paksaan.

Di Indonesia, tingkat pertumbuhan penduduk cukup signifikan, tahun 2010 jumlah penduduk berjumlah 238.518.80 dan tahun 2015 berjumlah 255.461.70.³ jumlah penduduk diprediksi akan terus meningkat setiap tahunnya. Semakin banyak populasi penduduk maka semakin banyak pula kebutuhan akan rumah. Semakin banyaknya minat masyarakat dalam rumah semakin banyak pula pengembang properti khususnya perumahan, baik itu kelas bawah, menengah ataupun kelas mewah.

Masyarakat perkotaan pada umumnya lebih tertarik membeli rumah pada perumahan umum yang dianggap bisa menjadi bagian dari investasi, di samping mudah didapat karena banyaknya Bank yang bersedia membiayai juga mudah untuk dijual kembali.

Pada umumnya sistem penjualan perumahan terbagi menjadi tiga yakni tunai, kredit pemilikan rumah (KPR) dan bertahap. Akan tetapi yang sering dipakai dalam jual beli perumahan hanya menggunakan dua sistem pembiayaan yakni tunai dan KPR. Untuk pembayaran tunai dilakukan dengan dua tahapan pembayaran, di awal bulan dan di akhir bulan.

Pada saat masyarakat akan membeli rumah, pengembang perumahan menerapkan sistem panjar atau *booking fee* sebagai tanda bukti keseriusan pembeli dalam memilih lokasi yang diinginkannya sebelum rumah dibangun oleh pengembang. *Booking fee* biasanya sebesar $\pm 1\%$ dari harga rumah tersebut. *Booking fee* dimaksudkan untuk menghentikan sementara pemasaran rumah kepada pembeli lain.⁴ Jangka waktu *booking fee* ada yang menerapkan satu bulan, ada yang kurang dari satu bulan, dan ada yang lebih.

³ Badan pusat statistik, *Proyeksi Penduduk menurut Provinsi tahun 2010-2035*, www.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/1274. (diakses tanggal 27 Juli 2016).

⁴ Rahmat Dahlan & Nany al-Mu'in, *Pengelolaan Wakaf Uang Melalui Sektor Properti*, (Jakarta: Uhamka Press, 2015), hlm. 93.

Setelah pembeli yakin atas pilihannya dan akan melanjutkan transaksinya, maka pembeli tinggal membayar sisa harga rumah yang telah ditetapkan. Adapun jika pembeli tidak melanjutkan transaksinya, maka *booking fee* yang telah dibayarnya kepada pengembang akan menjadi milik pengembang sebagai ganti kerugian, adapula yang oleh pengembang uang mukanya dikembalikan lagi kepada pembeli jika sebelum waktu perjanjian berakhir, tergantung pada transaksi awalnya.

Setelah transaksi *booking fee* maka akan dilanjutkan dengan pembayaran *down payment* (DP).⁵ Pada dasarnya pembayaran *down payment* berfluktuasi, tergantung dari luas tanah yang ditawarkan. Semakin luas tanah yang ditawarkan dan semakin bagus nilai bangunan rumah yang akan dibangun otomatis akan mempengaruhi tingginya nilai *down payment*. Jika pembelian secara KPR, uang *down payment* berkisar antara 10 hingga 30 % dari harga rumah, namun jika tunai uang *down payment* bisa mencapai 50 %. Adapun jangka waktu pemberian uang *down payment* adalah tergantung dari seberapa cepat rumah akan dibangun. Semakin cepat rumah dibangun semakin cepat pula tenggang waktu penyerahan *down payment*, bisa satu bulan bahkan ada yang sampai 8 bulan.

Menurut penulis, Perbedaan *booking fee* dengan *down payment* pada pembelian rumah di perumahan umum terletak pada waktu dan fungsinya. *Booking fee* dibayarkan di awal waktu sebelum *down payment* yang berfungsi untuk menghentikan sementara pemasaran kepada pihak lain, sedangkan uang *down payment* merupakan tindak lanjut dari *booking fee* yang berfungsi sebagai tanda keseriusan pembeli dalam pembelian rumah sebelum rumah dibangun.

Booking fee yang dimaksud di atas dikenal dengan istilah pembelian dengan panjar yang dalam istilah arabnya identik dengan *bai' al-'urbūn*, karena memiliki fungsi yang sama yakni untuk menghentikan sementara penawaran kepada pihak lain.

⁵ Rahmat Dahlan & Nany al-Mu'in, *Pengelolaan Wakaf Uang*, hlm. 93.

Para ulama berbeda pendapat dalam menghukumi *bai' al-'urbūn*, ada yang tidak mengesahkannya yakni ulama Hanafiyah, Syafi'iyah dan Malikiyah, adapula yang membolehkannya yakni ulama Hanbaliyah.⁶ Kedua pendapat tersebut memiliki sandaran dalil atau *hadis* dan *atsar* sehingga terjadi pertentangan atau *kontradiksi* antara dua dalil. Pertentangan di antara dua dalil dikenal dengan *Ta'arud*.⁷

Dewan Syariah Nasional telah memfatwakan tentang *murabahah* pada fatwa nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pada pasal kedua ayat tujuh dijelaskan bahwa jika uang muka memakai kontrak *'urbūn* sebagai alternatif dari uang muka, maka jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga dan jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik Bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh Bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Fatwa DSN nomor 13 tahun 2000 lebih memperjelas tentang uang muka di mana Lembaga Keuangan Syariah (LKS) diperbolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak sepakat. Hal tersebut menunjukkan pemahaman pada pengertian yang kedua yakni uang muka yang diberikan calon pembeli kepada Bank bukan kepada penjual atau pengembang. Namun jika yang dimaksud Bank dalam fatwa DSN nomor 4 pasal kedua ayat 7 poin 2 adalah sama dengan pembeli, maka jenis uang muka yang pertama di atas (*booking fee*) haruslah menjadi bagian dari harga sesuai dengan fatwa tersebut.

Pada observasi awal di perumahan Alam Indah Benda, panulis memperoleh data sebagai berikut: *pertama*, *booking fee* termasuk harga rumah jika pembeli melanjutkan transaksinya hingga selesai namun jika dalam waktu tenggang (kurang lebih satu bulan) tidak ada tindak lanjut pembelian, maka uang *booking fee* tersebut akan menjadi milik pengembang sebagai ganti kerugian. *Kedua*,

⁶ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqih Islam 5*, Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (terj.), (Depok: Gema Insani, 2011), hlm. 119.

⁷ Abdul Wahab Khallaf, *Kaidah-kaidah Hukum Islam*, Noer Iskandar dan Moh. Tolchah Mansoer (terj.), (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hlm. 381.

ketika pembeli akan menggunakan pembayaran melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), jika pengajuan KPR ke salah satu Bank dan ternyata Bank menyetujui pengajuannya, maka *booking fee* termasuk harga yang otomatis mengurangi *down payment*. Namun jika pengajuannya ditolak, maka *booking fee* akan dikembalikan 50% kepada pembeli. *Ketiga*, ketika pembeli mengajukan pembiayaan kepada Bank dan diterima pengajuannya oleh Bank namun si pembeli tidak melanjutkan transaksinya, maka *booking fee* tidak dikembalikan kepada pembeli hanya *down payment* yang dikembalikan kepada pembeli jika sudah menyerahkan *down payment*. *Keempat*, adanya pembeli yang tidak jelas setelah transaksi *booking fee*, apakah akan melanjutkan atau tidak. Pembeli hanya memilih lokasi dan menyerahkan uang *booking fee* setelah itu pembeli tidak melanjutkan transaksinya. Ketika akan dihubungi untuk konfirmasi, nomor telfon tidak aktif dan ketika dicari alamatnya ternyata tidak sesuai dengan yang tertera pada alamat yang dapat dihubungi ketika pemilihan dan penyerahan uang *booking fee*. *Kelima*, tidak adanya kompensasi apapun buat si pembeli ketika tenggang waktu *booking fee* telah habis.⁸

Secara umum tidak ada perbedaan antara perumahan Alam Indah Benda dan perumahan Griya Talok Permai dalam penerapan *booking fee*, hanya saja ketika terjadi ketidakjelasan antara melanjutkan transaksi atau tidak setelah *booking fee*, perumahan Griya Talok Permai menggunakan kesepakatan awal, misal kesepakatan dua bulan, maka secara tidak langsung *booking fee* akan batal secara otomatis dan uang menjadi milik pengembang, lokasi yang tadinya telah dipesan akan dijual kembali kepada orang lain.⁹ Tidak adanya upaya untuk menghubungi pembeli terlebih dahulu guna memastikan melanjutkan atau tidak.

Dari observasi awal tersebut, bahwa *booking fee* menjadi bagian dari uang *down payment* namun akan menjadi milik pihak pengembang jika tidak

⁸ Wawancara dengan Ivan Akmal Nur selaku pengelola Perumahan Alam Indah Benda pada tanggal 6 Agustus 2016.

⁹ Wawancara dengan Imam Sururi selaku Karyawan Perumahan Griya Talok Permai pada tanggal 6 Agustus 2016.

melanjutkan transaksinya. Dalam pembelian rumah di perumahan ada tiga akad jika pembiayaannya menggunakan KPR. *Pertama* adalah transaksi *booking fee* antara pembeli dengan pengembang, yang *kedua* adalah transaksi *down payment* antara pembeli dengan pengembang dan *ketiga*, antara pembeli dengan pihak Bank sebagai pihak ketiga yang akan memberikan dana talangan untuk melunasi kepada pengembang dan pembeli melunasinya secara bertahap kepada Bank.

Adanya indikasi unsur *garar* (ketidakjelasan) pada transaksi *booking fee* ketika pembeli akan melanjutkan transaksi pembelian rumah atau tidak. Demikian juga ketika penjual atau pengembang tidak memberi tahu jangka waktu kepastian, jadi atau tidaknya pembeli akan membeli atau membatalkannya, bahkan akan ada unsur *maisir* (spekulasi) sehingga penjual tidak menawarkan kepada orang lain.

Pemahaman penulis dalam memahami fatwa DSN MUI nomor 4 tahun 2000, jika suatu akad dengan menggunakan kontrak *'urbūn* dan pembeli batal melanjutkan jual belinya dan *booking fee* telah diberikan kepada Bank atau pengembang maka Bank atau pengembang hanya bisa mengambil uang dari *booking fee* tersebut sebesar kerugian yang ditanggungnya.

Penetapan *booking fee* oleh pengembang yang jumlahnya $\pm 1\%$ dari harga apakah merupakan taksiran kerugian yang ditanggung atau bukan. Jika harga *booking fee* adalah taksiran kerugian yang ditanggung oleh pengembang atau Bank, maka uang *booking fee* 100% menjadi milik pengembang, namun jika taksiran kerugian itu kurang dari 1% maka, uang *booking fee* haruslah dikembalikan kepada pembeli setelah dikurangi kerugian walau transaksi jual beli batal. Namun pada praktiknya, penetapan besaran *booking fee* tidak terukur sesuai dengan prediksi kerugian yang ditanggungnya ketika transaksi gagal.

B. Fokus Penelitian

Permasalahan tersebut di atas menjadikan penulis ingin mengetahui bagaimana prakteknya secara detail dan bagaimana hukumnya dalam agama Islam. Agar

menjadikan penelitian ini terukur dan terarah, penulis akan fokus meneliti sejauh mana praktik *booking fee* pada pembelian rumah di perumahan umum.

Adapun lokasi yang akan penulis teliti adalah di perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu kabupaten Brebes. Di samping dekat lokasinya dengan penulis, pemilik perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai merupakan orang yang dianggap memiliki pengamalan agama yang baik. Sehingga ketika terjadi permasalahan-permasalahan tentang *booking fee* tentunya sangat menarik untuk diteliti dan dianalisis sesuai dengan Hukum Ekonomi Syariah.

Penulis tidak memfokuskan tulisannya pada pertentangan dua dalil hukum yang berbeda. Penulis hanya akan menulis pendapat-pendapat yang berbeda tersebut, kemudian penulis akan memaparkan alasan-alasan tidak diperbolehkannya dan alasan-alasan diperbolehkannya *bai al-'urbūn*, kemudian menganalisisnya dengan praktik *booking fee* yang penulis akan teliti di perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai.

C. Rumusan Masalah

Untuk lebih memfokuskan permasalahan yang penulis akan bahas, perlulah penulis merumuskan masalah yang akan dibahas, yakni :

1. Bagaimana praktik *booking fee* pada pembelian rumah di perumahan Alam Indah Benda dan perumahan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes?
2. Bagaimana praktik *booking fee* pada pembelian rumah di perumahan Alam Indah Benda dan perumahan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes dalam perspektif hukum ekonomi syariah ?

D. Tujuan dan Manfaat Penulisan

Tujuan penulisan tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik *booking fee* pada pembelian rumah di perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes.
2. Untuk mengetahui *booking fee* yang sesuai dengan hukum ekonomi syariah.

Manfaat penulisan tesis ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam hal :

- a. Mengetahui Praktek *booking fee* yang dipraktekkan oleh pengembang dalam transaksi jual beli rumah khususnya di perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai.
- b. Mengetahui bagaimana konsep *booking fee* sebagai acuan dalam praktek kehidupan masyarakat dalam melakukan transaksi.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dalam hal :

- a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan bagi pihak-pihak yang berkaitan dalam melaksanakan atau praktek *booking fee* khususnya dalam penjualan rumah di perumahan umum.
- b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti-peneliti lain yang akan mengadakan penelitian lebih lanjut dalam bidang yang sama atau yang akan mengadakan penelitian sejenis.

E. Telaah Pustaka

Sejauh yang penulis ketahui, pembahasan teori *booking fee* tidak banyak ditulis secara khusus oleh para penulis buku khususnya buku *mu'amalat*. Jika di dalam buku *mu'amalat* dibahas, pembahasannya tidak terperinci secara lengkap hanya tertulis satu, dua atau tiga halaman.

Dalam bukunya Wahbah al-Zuhaili yang berjudul Fiqh Islam 5 yang diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani dkk, diterbitkan oleh Gema Insani tahun 2011, di dalamnya membahas pengertian *'urbūn*, maksud dan tujuannya, pendapat-pendapat ulama serta kesimpulan yang mengesahkan jual beli dengan sistem *'urbūn*. Pembahasan jual beli *'urbūn* tidak lebih dari tiga halaman, sehingga belum mengarah pada praktiknya.

Dalam bukunya Rahmat Dahlan dan Nany al-Mu'in yang berjudul Pengelolaan Wakaf Uang Melalui Sektor Properti yang diterbitkan oleh Uhamka Press pada tahun 2015 membahas tentang praktik jual beli rumah pada perumahan umum secara terperinci, mulai dari tahap persiapan, pembelian dan pelunasan jika melalui KPR. Pada tahap pembelian Rahmat Dahlan dan Nany al-Mu'in secara tersirat membolehkan kontrak *'urbūn* pada jual beli rumah, bahkan secara terperinci menjelaskan praktik jual beli dengan uang muka pada pembelian rumah di perumahan umum. Namun dalam penjelasannya merupakan praktek dalam teori, bisa jadi pada praktik yang sesungguhnya berbeda dengan teorinya.

Pada kitab Kifayatul Akhyar pada bab Jual Beli pembahasan kontrak *'urbūn*, dibahas pada bab pesanan. Menurut penulis kitab Kifayatul Akhyar, pesanan adalah menyerahkan (sebagian) uang sebagai pembayaran pembelian yang barangnya akan diterima kemudian. Jika waktu akad pesan telah selesai (cocok), harus disertai pembayaran (uang muka) walau tidak seluruhnya, sebab kalau tidak disertai penyerahan uang, berhutang, bukan pesan.

Mustafa Ahmed Al-Zarqā pada bukunya yang berjudul Al-Madkhal al-Fiqhī al-Āmm menjelaskan bahwa *bai al-'urbūn* dibolehkan oleh imam Hanbali. Ketentuan *bai al-'urbūn* adalah bila akad benar terjadi maka uang dihitung sebagai bagian dari harga, tetapi jika pembeli tidak jadi, uang menjadi milik penjual.

Dalam kitab Fiqih Sunnah karya Sayyid Sabiq juga sangat sedikit membahas jual beli dengan panjar. Namun dalam pembahasan yang sedikit memberikan

ketegasan tentang uang panjar atau uang muka pada jual beli, yakni jika jual beli dilaksanakan, panjar dihitung sebagai bayaran, dan jika tidak, panjar diambil si penjual dengan dasar sebagai dasar penghibahan untuknya dari si pembeli.

Syafi'i Antonio, dalam bukunya *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, tidak menjelaskan secara khusus tentang uang muka, namun secara tersirat dijelaskan dalam pembahasan *murābahah* Kepada Pemesan Pembelian (KPP) yang disertai kewajiban dan memiliki dampak hukum yakni uang muka atau yang dikenal dengan istilah *arboun* dalam sebuah pembelian, bila pembeli memutuskan tetap membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga, bila ia batal membeli, uang muka tersebut akan hangus dan menjadi milik penjual.

Adapun tesis yang telah disidangkan di IAIN Purwokerto belumlah ada yang membahas secara spesifik tentang *booking fee* khususnya pada pembelian rumah di perumahan umum. Adapun Tesis yang ditulis oleh Fetri Fatorina tahun 2015 membahas Analisis Konsep Multi Akad dalam Fatwa DSN-MUI dalam Perspektif ulama fikih. Diantaranya isi dari tulisannya adalah multi akad yang diterapkan pada produk pembiayaan di perbankan syariah adalah multi akad bertingkat di mana sah dan tidaknya multi akad tersebut tergantung pada sah dan tidaknya akad pertama. Akad kedua dilaksanakan setelah akad pertama selesai atau setelah berakhirnya akad pertama. Multi akad yang diperbolehkan adalah multi akad yang akad-akadnya dilaksanakan secara terpisah antara akad satu dengan lainnya. Sedangkan multi akad yang dilarang adalah multi akad yang akad-akadnya dilaksanakan secara bersamaan dalam satu waktu.

Adapun tesis yang ditulis oleh Masruri pada tahun 2016, yang berjudul *Akad Murabahah dalam Pembiayaan Rumah/property di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Cilacap Perspektif Fiqih Muamalah* menulis tentang pelaksanaan *ba'i murābahah* di BNI Syariah KCP Cilacap adalah berdasarkan pesanan dan mensyaratkan adanya jaminan/uang muka. Pembelian barangnya ada yang dilaksanakan bersama BNI Syariah dengan nasabah, ada yang mewakili

kepada nasabah, tetapi tidak dibuatkan akad wakalahnya, hanya secara lisan, dan barang langsung atas nama nasabah. Oleh karena itu secara riil BNI Syariah KCP Cilacap tidak pernah menjadi pemilik barang yang telah dibeli, sehingga walaupun dalam pernyataan formalnya sebagai akad jual beli, tetapi substansinya pembelian utang piutang uang.

Tesis yang ditulis oleh Imam Wahyudi pada tahun 2016 yang berjudul Praktik Penukaran Barang di Toko Laksana Baru dan Toko Labana's Perspektif Hukum Islam membahas tentang *khiyār* yang dijelaskan secara detail dalam kerangka teorinya. Diantaranya adalah pengertian, macam-macam, dan dasar hukum tentang *khiyār*. Namun pembahasannya pada jual beli untuk kebutuhan barang rumah tangga dan pakaian di mana pembeli memiliki hak untuk mengembalikan jika barang yang dibelinya ada cacat.

Dari beberapa telaah pustaka di atas, belumlah ada yang secara tegas membahas tentang praktik *booking fee* dalam perspektif *bai al-'urbūn* dan *khiyār* dalam pembelian rumah di perumahan umum, sehingga perlu adanya pembahasan mengenai *booking fee* pada pembelian rumah di perumahan umum di mana penulis memfokuskan penelitiannya pada perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu kabupaten Brebes.

F. Kerangka Pemikiran

Makna *Booking fee* dan *down Payment* memiliki perbedaan namun seringkali dianggap sama dalam pemakaian kata keseharian. Istilah *down payment* mengalami penyempitan makna yakni sejumlah uang yang dibayar terlebih dahulu, digunakan untuk membeli suatu barang apakah bergerak atau tidak bergerak untuk dibayar secara kredit atau dicicil. Lain halnya dengan *booking fee*, yakni sejumlah uang tanda jadi untuk pemesanan suatu barang atau tempat yang akan dipakai atau dibeli sebelum transaksi atau akad jual beli.

Istilah *booking fee* berasal dari bahasa Inggris, dimana pada saat nabi Muhammad saw. masih hidup belum mengenal istilah tersebut sehingga perlu dikaji bagaimana hukum *booking fee* menurut ajaran Islam. Salah satu cara mengetahui hukum *booking fee* adalah dengan mengetahui arti dan maknanya yang nantinya arti dan makna tersebut disamakan dengan istilah yang ada pada bahasa Arab.

Booking fee (BF) identik dengan uang muka atau *down Payment (DP)*, oleh karena itu *booking fee* dan *down Payment* perlu ada kejelasan makna. *Booking fee* jika diterjemahkan berdasarkan kamus Inggris-Indonesia, berarti ongkos; biaya; pembayaran (*fee*) dan *booking* artinya pemesanan.¹⁰ Sedangkan *down Payment (DP)* jika diartikan secara leksikal, berasal dari bahasa Inggris berarti uang pangkal; uang muka, sedangkan di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) uang muka artinya adalah sejumlah uang yang dibayar terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian; panjar, persekot.¹¹

Akan lebih jelas lagi dalam dunia KPR, *booking fee* adalah bukti keseriusan pembeli untuk membeli rumah. Dengan membayar *booking fee* atau dalam istilah lain uang tanda jadi, calon pembeli berhak untuk memilih kavling dan developer berkewajiban memblokir kavling tersebut dari penawaran kepada pihak lain. Dengan memblokir kavling dari penawaran pihak lain, maka pihak developer dirugikan jika nantinya calon pembeli membatalkan pembeliannya, sebagai konsekwensinya, *booking fee* tersebut biasanya hangus dan menjadi hak *developer*.

Dalam bahasa Arab kata yang memiliki makna dengan *booking fee* adalah *bai al-'urbūn*. Definisi *'urbūn* dalam kamus Arab-Indonesia غَرْبُونٌ berarti persekot,

¹⁰ John M. Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, (Jakarta: Gramedia, 2010), hlm. 75.

¹¹ Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1993), hlm. 980.

uang muka, panjar.¹² Menurut kamus bahasa Indonesia-Arab, panjar berarti عُزْبُونُ ج and عُزْبُونُ ج عُزْبِينُ.¹³ dan uang muka berarti عُزْبُونُ ج عُزْبِينُ.¹⁴ Kata ‘*urbūn*’ pada dasarnya adalah bahasa non-Arab yang sudah mengalami arabisasi.¹⁵ Uang muka dalam istilah fiqih dikenal dengan *al-‘urbūn* (العربون) menggunakan huruf ع / ‘ain).¹⁶

Ahmad Sarwat mendefinisikan *bai’ al-‘urbūn* yakni sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seseorang pembeli barang kepada si penjual, bila transaksi itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran, kalau tidak jadi, maka menjadi milik si penjual. Atau seorang pembeli menyerahkan sejumlah uang dan mengatakan : Apabila saya ambil barang tersebut maka ia adalah bagian dari nilai harga dan bila saya tidak jadi mengambil barang itu maka uang tersebut untukmu.¹⁷

Para ulama memberikan pendapat, terkait dengan hukum jual beli ‘*urbūn*, yaitu sebagai berikut :¹⁸

1. Ulama mazhab Hanbali berpendapat : jual beli ‘*urbūn* hukumnya boleh, namun harus ditentukan batas waktu *khiyar* (pilihan apakah jual beli jadi atau tidak jadi) bagi pembeli. Karena jika tidak ditentukan, maka tidak ada kepastian sampai kapan penjual harus menunggu.
2. Ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwa bahwa jual beli ‘*urbun* hukumnya *fasid* (rusak), namun akad transaksi jual belinya tidak batal.
3. Jumhur ulama berpendapat, bahwa jual beli ‘*urbūn* adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah, berdasarkan larangan Nabi saw. atas jual beli ini, dan juga karena ‘*urbūn* mengandung unsur *garar*, spekulasi, dan termasuk

¹² Mahmud Yunus, *Kamus Arab-Indonesia*, (Jakarta: Hidakarya Agung, 1989), hlm. 260.

¹³ A. Thoha Husein Almujaahid, A. Tho’illah Fathoni Alkhalil, *Kamus Akbar Bahasa Arab (Indonesia Arab)*, (Jakarta: Gema Insani, 2013), hlm. 1469.

¹⁴ A. Thoha Husein Almujaahid, A. Tho’illah Fathoni Alkhalil, hlm. 1046.

¹⁵ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqih Islam 5*, hlm. 118.

¹⁶ Ahmad Sarwat, *Kitab Muamalat*, (t.t.p.: Kampus Syariah, 2009), hlm. 140.

¹⁷ Ahmad Sarwat, *Kitab Muamalat*, hlm. 141.

¹⁸ Ahmad Sarwat, *Kitab Muamalat*, hlm. 141.

memakan harta orang lain dengan cara yang bathil. Termasuk yang mengemukakan pendapat seperti ini adalah Imam Syaukani dalam Nailul Auṭarnya.

Dalam *bai al-‘urbūn* ada masa tunggu atau yang dikenal dengan *khiyār*. Secara bahasa, *khiyār* (خيار) artinya: membebaskan untuk memilih¹⁹. Secara istilah, *khiyār* adalah menentukan yang terbaik dari dua hal (atau lebih) untuk dijadikan orientasi. *Khiyār* juga bisa disebut dengan hak untuk memilih. Sedangkan menurut istilah ulama fiqh, *khiyār* artinya: Hak pilih bagi penjual atau kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi untuk melangsungkan atau membatalkan transaksi yang disepakati sesuai kondisi masing-masing pihak yang melakukan transaksi.²⁰

Secara umum *khiyār* terbagi menjadi 5 macam yaitu antara lain: *khiyār majlis*, *khiyār ta‘yin*, *khiyār syarat*, dan *khiyār cacat* atau *khiyār ‘aib*, *khiyār ru‘yah*. *Khiyār* yang dapat diterapkan pada *booking fee* adalah *khiyār ru‘yah*.

Khiyār al-ru‘yah adalah hak pilih bagi pembeli untuk menyatakan berlaku atau batal jual beli yang ia lakukan terhadap suatu objek yang belum ia lihat ketika kontrak berlangsung.²¹ Akad seperti ini menurut ulama Hanafiyah, Malikiyah, dan Zahiriyah terjadi karena objek yang akan dibeli itu tidak ada di tempat berlangsungnya kontrak atau karena sulit dilihat seperti ikan kaleng. Tidak ada di tempat, juga bisa bermakna barang masih dalam pesanan.

Dari pengertian-pengertian tersebut di atas, secara fiqh *booking fee* hukumnya ada yang membolehkan dan ada yang tidak membolehkan. Dengan perbedaan pendapat tersebut perlu ada kajian yang perlu dilakukan. Dalam hal ini, penulis akan mengkaji hukum *booking fee* secara praktik, apakah dalam

¹⁹ Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Kamus Kotemporer Arab-Indonesia* (Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 2004), hlm. 866.

²⁰ Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, cet. 4, 2013), hlm. 84.

²¹ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektik Kewenangan Pengadilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 104.

praktik nantinya kekhawatiran ulama yang melarang benar-benar terjadi atau sebaliknya keyakinan ulama yang membolehkan akan terjawab.

G. Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam tesis terdiri dari enam bab, diawali dari bab kesatu Pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, dan sistematika pembahasan.

Pada bab kedua menjelaskan tentang kerangka teori. Penulis menggunakan pijakan teori yakni tentang *ba'i al 'urbūn* dan *khiyār*, yang di dalamnya memuat pengertian, landasan hukum, rukun dan sarat kedua teori tersebut. Teori *ba'i al 'urbūn* dan *khiyār* dimaksudkan untuk mengetahui tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik *booking fee* pada pembelian rumah.

Pada bab ketiga menjelaskan tentang metode penelitian yang di dalamnya memuat jenis dan pendekatan penelitian, subjek dan objek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data dan metode analisis data. Metode penelitian tersebut, nantinya sebagai acuan penelitian tentang *booking fee* di perumahan Alam Indah Benda dan perumahan Griya Talok Permai.

Pada bab keempat akan dijelaskan tentang profil perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai, yang di dalamnya dijelaskan pula praktik *booking fee* pada jual beli rumah di Perumahan Alam Indah Benda dan praktik *booking fee* pada jual beli rumah Perumahan Griya Talok Permai, serta keterkaitan *booking fee* dengan *bai al-'urbūn* dan *khiyār*.

Pada bab kelima, memuat analisis masalah pada praktik *booking fee* pada pembelian rumah Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai, yang di dalamnya menuliskan temuan-temuan praktik *booking fee* dan analisis terhadap praktik *booking fee* dalam perspektif *bai al-'urbūn* dan *khiyār*.

Pada bab keenam memuat kesimpulan dari praktik *booking fee* pada jual beli rumah di perumahan Alam Indah Benda dan perumahan Griya Talok Permai serta saran yang diperlukan dari berbagai pihak baik praktisi maupun akademisi.



BAB II BAI' AL 'URBŪN DAN KHIYĀR DALAM HUKUM ISLAM

A. Bai' al-'Urbūn

1. Pengertian Bai al-'Urbūn

Menurut kamus Arab-Indonesia عُرْبُونٌ berarti persekot, uang muka, panjar.¹ Menurut kamus bahasa Indonesia-Arab, panjar berarti ج عْرَابِيْنٌ.² dan uang muka berarti ج عْرَابِيْنٌ.³ Kata 'urbūn pada dasarnya adalah bahasa non-Arab yang sudah mengalami arabisasi.⁴ Uang muka dalam istilah fiqih dikenal dengan al-'urbūn (العربون) menggunakan huruf ع / 'ain).⁵

Ahmad Sarwat mendefinisikan bai' al-'urbūn yakni sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seseorang pembeli barang kepada si penjual, bila transaksi itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran, kalau tidak jadi, maka menjadi milik si penjual. Atau seorang pembeli menyerahkan sejumlah uang dan mengatakan : Apabila saya ambil barang tersebut maka ia adalah bagian dari nilai harga dan bila saya tidak jadi mengambil barang itu maka uang tersebut untukmu.⁶

Wahbah al-Zuhaili menjelaskan, yang dimaksud dengan bai' al-'urbūn adalah seseorang membeli sebuah barang lalu ia membayar satu dirham atau sebagian kecil dari harga barang kepada penjual, dengan syarat jika jual beli dilanjutkan maka satu dirham yang telah dibayarkan akan terhitung sebagai

¹ Mahmud Yunus, *Kamus Arab-Indonesia*, (Jakarta: Hidakarya Agung, 1989), hlm. 260.

² A. Thoha Husein Almujaahid, A. Tho'illah Fathoni Alkhalil, *Kamus Akbar Bahasa Arab (Indonesia Arab)*, (Jakarta: Gema Insani, 2013), hlm. 1469.

³ A. Thoha Husein Almujaahid, A. Tho'illah Fathoni Alkhalil, *Kamus Akbar Bahasa Arab (Indonesia Arab)*, (Jakarta: Gema Insani, 2013), hlm. 1046.

⁴ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqih Islam 5*, Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (terj.), (Depok: Gema Insani, 2011), hlm. 118.

⁵ Ahmad Sarwat, *Kitab Muamalat*, (t.t.p.: Kampus Syariah, 2009), hlm. 140.

⁶ Ahmad Sarwat, *Kitab Muamalat*, 141.

bagian dari harga. Namun apabila tidak jadi, maka satu dirham yang telah dibayar akan menjadi pemberian (hibah) bagi penjual.⁷

Sayyid Sabiq dalam bukunya Fikih Sunnah mengemukakan bahwa *bai' al-'urbūn* adalah pembeli membeli barang dan dia membayar sebagai pembayarannya kepada si penjual. Jika jual beli dilaksanakan, panjar dihitung sebagai pembayaran, dan jika tidak, panjar diambil penjual dengan dasar penghibahan untuknya dari si pembeli.⁸

2. Hukum *Bai al-'Urbūn*

Terdapat perbedaan pendapat mengenai hukum *bai al-'urbūn*, yakni :

a. *Bai al-'urbūn* hukumnya tidak sah

Ulama kalangan Hanafiyah, Malikiyah dan Syafi'iyah tidak membolehkan jual beli *'urbūn* karena tidak ada pertukaran barang untuk uang yang diambil oleh penjual.⁹ Sayyid Sabiq dalam bukunya Fikih Sunnah mengatakan, jumbuh ulama berpendapat bahwa jual beli *'urbūn* adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah.¹⁰ *'Urbūn* mengandung unsur *garar*, terdapat syarat fasad, dan termasuk memakan harta orang lain dengan cara yang bathil.¹¹ Termasuk yang mengemukakan pendapat seperti ini adalah Imam Syaukani dalam Nailul Aṭar.¹² Hadis yang menjadi rujukan para ulama yang melarang adalah sebagai berikut :¹³

⁷ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh Islam* 5, hlm. 119.

⁸ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* 12, Kamaludin A. Marzuki (terj.). (Bandung: PT Alma'arif, 1987), hlm. 96.

⁹ Muṣṭafā Aḥmad Al-Zarqā, *Al-Fqh al-Islāmī fī Taubih al-Jadīd: Al-Madkhal al-Fiqhī al-Āmm*, (Damaskus: al-Ādib, 1968), II : 495.

¹⁰ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* 12, hlm. 97.

¹¹ Ahmad Sarwat, *Kitab Muamalat*, hlm. 142.

¹² Muhammad bin 'Ali al-Syaukani, *Nailul Aṭar*, (t.p.: Dar Ibnu Jauzi, 1427 H), VIII. 204.

¹³ Malik bin Anas, *Al-Muwatta'*, (Beirut-Lebanon : Dar Ihya'it Turots Al-Arobi, 1985), hlm.

حَدَّثَنِي يَحْيَى عَنْ مَالِكٍ عَنْ الثَّقَفِ عِنْدَهُ عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ أَنَّ رَسُولَ
اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ.

Meriwayatkan kepadaku Yahyā dari Mālik dari yang terpercaya darinya 'Amr ibn Syu'aib dari ayahnya dari kakeknya, bahwa Rasulullah saw melarang jual beli 'urbūn.

Diantara sebab ulama melarang jual beli 'urbūn adalah :¹⁴

- 1) Adanya hadis yang melarang jual beli *urbūn*.
- 2) Tidak adanya pertukaran barang untuk uang yang diambil penjual.
- 3) Memakan harta orang lain dengan cara batil, karena disyaratkan bagi si penjual tanpa ada kopensasinya. Sedangkan memakan harta orang lain hukumnya haram sebagaimana firman Allah swt :

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

*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.*¹⁵

Menurut Imam al-Qurtubi, di antara bentuk memakan harta orang lain dengan batil adalah jual beli panjar (uang muka).

- 4) Adanya unsur *garar*, yaitu umumnya terjadi pada dua hal yaitu:
 - a) Ketidakjelasan, apakah pembeli jadi membeli barangnya atau tidak.
 - b) Ketidakjelasan dalam jangka waktu kepastian, jadi atau tidaknya pembeli akan membeli atau membatalkannya.

¹⁴ Ahmad Sarwat, *Kitab Muamalat*, hlm. 142.

¹⁵ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: PT Kumudasmoro Grafindo, 1994), hlm. 122.

- 5) Adanya unsur *maisir* (spekulasi), yaitu oleh karena adanya unsur *garar* atau ketidakjelasan dari pembeli, maka dengan sendirinya muncul *maisir* (spekulasi) sehingga ia tidak menjualnya kepada orang lain. Padahal calon pembeli belum tentu membeli.
- 6) Karena dalam jual beli itu ada dua syarat batil: syarat memberikan uang panjar secara gratis apabila pembeli gagal membelinya dan syarat mengembalikan barang transaksi kepada penjual apabila tidak terjadi *ke-riḍa-an* untuk membelinya. Ketika pembeli tidak jadi membeli, maka uang muka yang memang sejak awal dimaksudkan sebagai alat bayar, akan berpindah kepemilikannya menjadi milik si penjual tanpa ada kompensasi apapun buat si pembeli. Rasulullah saw bersabda : ¹⁶

حَدَّثَنَا زُهَيْرُ بْنُ حَرْبٍ حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ عَنْ أَبِي أَيُّوبَ حَدَّثَنِي عَمْرُو بْنُ شُعَيْبٍ حَدَّثَنِي أَبِي عَنْ أَبِيهِ عَنْ أَبِيهِ حَتَّى ذَكَرَ عَبْدَ اللَّهِ بْنَ عَمْرٍو قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ -صلى الله عليه وسلم- لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَيَبِيعُ وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ.

Meriwayatkan kepada kami Zuhair bin ḥarbin, meriwayatkan kepada kami 'Ismā'il dari Ayyub, menceritakan kepadaku 'Amru bin Syu'aib menceritakan kepadaku Ayah dari Ayahnya dari Ayahnya sampai 'Abdullah bin 'Amri, berkata Rasulullah saw : Tidak boleh ada hutang dan jual beli dan dua syarat dalam satu jual beli.

Hukumnya sama dengan hak pilih terhadap hal yang tidak diketahui (*khiyār al-Majhūl*). Kalau disyaratkan harus ada pembelian barang tanpa disebutkan waktunya, jelas tidak sah.

b. *Bai al-'urbūn* hukumnya boleh

Ulama madzhab Hanbali berpendapat, jual beli *'urbūn* hukumnya boleh, dengan alasan sebagai penguat ikatan akad. Bila akad dilanjutkan

¹⁶ Sulaimān bin al-'Asy'as Abū Dāwud, *Sunan Abī Dāwud*, (Mesir: Dār al-Fikr, t.t.), II, 305.

maka uang ‘*urbūn*’ dijadikan sebagai bagian dari harga, tetapi jika pembeli membatalkan akadnya, uang ‘*urbūn*’ menjadi milik penjual.¹⁷ Di samping itu, harus ditentukan batas waktu *khiyār* (pilihan apakah jual beli jadi atau tidak jadi) bagi pembeli. Karena jika tidak ditentukan, maka tidak ada kepastian sampai kapan penjual harus menunggu.¹⁸

Menurut Wahbah al-Zuhaili, jual beli dengan sistim ‘*urbūn*’ itu sah dan halal di lakukan berdasar ‘*urf*’ (tradisi yang berkembang). Karena, hadis-hadis yang diriwayatkan dalam kasus jual beli ‘*urbūn*’, baik yang dikemukakan pihak yang membolehkan maupun yang tidak membolehkan, tidak ada satupun hadis sahih.¹⁹

Ulama maḏhab Hanafi berpendapat bahwa bahwa jual beli ‘*urbūn*’ hukumnya *fasid* (rusak), namun akad transaksi jual belinya tidak batal.

Imam Ahmad menganggap hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah adalah lemah, sehingga ia membolehkan jual beli ‘*urbūn*’. Dasar yang di gunakan adalah hadis yang diriwayatkan oleh Nafi’ bin Abdul Harits : Bahwa dia membelikan untuk Umar sebuah rumah guna dijadikan penjara dari Šafwan bin Umayyah dengan harga 4.000 (empat ribu) dirham, jika Umar rela jual beli dilaksanakan, dan jika tidak Šafwan mendapatkan 400 (empat ratus) dirham (yang menjadi panjangnya).²⁰

Ibnu Sirin dan Ibnu al-Musayyab berpendapat, tidak apa-apa jika ia tidak menyukai barang, ia mengembalikannya dan mengembalikan sebagian uang panjar.²¹ Demikian juga dengan Ibnu Umar, membolehkan jual beli ‘*urbūn*’.

Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia telah menfatwakan tentang akad *murabahah* yang di dalam akad tersebut boleh

¹⁷ Muṣṭafā Aḥmad Al-Zarqā, *Al-Madkhal al-Fiqhī al-‘Āmm*, II : 495.

¹⁸ Ahmad Sarwat, *Kitab Muamalat*, hlm. 142.

¹⁹ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh Islam 5*, hlm. 120.

²⁰ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 12*, hlm. 97.

²¹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 12*, hlm. 97.

menggunakan akad ‘*urbūn* yakni termuat pada fatwa nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pada penetapan kedua pasal 7 yakni disebutkan :

Jika uang muka memakai kontrak ‘*urbūn* sebagai alternatif dari uang muka, maka : (1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga, (2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang di tanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Salah satu dasar penetapan DSN MUI tersebut adalah hadis riwayat ‘Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam yang ditulis oleh al-Syaukani dalam *Nailul Auṭar*nya yakni :²²

أَنَّ سَعْلَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْعُرْبَانِ فِي الْبَيْعِ فَأُجِبَ.

“*Rasulullah SAW ditanya tentang ‘urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya.*”

Pada fatwa berikutnya dalam tahun yang sama yakni nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *murabahah*, ada penegasan tentang besaran uang muka yakni sesuai dengan kesepakatan dan penegasan jika adanya pembatalan di mana jika ada kerugian maka ditanggung oleh nasabah.

Point pokok pada fatwa DSN no 13 tersebut adalah diperbolehkannya kontrak ‘*urbūn* dalam *murabahah* di mana besaran uang muka adalah sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, dan jika akad itu batal maka uang muka menjadi milik Bank (penjual) sesuai dengan jumlah besaran kerugiannya. Bahkan jika uang muka tidak mencukupi untuk menutup kerugian, nasabah (pembeli) diwajibkan untuk menambah jumlah uang mukanya.

Syafi’i Antonio secara tersirat menjelaskan uang muka dalam pembahasan *murabahah* Kepada Pemesan Pembelian (KPP) yang disertai

²² Muhammad bin ‘Ali al-Syaukani, *Nailul Auṭar*, hlm. 204.

kewajiban dan memiliki dampak hukum yakni uang muka atau yang dikenal dengan istilah *arboun* dalam sebuah pembelian, bila pembeli memutuskan tetap membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga, bila ia batal membeli, uang muka tersebut akan hangus dan menjadi milik penjual.²³

Alasan-alasan ulama yang membolehkan *bai al-'urbūn* adalah :²⁴

- 1) Adanya Atsar yang berbunyi :

عَنْ نَافِعِ بْنِ الْحَرِثِ، أَنَّهُ اشْتَرَى لِعُمَرَ دَارَ السِّجْنِ بِمَكَّةَ مِنْ صَفْوَانَ بْنِ أُمِيَّةٍ، فَإِنْ رَضِيَ

عُمَرُ، وَالْأُفْلَهُ كَذَا وَكَذَا.²⁵

Diriwayatkan dari Nāfi' bin al-Harīṣ, ia pernah membelikan sebuah bangunan penjara di Makkah untuk Umar dari Ṣafwān bin 'Umayyah, apabila Umar suka, bila tidak, maka ia (Ṣafwān) berhak mendapatkan uang sekian dan sekian.

- 2) Hadis Amru bin Syu'aib adalah lemah sehingga tidak dapat dijadikan sandaran dalam melarang jual beli *'urbūn*.

حَدَّثَنِي يَحْيَى عَنْ مَالِكٍ عَنْ الثَّقَفِ عِنْدَهُ عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ أَنَّ

رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ.

Meriwayatkan kepadaku Yahyā dari Mālik dari yang terpercaya darinya 'Amr ibn Syu'aib dari ayahnya dari kakeknya, bahwa Rasulullah saw. melarang jual beli 'urbūn.

Hadis ini dinilai lemah oleh Imam Ahmad, karena semua jalan periwayatannya kembali kepada *al-Ṣiqah* (tidak disebutkan namanya).

- 3) Panjar ini merupakan kompensasi dari penjual yang menunggu dan menyimpan barang transaksi selama beberapa waktu. Ia tentu saja kehilangan sebagian kesempatan berjualan. Tidak sah ucapan orang

²³ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani Pres, 2001), hlm. 104.

²⁴ Ahmad Sarwat, *Kitab Muamalat*, hlm.147.

²⁵ Muṣṭafā Aḥmad Al-Zarqā, *Al-Madkhal al-Fiqhī al-'Āmm*, II : 495.

yang mengatakan bahwa panjar itu telah dijadikan syarat bagi penjual tanpa ada imbalannya.

- 4) Tidak sahnya *qiyas* atau analogi jual beli ini dengan *al-khiyār al-majhūl* (hak pilih terhadap hak yang tidak diketahui) karena syarat dibolehkannya panjar ini adalah dibatasinya waktu menunggu. Dengan dibatasinya waktu pembayaran, maka batalah analogi tersebut. Dan hilanglah sisi yang dilarang dalam jual beli tersebut.
- 5) Jual beli panjar tidak dapat dikatakan jual beli mengandung perjudian sebab tidak terkandung spekulasi antara untung dan rugi. Ketidakjelasan dalam jual beli '*urbūn* tidak sama dengan ketidakjelasan dalam perjudian, karena ketidakjelasan dalam perjudian menjadikan dua transaktor tersebut berada antara untung dan buntung, adapun ini tidak, karena penjual tidak merugi bahkan untung dan paling tidak barangnya dapat kembali.

3. *Bai al-'Urbūn* Merupakan Jenis Akad dalam Jual Beli

Dalam fiqh mu'amalat, terdapat jenis-jenis akad yang bermacam-macam. Di antara jenis-jenis akad tersebut, terdapat kelompok akad menurut tujuannya yang terbagi atas dua jenis yakni :²⁶

- 1) Akad *tabarru* yaitu akad yang dimaksudkan untuk menolong dan murni semata-mata karena mengharapkan *riḍā* dan pahala dari Allah swt., sama sekali tidak ada unsur mencari keuntungan. Akad yang termasuk kategori ini adalah :

a) *Hibah*

Hibah adalah pemberian hak milik secara langsung dan mutlak terhadap suatu benda ketika masih hidup tanpa ganti walaupun dari orang yang lebih tinggi.

²⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta, Kencana, 2013), hlm. 77.

b) *Wakaf*

Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan lainnya sesuai dengan ajaran Islam.

c) *Wakalah*

Wakalah adalah mewakilkan yang dilakukan orang yang punya hak *tasharruf* kepada orang yang juga memiliki hak *tasharruf*.

d) *Kafalah*

Kafalah adalah menjamin tanggungan orang yang dijamin dalam melaksanakan hak yang wajib baik seketika maupun yang akan datang.

e) *Hawalah*

Hawalah adalah memindahkan hutang.

f) *Rahn*

Rahn adalah menjadikan benda sebagai jaminan hutang agar hutang itu dilunasi, atau dibayarkan harganya jika tidak dapat mengembalikannya.

g) *Qirad*

Qirad adalah memberikan harta kepada orang yang memanfaatkannya dan mengembalikan gantinya dikemudian hari.

2) Akad *tijari* atau *mu'awadah* yaitu akad yang dimaksudkan untuk mencari dan mendapatkan keuntungan di mana rukun dan syarat telah terpenuhi semuanya. Akad yang termasuk kategori ini adalah

a) *Murabahah*

Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan *sahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli.

b) *Salam*

Salam adalah transaksi terhadap sesuatu yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam satu tempo dengan harga yang diberikan kontan di tempat transaksi.

c) *Ijarah*

Ijarah adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.

d) *Mudarabah*

Mudarabah adalah kontrak antara pemilik modal dan pengguna dana untuk digunakan aktifitas yang produktif di mana keuntungan dibagi dua antara pemodal dan pengelola modal.

e) *Musyarakah*

Musyarakah adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, keterampilan, atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan *nisbah*.

f) *Jual beli Istisna*

Jual beli istisna adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan pihak penjual.

Berdasarkan kelompok jenis akad tersebut, *bai al-'urbūn*, termasuk kelompok jenis akad *tijari* atau *mu'awadah*, sebab, penjual mengharapkan keuntungan dari transaksinya.

4. Rukun dan Syarat *Bai al-'Urbūn*

Pada dasarnya *bai al-'urbūn* merupakan bagian dari jual beli dengan cara pesan, maka syarat dan rukunnya sebagian besar terdapat dalam jual beli. Secara garis besarnya adalah sebagai berikut :

a. Syarat-syarat *bai al-'urbūn*

- 1) Barang yang menjadi objek harus jelas jenisnya dan dalam tanggungan penjual.
- 2) Barang yang menjadi objek hendaklah ditentukan harganya.
- 3) Barang tersebut berkriteria yang bisa memberikan kejelasan kadar dan sifat-sifatnya yang membedakannya dengan lainnya agar tidak mengandung *garar* dan terhindar dari perselisihan.
- 4) Batas waktu diketahui dengan jelas.²⁷

b. Rukun *bai al-'Urbūn*

- 1) Adanya penjual dan pembeli.
- 2) Adanya barang yang akan di beli atau di pesan.
- 3) Adanya alat pembayaran.
- 4) Sighat (lafaz akad) yang jelas.

5. Berakhirnya *Bai al-'Urbūn*

a. Terpenuhinya tujuan kontrak

Pada saat pembeli melanjutkan transaksinya maka berakhir pula kontrak *'urbūn*. Uang yang dijadikan kontrak akan menjadi bagian dari harga.

b. Berakhir karena pembatalan

Pembeli maupun penjual berhak membatalkan kontrak atas dasar kesepakatan. Adapun uang yang dijadikan kontrak dapat kembali atau tidak tergantung kesepakatan awal pada saat akad.

c. Putus demi hukum

Berakhirnya kontrak disebabkan isi kontrak tidak mungkin untuk dilaksanakan, misalnya ada bencana alam, atau sebab-sebab lain yang tidak mungkin dilaksanakan oleh pihak-pihak yang melaksanakan kontrak.

d. Karena Kematian

²⁷ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 12*, hlm. 120.

Jika dari salah satu pihak ada yang meninggal, maka kontrak *'urbūn* berakhir. Adapun uang atau barang yang dijadikan kontrak tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak saat terjadinya akad.

e. Tidak ada persetujuan

Tidak adanya persetujuan dari pihak berwenang misalnya Bank yang akan membiayai, dapat menyebabkan berakhirnya kontrak *'urbūn*. Uang atau barang yang dijadikan objek akad akan menjadi milik pembeli disebabkan karena pembatalan adalah dari pihak ketiga.²⁸ Jika ada kesepakatan sebelum proses akad maka ketentuan uang atau barang akan menjadi milik siapa adalah sesuai dengan kesepakatan atau perjanjian saat akad.

B. *Khiyār*

1. Pengertian *Khiyār*

Secara bahasa, *khiyār* (خيار) artinya: membebaskan untuk memilih²⁹. Secara istilah, *khiyār* adalah menentukan yang terbaik dari dua hal (atau lebih) untuk dijadikan orientasi. *Khiyār* juga bisa disebut dengan hak untuk memilih. Sedangkan menurut istilah ulama fiqih, *khiyār* artinya: Hak pilih bagi penjual atau kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi untuk melangsungkan atau membatalkan transaksi yang disepakati sesuai kondisi masing-masing pihak yang melakukan transaksi.³⁰

Makna *khiyār* menurut Wahbah al-Zuhaili adalah :

²⁸ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 107.

²⁹ Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Kamus Kotemporer Arab-Indonesia* (Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 2004), hlm. 866.

³⁰ Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, cet. 4, 2013), hlm. 84.

أَنْ يَكُونَ لِلْمُتَعَاقِدِ الْخِيَارُ بَيْنَ إِمْضَاءِ الْعَقْدِ وَعَدَمِ إِمْضَائِهِ بِفَسْخِهِ إِنْ كَانَ الْأَمْرُ خِيَارِ شَرْطٍ
 أَوْ رُؤْيَاً أَوْ عَيْبٍ, أَوْ أَنْ يَخْتَارَ أَحَدُ الْبَيْعَيْنِ إِنْ كَانَ الْأَمْرُ خِيَارِ تَعْيِينٍ.³¹

Sesuatu keadaan yang menyebabkan 'āqid (orang yang akad) memiliki hak untuk melanjutkan akad atau membatalkannya jika *khiyār* tersebut berupa *khiyār syarat*, *khiyār ru'yat*, *khiyār 'aib*, atau hendaklah memilih salah satu diantara dua barang jika *khiyār* tersebut adalah *khiyār ta'yin*.

Khiyār menurut pasal 20 ayat 8 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu hak pilih bagi penjual dan pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan akad jual beli yang dilakukan.³²

Hak *khiyār* ditetapkan *syari'at* Islam bagi orang-orang yang melakukan transaksi perdata agar tidak dirugikan dalam transaksi yang mereka lakukan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam suatu transaksi tercapai dengan sebaik-baiknya. Tujuan diadakan *khiyār* oleh *syara'* berfungsi agar kedua orang yang berjual beli dapat memikirkan kemaslahatan masing-masing lebih jauh, supaya tidak terjadi penyesalan dikemudian hari karena merasa tertipu.³³

Jadi, hak *khiyār* itu ditetapkan dalam Islam untuk menjamin kerelaan dan kepuasan timbal balik pihak-pihak yang melakukan jual beli. Dari satu segi memang *khiyār* ini tidak praktis karena mengandung arti ketidakpastian suatu transaksi dimana kepastian akan dilangsungkan atau dibatalkan transaksi menjadi tidak jelas, namun dari segi kepuasan pihak yang melakukan transaksi jual beli, *khiyār* ini merupakan jalan terbaik sebagai bentuk kemudahan berupa hak untuk mengurungkan transaksi tanpa harus mendapat persetujuan dari pihak lain.

³¹ Wahbah Al-Zuhailly, *Al-Fiqh al-Islami wa Adilatuhu*, juz IV, (Damaskus: Dar al-Fikr, 2007), hlm. 519.

³² Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 15.

³³ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (bandung: Sinar Baru Algensindo, Cet.37, 2004), hlm. 286.

Dalam transaksi *'urbūn*, pembeli mensyaratkan *khiyār* untuk membatalkan transaksi jual - beli. Jika dia tidak membatalkan, maka transaksi terus berlanjut dan hak *khiyār* hilang dengan sendirinya.

Dalam kaitannya dengan *khiyār* ini, Muhammad Yusuf Musa mengemukakan bahwa kontrak dalam syari'at Islam bersifat mengikat (*lazim*) dan tidak mengandung hak pilihan (*khiyār*). Hal ini dimaksudkan untuk menjamin adanya kepastian hukum dan stabilitas dalam berkontrak. Oleh karena itu dalam setiap kontrak disyaratkan adanya unsur suka sama suka antara pihak yang melakukan kontrak, maka syari'at Islam menetapkan hak pilihan (*khiyār*) yang fungsi utamanya adalah untuk menjamin syarat kerelaan itu telah terpenuhi.³⁴ Para pihak yang melakukan *khiyār* dapat memilih antara meneruskan kontraknya atau membatalkan kontrak yang telah dilakukannya apabila terdapat hal-hal yang tidak disepakati dalam kontrak tersebut. Hal ini penting untuk dilakukan agar para pihak yang melakukan kontrak itu tidak menanggung kerugian setelah kontrak dilaksanakan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam kontrak tersebut dapat terlaksana dengan baik sesuai dengan yang diharapkan.

2. Macam-macam *Khiyār* dan Landasan Hukumnya

Secara umum *khiyār* terbagi menjadi 5 macam yaitu antara lain: *khiyār majlis*, *khiyār ta'yin*, *khiyār syarat*, dan *khiyār cacat* atau *khiyār 'aib*, *khiyār ru'yah*.

a. *Khiyār Majlis*

Khiyār majlis adalah hak memilih yang dilakukan oleh kedua belah pihak setelah ijab dan qabul sempurna dan kedua belah pihak masih berada

³⁴ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektik Kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 98.

pada tempat melakukan akad jual beli belum berpisah badan.³⁵ *Khiyār majlis* adalah *khiyār* yang biasa kita lakukan sehari-hari.

Khiyār majlis hanya berlaku dalam kontrak yang bersifat mengikat kedua belah pihak seperti jual beli dan sewa menyewa.³⁶ Apabila suatu kontrak telah dilangsungkan dan sudah terpenuhi segala rukun dan syarat untuk melaksanakan kontrak, maka kontrak tersebut sudah sah dan tidak ada alasan lagi untuk membatalkannya. *Khiyār majlis* hanya berlaku dalam kontrak yang bersifat mengikat kedua belah pihak yang melaksanakan kontrak, seperti jual beli dan sewa menyewa.

Sebagai contoh, seseorang membeli sayuran di sebuah toko, setelah pembeli memilih sesuai dengan keinginannya kemudian membayar kemudian berpisah atau pulang, maka berakhir lah hak *khiyār*nya.

Landasan hukum tentang *khiyār majlis* adalah sabda nabi Muhammad saw yang diriwayatkan oleh Bukhari, yakni:³⁷

حَدَّثَنَا أَبُو النُّعْمَانِ حَدَّثَنَا حَمَّادُ بْنُ زَيْدٍ حَدَّثَنَا أَيُّوبُ عَنْ نَافِعٍ عَنِ ابْنِ عُمَرَ - رَضِيَ اللَّهُ
عَنْهُمَا - قَالَ قَالَ النَّبِيُّ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا ، أَوْ يَقُولُ
أَحَدُهُمَا لِصَاحِبِهِ اخْتَرْ .

Meriwayatkan kepada kami Abu al-Nu'mān, menceritakan kepada kami Hammād bin Zaid, menceritakan kepada kami Ayūb dari Nafi dari Ibnu Umar ra. Dia berkata Nabi saw. bersabda : Dua orang yang bertransaksi jual beli dengan pilihan, sebelum mereka berpisah, atau berkata salah seorang dari keduanya kepada temannya, pilihlah.

Maksudnya, bagi setiap pihak dari kedua pihak ini mempunyai hak antara melanjutkan atau membatalkan selama keduanya belum berpisah

³⁵ Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hlm. 85.

³⁶ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektik Kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 99.

³⁷ Muhammad bin 'Ismail bin Ibrahim bin al-Mughirah al-Bukhari, *Ṣaḥīḥ Bukhārī*, (Beirut: Dār al-Fikr, tt.), II, 24.

secara fisik. Dalam kaitan pengertian berpisah dinilai sesuai dengan situasi dan kondisinya. Pengertian berpisah menurut Sayyid Sabiq adalah jika rumah itu kecil, dihitung sejak salah seorang keluar. Di rumah yang besar, sejak berpindahnya salah seorang dari tempat duduk kira-kira dua atau tiga langkah. Jika keduanya bangkit dan pergi bersama-sama, maka pengertian terpisah belum ada.³⁸

Terkadang terjadi salah satu pihak yang berakad tergesa-gesa atau terburu-buru dalam ijab dan qabul. Setelah berpisah barulah tampak adanya kepentingan yang menuntut dibatalkannya pelaksanaan akad, karena itu syari'at mencari jalan yang mungkin lenyap bersama keburu-buruannya.

Rasulallah saw bersabda :

الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا ، فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُورِكَ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا ، وَإِنْ كَذَبَا وَكْتَمَا

مُحِقَّتْ بَرَكَتُهُ بَيْعِهِمَا.³⁹

Dua orang yang melakukan jual beli boleh melakukan khiār selama mereka belum berpisah. Jika keduanya benar dan jelas, keduanya diberkahi dalam jual beli mereka, jika mereka menyembunyikan dan berdusta (Tuhan) akan memusnahkan keberkahan jual beli mereka.

Dalam hadiis tersebut sangat jelas bahwa ketika pembeli dan penjual telah sepakat jual beli dan keduanya telah berpisah serta dalam akad tidak adanya unsur tipu menipu, maka keberkahan milik mereka berdua, namun sebaliknya, jika adanya unsur penipuan, Allah swt. akan memusnahkan keberkahan jual beli mereka.

Khiyār majlis berakhir apabila :

- 1) Keduanya memilih akan meneruskan akad. Jika salah seorang dari keduanya memilih akan meneruskan akad, habislah *khiyār* dari pihaknya, tetapi hak yang lain masih tetap.

³⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* 12, hlm. 107.

³⁹ Muhammad bin 'Ismail bin Ibrahim bin al-Mughirah al-Bukhari, *Ṣaḥīḥ Bukhārī*, II, 32.

2) Keduanya berpisah dari tempat jual beli.⁴⁰

b. *Khiyār Ta'yin*

Hak memilih dalam akad jual beli yang objeknya banyak dengan kualitas yang berbeda-beda,⁴¹ tetapi yang sebenarnya akan menjadi obyek hanya salah satu saja dan oleh penjual, pembeli di perbolehkan memilih mana yang di senangi, hak pembeli menentukan pilihan salah satu barang itu disebut *khiyār ta'yin*. Dengan adanya *khiyār ta'yin* itu, apabila pembeli telah menentukan mana barang yang telah di pilih itulah yang menjadi objek akad.

Khiyār ta'yin menurut ulama Hanafiyah adalah boleh,⁴² dengan alasan, bahwa produk sejenis yang berbeda kualitas sangat banyak, yang kualitas itu tidak diketahui secara pasti oleh pembeli, sehingga ia memerlukan bantuan seorang pakar.

Adapun syarat terjadinya *khiyār ta'yin* yaitu antara lain:⁴³

- 1) Pilihan hendaknya hanya terhadap sebanyak banyaknya tiga barang saja.
- 2) Barang barang yang akan di pilih berbeda-beda satu dari yang lain, dan harganya pun harus di ketahui dengan pasti.
- 3) Waktu *khiyār* supaya dibatasi agar pihak penjual dapat mengetahui dengan jelas kapan akad mempunyai kepastian, dan barang-barang yang tidak di pilih segera kembali untuk dapat di perjual belikan.

Syarat *khiyār ta'yin* menurut para ulama Hanafiyah yaitu :⁴⁴

- 1) Pilihan dilakukan terhadap barang yang sejenis yang berbeda kualitas.
- 2) Barang itu berbeda harganya.
- 3) Tenggang waktu harus ditentukan.

⁴⁰ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, hlm. 286.

⁴¹ Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hlm. 86.

⁴² Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*.

⁴³ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektik Kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 101.

⁴⁴ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektik Kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 101.

Khiyār ta'yin dipandang telah batal apabila pembeli telah menentukan pilihan secara jelas barang tertentu yang dibeli, atau pembeli telah memperlakukan barang-barang yang di perjual belikan penjual dengan cara yang menunjukkan bahwa ia telah memilih dan menentukannya.

Bila sebelum menentukan pilihan, salah satu barangnya rusak di tangan pembeli setelah menerimanya, barang yang rusak itu menjadi objek akad, dan pembeli harus menyerahkan harganya dengan kata lain pembeli harus membayar atau mengganti barang yang telah dirusaknyanya tersebut. Berbeda jika barang yang dijual oleh penjual memang sudah rusak sejak awal. Maka barang yang rusak tersebut tidak menjadi obyek akad, melainkan barang yang tidak rusaklah yang menjadi akad *khiyār*.

Contohnya dalam pembelian kramik, ada yang kualitasnya super (KW1) dan ada yang kualitasnya sedang (KW2). Akan tetapi pembeli tidak mengetahui secara pasti mana keramik yang super dan mana yang sedang. Untuk menentukan itu memerlukan bantuan pakar keramik atau arsitek.

c. *Khiyār Syarat*

Khiyār syarat adalah hak memilih yang disepakati oleh penjual dan pembeli dalam jangka waktu tertentu. Dalam jangka waktu tersebut, mereka boleh meneruskan atau membatalkan jual beli. Apabila tenggang waktu yang ditentukan telah berakhir dan akad tidak dibatalkan, maka jual beli telah sah.⁴⁵

Landasan *hukum khiyār syarat* adalah hadis Ibnu Umar ra, bahwa nabi Muhammad saw., bersabda:⁴⁶

كُلُّ بَيْعَانٍ لَا بَيْعَ بَيْنَهُمَا حَتَّى يَتَفَرَّقَا إِلَى الْبَيْعِ الْخِيَارِ.

⁴⁵ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 12*, hlm. 108.

⁴⁶ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 12*, hlm. 108.

“Setiap dua orang yang melakukan jual beli, belum sah dinyatakan jual beli sebelum mereka berpisah, kecuali jual beli *khiyār*”.

Contoh *khiyār syarat*, seseorang membeli pakaian, kemudian transaksi dengan penjual minta waktu *khiyār syarat*, penjual berkata: silahkan dibawa pakaian selama dua hari. Jika tidak cocok, datang lagi kemari di tukar atau di batalkan akad jual beli. kemudian, ketika waktu dua hari sudah habis pembeli tidak datang, maka akad jual beli sudah dianggap sah, dan *khiyār syarat* pun berakhir.

Para ahli hukum Islam sepakat bahwa *khiyār syarat* ini dibenarkan dalam transaksi dengan tujuan untuk memelihara hak-hak para pihak dari unsur penipuan yang mungkin terjadi.

Khiyār syarat hanya berlaku dalam transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak seperti jual beli, sewa menyewa, perserikatan dagang, dan jaminan utang. Transaksi yang tidak bersifat mengikat kedua belah pihak seperti hibah, pinjam-meminjam, perwakilan (wakalah) dan wasiat tidak diperbolehkan atau tidak berlaku. Demikian juga dengan transaksi jual beli dengan pesanan (*bai al-salam*) dan jual beli mata uang, sekalipun kedua kontrak ini bersifat mengikat kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi. Hal ini disebabkan dalam transaksi jual beli yang bersifat pesanan, disyaratkan pihak pembeli menyerahkan seluruh harga barang ketika kontrak disetujui, dan dalam jual beli mata uang disyaratkan nilai tukar uang yang dijualbelikan harus diserahkan dan dapat diserahterimakan setelah persetujuan dicapai dalam kontrak yang dibuatnya.⁴⁷

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ketentuan *khiyār syarat* diantaranya :⁴⁸

Pasal 271

⁴⁷ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektik Kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 99.

⁴⁸ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, hlm. 80.

- 1) Penjual dan/atau pembeli dapat bersepakat untuk mempertimbangkan secara matang dalam rangka melanjutkan atau membatalkan akad jual beli yang dilakukannya.
- 2) Waktu yang diperlukan dalam Ayat (1) adalah tiga hari, kecuali disepakati lain dalam akad.

Pasal 272 :

Apabila masa *khiyār* telah lewat, sedangkan para pihak yang mempunyai hak *khiyār* tidak menyatakan membatalkan atau melanjutkan akad jual beli, jual beli berlaku secara sempurna.

Pasal 273 :

- 1) Hak *khiyār syarat* tidak dapat diwariskan.
- 2) Pembeli menjadi pemilik penuh atas benda yang dijual setelah kematian penjual pada masa *khiyār*.
- 3) Kepemilikan benda yang berada dalam rentang waktu *khiyār* berpindah kepada ahli waris pembeli apabila pembeli meninggal dalam masa *khiyār*.

Pasal 274 :

Pembeli wajib membayar penuh terhadap benda yang dibelinya apabila benda itu rusak ketika sudah berada ditangan sesuai dengan harga sebelum rusak.

d. *Khiyār Cacat* atau *Khiyār ‘Aib*

Khiyār ‘aib atau *khiyār cacat* adalah keadaan yang membolehkan salah seorang yang akad memiliki hak untuk membatalkan akad atau menjadikannya *‘aib* (kecacatan) dari salah satu yang dijadikan alat tukar menukar yang tidak diketahui pemilikinya waktu akad.⁴⁹

Dasar hukum *khiyār ‘aib* adalah hadiis nabi Muhammad saw. yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah dari ‘Uqbah bin ‘Amir:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ بَشَّارٍ حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ جَرِيرٍ حَدَّثَنَا أَبِي سَمِعْتُ يَحْيَى بْنَ أَيُّوبَ يُحَدِّثُ عَنْ

يَزِيدَ بْنِ أَبِي حَبِيبٍ عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ شُمَّاسَةَ عَنْ عُثْبَةَ بْنِ عَامِرٍ قَالَ سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ -

⁴⁹ Rahmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV.Pustaka Setia, 2001), hlm.115.

صلى الله عليه وسلم - يَقُولُ الْمُسْلِمُ أَخُو الْمُسْلِمِ وَلَا يَحِلُّ لِمُسْلِمٍ بَاعَ مِنْ أَخِيهِ بَيْعًا فِيهِ عَيْبٌ إِلَّا بَيَّنَّهُ لَهُ.⁵⁰

Menceritakan kepada kami Muhammad bin Basyār; menceritakan kepada kami Wahab bin Jarīr; menceritakan kepada kami bapakku aku mendengar Yahyā bin Ayub diceritakan dari Yazīd bin Abi Habīb dari Abdi al-Rahman bin Syumāsah dari ‘Uqbah bin Amir dia berkata, aku mendengar Rasulullah saw. bersabda : seorang muslim itu saudara orang muslim, tidak halal bagi seorang muslim menjual satu dagangan kepada saudaranya yang di dalamnya ada cacat kecuali ia jelaskan kepadanya”

Cacat barang yang menimbulkan hak *khiyār* adalah yang mengakibatkan berkurangnya harga barang.⁵¹ Cacat kecil yang tidak di perlihatkan, seperti cacat mobil yang tergores sedikit dan sebagainya.

Dalam hal barang cacat tidak mungkin dikembalikan kepada penjualnya karena, misalnya, sudah dipakai beberapa waktu lamanya, pembeli berhak menerima selisih harga yang merupakan kelebihan harga barang sekiranya tidak cacat. Misalnya, apabila dalam keadaan tidak cacat harga barang Rp.2.000,- tetapi dalam keadaan cacat hanya berharga Rp.1.750,- selisih Rp.250,- adalah hak pembeli, yang apabila telah di terima pihak penjual harus di bayarkan kembali kepada pihak pembeli. Syarat Tetapnya *Khiyār ‘aib*:⁵²

- 1) Adanya ‘*aib* itu setelah akad atau sebelum di serahkan
- 2) Pembeli tidak mengetahui adanya cacat ketika akad dan atau ketika menerima barang.
- 3) Pemilik barang tidak mensyaratkan agar pembeli membebaskan jika ada syarat.
- 4) Cacat itu tidak hilang sampai dilakukan pembatalan.

⁵⁰ Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, (Beirut: Dār al-fikr, t.t.), hlm. 90.

⁵¹ Rahmat Syafe’i, *Fiqih Muamalah*, hlm. 115.

⁵² Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hlm. 89.

Jika terjadi perselisihan antara pembeli dan penjual tentang di tangan siapa terjadinya cacat dan masing-masing tidak saling mengakui tetapi tidak ada kejelasan dari salah satu keduanya, maka dalam hal ini yang dipegang ucapan penjual dengan sumpah seperti yang dilakukan Usman. Walaupun ada pula yang mengatakan, yang dipegang ucapan pembeli dengan sumpahnya dan ia berhak mengembalikannya kepada penjual.⁵³

Ketentuan-ketentuan lain tentang *khyār 'aib* yang terdapat dalam KHES di antaranya :⁵⁴

Pasal 281 :

- 1) '*Aib* benda yang menimbulkan perselisihan antara pihak penjual dan pembeli diselesaikan oleh pengadilan.
- 2) '*Aib* benda diperiksa dan ditetapkan oleh ahli dan/atau lembaga yang berwenang.
- 3) Penjual wajib mengembalikan uang pembelian kepada pembeli apabila objek dagangan '*aib* karena kelalaian penjual.
- 4) Pengadilan berhak menolak tuntutan pembatalan jual beli dari pembeli apabila '*aib* benda terjadi karena kelalaian pembeli.

Pasal 283 :

- 1) Pembeli bisa menolak seluruh benda yang dibeli secara borongan apabila terbukti beberapa di antaranya sudah '*aib* sebelum serah terima.
- 2) Pembeli dibolehkan hanya membeli benda-benda yang tidak '*aib*.

Pasal 284 :

Objek jual beli yang telah digunakan atau dimanfaatkan secara sempurna tidak dapat dikembalikan.

Pasal 285 :

- 1) Penjualan yang benda '*aib*-nya tidak merusak kualitas benda yang diperjualbelikan yang diketahui sebelum serah terima, adalah sah.
- 2) Pembeli dalam penjualan benda yang '*aib* yang dapat merusak kualitasnya, berhak untuk mengembalikan benda itu kepada penjual dan berhak memperoleh seluruh uangnya kembali.

Pasal 286 :

- 1) Penjualan benda yang tidak dapat dimanfaatkan lagi, tidak sah.

⁵³ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, hlm. 111.

⁵⁴ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, hlm. 83.

- 2) Pembeli berhak untuk mengembalikan barang sebagaimana ayat (1) kepada penjual, dan berhak menerima kembali seluruh uangnya.

e. *Khiyār al-Ru'yah*

Khiyār al-ru'yah adalah hak pilih bagi pembeli untuk menyatakan berlaku atau batal jual beli yang ia lakukan terhadap suatu objek yang belum ia lihat ketika kontrak berlangsung.⁵⁵ Akad seperti ini menurut ulama Hanafiyah, Malikiyah, dan Zahiriyah terjadi karena objek yang akan dibeli itu tidak ada di tempat berlangsungnya kontrak, atau karena sulit dilihat seperti ikan kaleng. *Khiyār al-ru'yah* mulai berlaku apabila telah melihat barang yang dibelinya. Hal tersebut sesuai dengan hadis Nabi dari Abī Hurairah :

حَدَّثَنَا ابْنُ أَبِي عُمَرَ حَدَّثَنَا سُفْيَانُ عَنْ أَيُّوبَ عَنْ مُحَمَّدٍ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ

صلى الله عليه وسلم: مَنْ اشْتَرَى شَاءَ مُصْرَاةً فَهُوَ بِخَيْرِ النَّظَرَيْنِ.⁵⁶

Menceritakan kepada kami Ibnu Abī ‘Umar, menceritakan kepada kami Sufyān dari Ayyūb dari Muhammad dari Abī Hurairah, berkata Rasulullah saw. : Siapa yang membeli sesuatu yang belum ia lihat, maka ia berhak khiyār apabila telah melihat barang itu.

Para ahli hukum Islam menetapkan beberapa syarat berlakunya *khiyār al-ru'yah*, apabila syarat ini tidak terpenuhi, maka *khiyār al-ru'yah* tidak berlaku. Syarat tersebut antara lain :

- 1) Objek yang dibeli tidak dilihat pembeli ketika akad berlangsung.
- 2) Objek kontrak itu berupa materi seperti tanah, rumah, dan kendaraan.
- 3) Kontrak itu sendiri memiliki alternatif untuk dibatalkan seperti jual beli dan sewa menyewa.⁵⁷

⁵⁵ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektik Kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 104.

⁵⁶ Abū Ḥusain Muslim bin al-Ḥajjāj bin Muslim al-Qusyairī al-Naisābūrī, *Ṣahih Muslim*, (Bairut: Dār al-Jīl, t.t.), V, 6.

Pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, ketentuan *khiyār al-ru'yah* adalah sebagai berikut :⁵⁸

Pasal 276 :

- 1) Pembeli berhak memeriksa contoh benda yang akan dibelinya.
- 2) Pembeli berhak untuk meneruskan atau membatalkan akad jual beli benda yang telah diperiksanya.
- 3) Pembeli berhak meneruskan atau membatalkan akad jual beli apabila benda yang dibelinya tidak sesuai dengan contoh.
- 4) Hak untuk memeriksa benda yang akan dibeli, dapat diwakilkan kepada pihak lain.

Pasal 277 :

- 1) Pembeli benda yang termasuk benda tetap, dapat memeriksa seluruhnya atau sebagiannya saja.
- 2) Pembeli benda bergerak yang ragam jenisnya, harus memeriksa seluruh jenis benda-benda tersebut.

Pasal 278 :

- 1) Pembeli yang buta boleh melakukan jual beli dengan hak *ru'yah* melalui media.
- 2) Pemeriksaan benda yang akan dibeli oleh pembeli yang buta dapat dilakukan secara langsung atau oleh wakilnya.
- 3) Pembeli yang buta kehilangan hak pilihnya apabila benda yang dibeli sudah dijelaskan sifat-sifatnya, dan telah diraba, dicium, atau dicicipi olehnya.

Berakhirnya *khiyār al-ru'yah* apabila :

- 1) Pembeli menunjukkan kerelaannya melangsungkan jual beli baik melalui pernyataan maupun tindakan.
- 2) Objek yang diperjualbelikan hilang atau terjadi tambahan cacat, baik oleh kedua belah pihak yang berkontrak, orang lain, dan oleh sebab alam.
- 3) Terjadinya penambahan materi objek setelah dikuasai pembeli, seperti tanah yang dibeli itu telah dibangun rumah.

⁵⁷ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektik Kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 104.

⁵⁸ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, hlm. 82.

- 4) Orang yang memiliki hak *khiyār* meninggal dunia, baik sebelum melihat objek yang dibeli maupun setelah dilihat, tetapi belum ada pernyataan kepastian membeli daripadanya.⁵⁹

Khiyār al-ru'yah menurut jumhur ulama, pembatalan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :⁶⁰

- 1) Hak *khiyār* masih berlaku bagi pembeli.
- 2) Pembatalan itu tidak berakibat merugikan penjual.
- 3) Pembatalan itu diketahui pihak penjual.

Para ahli hukum dikalangan ma'zab Hanafiyah dan Hanabilah menetapkan bahwa *khiyār al-ru'yah* ini tidak boleh diwariskan kepada ahli waris, tetapi menurut para ahli hukum dikalangan ma'zab Malikiyah *khiyār al-ru'yah* ini dapat diwariskan, dan oleh karenanya hak *khiyār al-ru'yah* belum langsung gugur dengan wafatnya pemilik hak itu. Tetapi hal ini diserahkan kepada ahli warisnya, apakah akan dilanjutkan jual beli itu setelah melihat objek yang diperjual belikan atau akan dibatalkan jual beli tersebut.⁶¹

3. Syarat dan Rukun *Khiyār*

Pada dasarnya *khiyār* merupakan bagian dari jual beli, maka syarat dan rukunnya sebagian besar terdapat dalam jual beli. Secara garis besarnya adalah sebagai berikut :⁶²

a. Syarat-syarat *khiyār*:

- 1) Barang yang di *khiyār* hendaklah jelas.
- 2) Barang yang di *khiyār* hendaklah ditentukan harganya.

⁵⁹ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektik Kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 104.

⁶⁰ Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hlm. 91.

⁶¹ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektik Kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 105.

⁶² Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 117.

- 3) Pembeli harus melihat barang yang *dikhiyār*:
 - b. Rukun *Khiyār* :
 - 1) Adanya penjual dan pembeli (pelaku *khiyār*).
 - 2) Adanya barang yang *dikhiyārkan*.
 - 3) Adanya alat pembayaran.
 - 4) Sighat (lafaz akad) yang jelas.
4. Cara Menggugurkan *Khiyār*:⁶³
- a. Pengguguran jelas (*ṣarīḥ*)

Pengguguran *ṣarīḥ* adalah pengguguran yang dilakukan oleh orang yang *berkhiyār*, seperti menyatakan “*Saya batalkan khiyār dan saya ridho.*” Dengan demikian, akan menjadi jelas.
 - b. Pengguguran *khiyār* dengan *kemadharatan*

Pengguguran *khiyār* dengan *kemadharatan*, terdapat dalam beberapa keadaan :

 - 1) Habis waktu

Khiyār menjadi gugur setelah waktu yang ditentukan habis, walaupun tidak ada pembatalan dari pihak yang *berkhiyār*.
 - 2) Meninggalnya orang yang memberikan syarat

Jika orang yang memberikan syarat telah meninggal dunia, *khiyār* menjadi gugur, baik yang meninggal itu dari pihak pembeli ataupun dari pihak penjual. Pengguguran ini disahkan menurut ulama Hanafiyah dan Hambaliyah. Sedangkan menurut Syafi’iyah dan Malikiyah berpendapat bahwa *khiyār* menjadi haknya ahli waris. Dengan demikian *khiyār* tidak gugur dengan meninggalnya salah satu dari dua orang yang *berkhiyār*.
 - 3) Barang rusak ketika masih waktu *khiyār*

Adanya cacat pada barang yang disebabkan setelah akad.

⁶³ Rahmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 118.

C. *Bai' al-'Urbūn* dan *Khiyār* dalam *Booking fee*

1. Pengertian *Booking fee*.

Booking fee (BF) identik dengan uang muka atau *down Payment* (DP), oleh karena itu *booking fee* dan *down Payment* perlu ada kejelasan. *Booking fee* jika diterjemahkan berdasarkan kamus Inggris –Indonesia, berarti ongkos; biaya; pembayaran (*fee*) dan *booking* artinya pemesanan.⁶⁴ Sedangkan *down Payment* (DP) jika diartikan secara leksikal, berasal dari bahasa Inggris berarti uang pangkal; uang muka, sedangkan di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) uang muka artinya adalah sejumlah uang yang dibayar terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian; panjar, persekot.⁶⁵

Dalam kamus besar bahasa Indonesia uang muka adalah sejumlah uang yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian.⁶⁶ Sedangkan uang panjar berarti uang muka, cengkeram: sebagai tanda jadi persekot: mereka yang akan hendak membeli mobil harus menyerahkan uang muka 10 %.⁶⁷

Dalam kamus Hukum, panjar berarti uang muka; persekot, hal ini diatur di dalam KUH Perdata. Pasal 1464, yaitu : Jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.

Booking fee memiliki makna bahwa jika untuk memesan suatu barang apakah sebuah gedung pertemuan, kamar hotel, yang akan digunakan beberapa waktu kemudian maka harus ada sejumlah uang sebagai tanda jadi. Sedangkan istilah *down Payment* secara makna mengarah pada pembayaran sejumlah uang yang didahulukan untuk kemudian dilunasi apakah secara tunai ataukah kredit

⁶⁴ John M. Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, (Jakarta: Gramedia, 2010), hln. 75.

⁶⁵ Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1993), hlm. 980.

⁶⁶ Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, hlm. 980.

⁶⁷ Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, hlm. 645.

setelah terjadi kesepakatan atau akad. Semisal seseorang akan mengontrak sebuah rumah tentu untuk meyakinkan pemilik rumah, orang tersebut harus memberikan sejumlah uang sebagai persekot untuk kemudian hari dilunasi sisa pembayarannya baik secara tunai maupun diangsur.

Menurut penulis, *booking fee* dan *down Payment* sering dicampuradukkan dan rancu dalam pemakaian. Untuk istilah *down payment* yakni sejumlah uang yang dibayar terlebih dahulu, digunakan untuk membeli suatu barang apakah bergerak atau tidak bergerak untuk dibayar secara kredit atau dicicil. Lain halnya dengan *booking fee*, *booking fee* telah mengalami penyempitan (*spesifikasi*) makna yakni sejumlah uang tanda jadi untuk pemesanan suatu barang atau tempat yang akan dipakai atau dibeli sebelum transaksi atau akad jual beli. Setelah ada transaksi *booking fee*, transaksi berlanjut ke *down Payment* atau bisa langsung ketahap pelunasan.

Akan lebih jelas lagi dalam dunia KPR, *booking fee* adalah bukti keseriusan pembeli untuk membeli rumah. Dengan membayar *booking fee* atau dalam istilah lain uang tanda jadi, calon pembeli berhak untuk memilih kavling dan developer berkewajiban memblokir kavling tersebut dari penawaran pihak lain. Dengan memblokir kavling dari penawaran pihak lain, maka pihak developer dirugikan jika nantinya calon pembeli membatalkan pembeliannya, sebagai konsekwensinya, *booking fee* tersebut biasanya hangus dan menjadi hak *developer*.

2. *Bai al-'Urbūn* dalam *Booking Fee*

Istilah *booking fee* berasal dari bahasa Inggris, dimana pada saat nabi Muhammad saw masih hidup belum mengenal istilah tersebut sehingga perlu dikaji bagaimana hukum *booking fee* menurut ajaran Islam. Salah satu cara mengetahui hukum *booking fee* adalah dengan mengetahui arti dan maknanya

yang nantinya arti dan makna tersebut disamakan dengan istilah yang ada pada bahasa Arab.

Dari beberapa pengertian tersebut di atas terdapat kesamaan arti antara *booking fee* dengan uang panjar atau dengan uang muka atau dengan عُُرْبُونُ / 'urbūn. Arti *bai al-'urbūn* adalah pembeli membeli barang dan dia membayar sebagian pembayarannya kepada si penjual, jika jual beli dilaksanakan, uang panjar dijadikan sebagai pembayaran dan jika tidak, panjar diambil si penjual. Sedangkan *booking fee* adalah pembayaran pemesanan sebelum melanjutkan keseriusan dalam bertransaksi.

Dari pengertian tersebut, sangat jelas sekali bahwa pengertian *booking fee* sama dengan *bai al-'urbūn* yakni tanda jadi yang diberikan kepada penjual sebelum akad dilaksanakan untuk menghentikan penawaran kepada orang lain sehingga dalam waktu yang telah disepakati pembeli dapat melanjutkan akadnya untuk tahap pembelian tanpa harus khawatir barang itu sudah dibeli orang lain.

3. *Khiyār* dalam *Booking Fee*

Di dalam bertransaksi, *booking fee* merupakan pembayaran sejumlah uang sebagai langkah awal sebelum akad yang memiliki batas waktu sesuai dengan kesepakatan. Batas waktu dalam transaksi tersebut di dalam hukum ekonomi syariah disebut sebagai *khiyār*. Karena di dalamnya ada kesepakatan maka *khiyār*-nya adalah *khiyār syarat*.

Maka, dalam praktik *booking fee*, *khiyār syarat* menjadi salah satu syarat keabsahannya, dimana pada saat transaksi harus jelas akadnya dan jelas batas waktunya. Jika batas waktu dalam *booking fee* tidak jelas, maka transaksi tersebut akan menjadi tidak jelas yang dalam istilah ekonomi syariah disebut *garar* dan *maisir*. Dengan adanya *garar* dan *maisir*, maka *booking fee* menjadi tidak sah sesuai dengan yang dikatakan oleh Imam Syafi'i dan Imam

Malik. Namun *khiyār syarat* tidak boleh digunakan untuk transaksi jual beli pesanan dan jual beli mata uang, walaupun kedua transaksi tersebut bersifat mengikat.

Disebabkan adanya perjanjian saat akad, uang atau barang yang dijadikan transaksi *booking fee* secara hukum akan menjadi milik penjual jika waktu *khiyār* telah habis dan barang yang dijadikan objek jual beli dapat ditawarkan kepada pihak lain tanpa harus menunggu persetujuan dari pihak pembeli.



BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam praktik pembelian rumah pada perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu adalah :

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), penulis akan mengumpulkan data dengan cara mendatangi langsung ke lapangan, masyarakat, kelompok atau lembaga yang menjadi objek penelitian untuk mempelajari secara mendalam tentang berbagai permasalahan yang diteliti.¹ Penulis akan mengumpulkan data dengan cara mendatangi langsung ke lapangan, yaitu Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai yang menjadi objek penelitian untuk mempelajari secara mendalam tentang praktik *booking fee* dalam pembelian rumah di perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai. Dalam hal ini peneliti akan menanyakan langsung kepada Direktur, sekretaris atau marketing tentang bagaimana praktek *booking fee* yang diterapkannya.

Metode pendekatan penyelesaian masalah dalam penulisan tesis ini adalah menggunakan pendekatan yuridis normatif yang berdasar ketentuan-ketentuan fiqih dan fatwa yang ada dikaitkan dengan teori hukum serta melihat realita yang terjadi di masyarakat yaitu yang berkaitan dengan pembelian rumah di perumahan umum khususnya di perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu.

B. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian merupakan sesuatu yang kedudukannya sangat sentral, di mana pada subjek inilah data yang diteliti berada dan diamati oleh peneliti yaitu sekretaris Perumahan Alam Indah Benda dan bagian pemasaran Griya Talok

¹ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian* (Jakarta : Rajawali,1990), hlm. 23.

Permai Bumiayu. Objek penelitiannya adalah praktik *booking fee* pada pembelian rumah di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai.

C. Sumber Data

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber penelitian (data yang langsung diperoleh dari lapangan).² Dalam hal ini data yang diperoleh berasal dari Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai. Data-data tersebut meliputi profil, daftar harga, selebaran, brosur dan lainnya di perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai dalam praktik penjualan rumah dan data-data yang diperlukan dalam penelitian ini.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data yang diperoleh dari pihak lain dengan kata lain sumber data yang mengutip dari sumber lain, yaitu seperti buku-buku, jurnal, dan lain-lain yang terkait dengan tema penelitian ini, di antaranya adalah buku Fiqh Islam 5 karya Wahbah al-Zuhaili, Fikih Sunnah karya Sayyid Sabiq, Bank Syariah dari Teori ke Praktik karya Muhammad Syafii Antonio, Fiqh Ekonomi Syariah karya Mardani, Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama karya Abdul Manan, Pengelolaan Wakaf Uang Melalui Sektor Properti karya Rahmat Dahlan dan Nany Al-Mu'in, dan juga buku Kaidah-kaidah Hukum Islam karya Abdul Wahab Khallaf yang di terjemahkan oleh Noer Iskandar dan Moh. Tolchah Mansoer serta buku-buku lainnya yang dapat menjadi sumber rujukan dalam penulisan.

D. Teknik Pengumpulan Data

² Saiffudin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar,1998), hlm. 91.

1. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data secara sistematis melalui pengamatan dan pencatatan terhadap fenomena yang diteliti.³ Teknik ini penulis gunakan untuk mengambil data dengan cara menangkap gejala yang diamati, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan objek observasi berupa praktik *booking fee* pada pembelian rumah di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai.

2. Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.⁴ Wawancara ini penulis lakukan untuk mendapatkan data yang perlu penjelasan kepada pihak Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai di antaranya Direktur atau sekretaris dan bagaian pemasaran serta bagian legal dengan pertanyaan yang menyangkut praktik pembelian rumah.

Panduan pertanyaan dalam wawancara tersebut di antaranya adalah :

- a. Bagaimana perumahan ini di pasarkan?
- b. Bagaimana jika ada orang yang ingin berminat membeli rumah pada perumahan ini?
- c. Berapa jumlah lokasi rumah yang di jual?
- d. Apakah masih ada kavling yang belum terjual?
- e. Pada saat apa *booking fee* dibayarkan?
- f. Apakah hanya dengan membayar *booking fee* pembeli bisa memilih lokasi yang diinginkan?
- g. Apakah bisa Jika ada pembeli yang lain, ingin membeli lokasi yang telah *dibooking*?

50. ³ Hariwijaya dan Triton, *Teknik Penulisan Tesis dan Tesis*, (Yogyakarta : Oryza, 2007), hlm.

⁴ Sutrisno Hadi, *Metodelogi Research II* (Yogyakarta : Andi Offset,2004), hlm. 44.

- h. Pada saat apa, pembeli yang lain bisa membeli lokasi yang telah di *booking*?
- i. Berapa jumlah biaya *booking fee* yang harus dibayarkan?
- j. Apakah ada perjanjian saat penyerahan *booking fee*? apa perjanjian tersebut?
- k. Apakah perjanjiannya secara tertulis atau lisan?
- l. Berapa lama batas waktu *booking fee* berlaku?
- m. Bagaimana jika tidak ada kabar dari pembeli setelah melewati batas waktu?
- n. Apakah ada upaya menghubungi pembeli ketika batas waktu berakhir?
- o. Bagaimana jika pembeli setelah melewati masa berlaku *booking fee* baru bisa melengkapi persyaratan?
- p. Bagaimana status *booking fee* jika pembeli tidak jadi membeli tetapi masih dalam batas waktu yang ditentukan?
- q. Bagaimana jika setelah membayar *booking fee* lalu lalu diajukan ke Bank dan di tolak oleh Bank?
- r. Bagaimana jika ada pembeli yang masih dalam batas waktu kelengkapan administrasi meminta penambahan batas waktu?
- s. Apakah ada kebijakan ketika pembeli tidak sesuai dengan perjanjian?
- t. Kalau boleh tahu, untuk pos apa uang *booking fee* digunakan oleh pengembang?
- u. Berapa lama waktu menunggu pengembalian *booking fee*, jika pembeli di tolak oleh pihak Bank?
- v. Apa perbedaan *booking fee* dengan DP / uang muka?
- w. Apakah uang *booking fee* termasuk uang DP?
- x. Berapa jumlah biaya DP yang harus di bayarkan?
- y. Apakah boleh biaya DP bertahap jika menggunakan KPR? jika boleh berapa kali?

- z. Jika pembeli tidak menggunakan KPR, apakah pembayaran harus tunai atau bisa bertahap?
- aa. Kapan proses pembangunan rumah di mulai?
- bb. Kapan pembeli bisa menempati rumah yang dibelinya?
- cc. Bagaimana jika pembangunan rumah telah selesai namun DP belum dilunasi oleh pembeli?

3. Dokumentasi

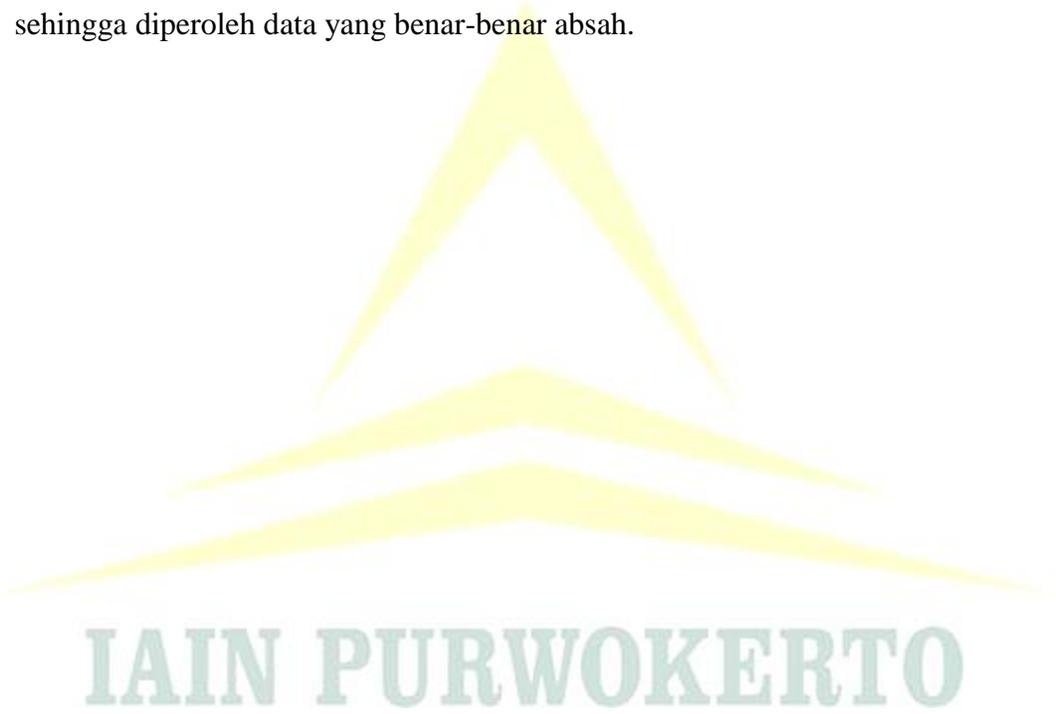
Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang diperoleh melalui pengumpulan dokumen-dokumen.⁵ Teknik ini digunakan untuk memperoleh data-data penelitian dengan mencatat semua keterangan dari bahan-bahan, dokumen, dan catatan yang relevan dengan penelitian di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai. Di antaranya adalah profil perusahaan, struktur organisasi, brosur, dokumen transaksi dan juga hasil wawancara yang dapat dipertanggungjawabkan, serta dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan.

E. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini metode yang digunakan dalam analisis data adalah secara kualitatif. Metode kualitatif sebenarnya merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu mengenai hal-hal apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan. Lebih lanjut untuk menganalisis data yang diperoleh dipergunakan metode induktif, yakni berusaha mencari aturan-aturan, nilai-nilai maupun norma-norma hukum yang terdapat dalam pustaka yang terkait untuk dirumuskan sebagai suatu kaidah hukum tertentu yang bisa diberlakukan untuk mengetahui paktek *booking fee* pada pembelian rumah di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu.

⁵ Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), hlm. 73.

Agar data yang ada menjadi benar-benar valid dalam menganalisis, penulis menggunakan pendekatan metode ganda (*triangulasi*) yakni dengan memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu sendiri, untuk keperluan pengecekan data atau sebagai pembanding terhadap data itu, dengan cara menggali kebenaran informasi tertentu melalui berbagai sumber memperoleh data (*triangulasi sumber*).⁶ Selain melalui wawancara dan observasi, penulis menggunakan pengamatan dokumen tertulis, arsip, profil, catatan resmi, tulisan pribadi, gambar dan atau foto sebagai pembanding sekaligus pengecekan data sehingga diperoleh data yang benar-benar absah.



IAIN PURWOKERTO

⁶ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), hlm. 219.

BAB IV

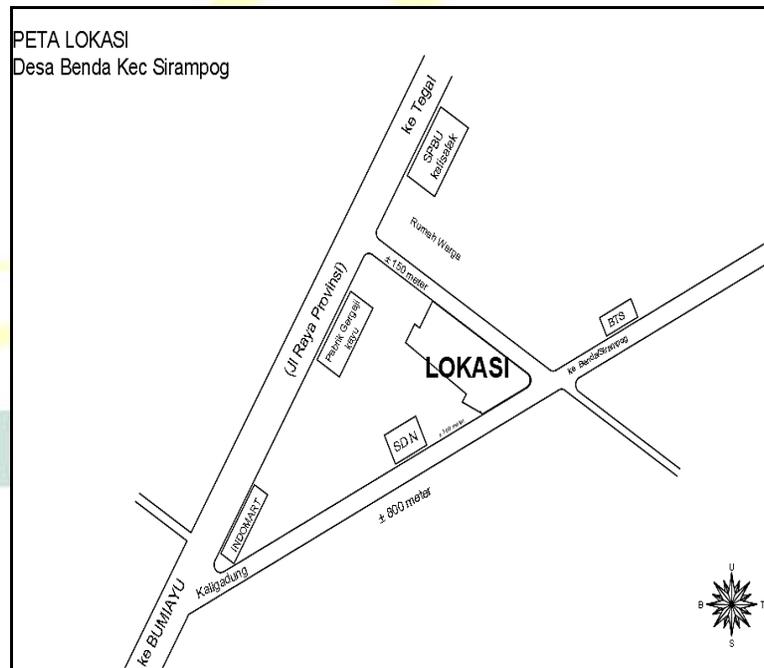
PRAKTIK BOOKING FEE PADA PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN ALAM INDAH BENDA DAN GRIYA TALOK PERMAI BUMIAYU

A. Profil Perumahan

1. Profil Perumahan Alam Indah Benda

a. Identitas dan Sejarah

Perumahan Alam Indah Benda merupakan perumahan yang dikembangkan oleh PT. Ivana Putra yang berlokasi di Kalisalak Desa Benda Kecamatan Sirampog Kabupaten Brebes, dengan lokasi 100 m dari Jalan Utama Tegal – Bumiayu atau memiliki jarak tempuh ± 10 menit dari Ibukota Kecamatan Bumiayu. Terletak dititik koordinat $7^{\circ}13'03,97''S$ dan $109^{\circ}01'11,56''T$.¹



Gambar 1 : Peta Lokasi Perumahan Alam Indah Benda-Sirampog.²

1. ¹ PT Ivana Putra, *Profil Perumahan Alam Indah*, (Paguyangan: PT Ivana Putra, 2014), hlm.
3. ² PT Ivana Putra, *Profil Perumahan Alam Indah*, (Paguyangan: PT Ivana Putra, 2014), hlm.

PT. Ivana Putra memulai kiprahnya pada tahun 2014 untuk memberikan warna dalam perkembangan dan persaingan dalam bidang properti melalui proyek perumahan Alam Indah Benda. Perumahan dengan segmentasi masyarakat menengah ke bawah, yang menginginkan rumah nyaman dan berkualitas namun tetap mudah dan murah untuk dimiliki. Pembangunan Alam Indah Benda di tahun 2017 sudah berjalan lebih dari 50%, sedangkan proyek perumahan lainnya yang saat ini masih dalam tahap perizinan ada dua yaitu Griya Permadani di desa Dukuturi Bumiayu dan Cluster Permata di jalan lingkaran Bumiayu.³

Struktur organisasi PT Ivana Putra adalah :

- 1) Komisaris : Siti Aminah
- 2) Direktur : Ivan Akmal Nur
- 3) Sekretaris : Melia Novita Dewi
- 4) Keuangan : Adudin
- 5) Divisi pemasaran dan humas : Andri
- 6) Divisi Pertukangan : Sudirman

Lahan yang digunakan pada awal pendirian menggunakan lahan atas Tanah sertifikat hak milik nomor 242 a.n. Saefulloh Bin Rakyat dengan Luas Tanah $\pm 4.724 \text{ m}^2$ dan tanah sertifikat hak milik nomor 243 a.n. Sri Rubiyati Bin Rakyat dengan luas tanah $\pm 7.821 \text{ m}^2$ dan tanah tersebut telah diproses balik nama dan ganti sertifikat a.n. PT Ivana Putra.⁴

Nilai yang perusahaan selalu pegang adalah nilai kejujuran, kesederhanaan, dan kerja keras. Nilai-nilai itu yang menjadi pegangan setiap elemen di dalam perusahaan untuk senantiasa melayani masyarakat terutama dalam menghadirkan sebuah produk yang dapat memuaskan masyarakat.

³ Wawancara dengan Melia Novita Dewi selaku sekretaris PT Ivana Putra pada tanggal 22 Juli 2017.

⁴ PT Ivana Putra, *Profil Perumahan Alam Indah*, (Paguyangan: PT Ivana Putra, 2014), hlm. 1.

b. Visi dan misi perusahaan⁵

Visi perusahaan :

“Bertumbuh menjadi pengembang terkemuka dan profesional di Jawa Tengah yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dan memberikan nilai tambah bagi elemen internal perusahaan.”

Misi Perusahaan :

1. Menghadirkan produk perumahan yang nyaman, strategis, terjangkau, dan bernilai tambah bagi konsumen serta lingkungan.
2. Meningkatkan kualitas dan kesejahteraan karyawan serta pemilik perusahaan secara berkesinambungan.

2. Profil Perumahan Griya Talok Permai

a. Identitas dan Sejarah

Perumahan Griya Talok Permai merupakan perumahan yang dikembangkan oleh PT Slawi Ayu Lestari yang beralamatkan di Jl. Raya Cilongok No 1. Kecamatan Cilongok Kabupaten Banyumas. Pemilik adalah bapak H. Casiwan Haryo Sasongko yang beralamatkan di Jl. Cilongok Nomor 1, Kecamatan Cilongok Kabupaten Banyumas.⁶

PT Slawi Ayu Lestari memulai usahanya di bidang perumahan pada tahun 2007 yakni membangun perumahan Griya Talok Permai di atas tanah dengan luas ± 2,5 hektar yang beralamatkan di Jl. Diponegoro no. 113 Talok Kecamatan Bumiayu Kabupaten Brebes. Jumlah kavling yang dijual adalah 137 kavling, yang telah terjual 61 kavling, sisanya 76 kavling siap untuk di pasarkan.⁷ Salah satu kelebihan dari Griya Talok Permai adalah

⁵ PT Ivana Putra, *Profil Perumahan Alam Indah*, (Paguyangan: PT Ivana Putra, 2014), hlm. 1.

⁶ Wawancara dengan Imam Sururi selaku bagian pemasaran Perumahan Griya Talok Permai pada tanggal 22 Juli 2017.

⁷ Papan Media Informasi Kantor Perumahan Griya Talok Permai.

pemandangan alam yang sangat bagus dan dari lokasi perumahan dapat melihat kota Bumiayu yang ramai serta dekat dengan lokasi pendidikan dan perkotaan.



Gambar 2 : Brosur Perumahan Griya Talok Permai Bumiayu menampilkan pemandangan kota Bumiayu.⁸

Perumahan Griya Talok Permai memiliki kelembagaan yang baik yakni komisaris sekaligus pemilik adalah H. Casiwan Haryo Sasongko, Direktur perumahan saat pertama membangun adalah bapak Heru Cokro lalu digantikan oleh bapak Sugeng Santoso, kemudian bagian pemasaran adalah bapak Imam Sururi.⁹

⁸ Brosur perumahan Griya Talok Permai.

⁹ Wawancara dengan Imam Sururi selaku bagian pemasaran Perumahan Griya Talok Permai pada tanggal 22 Juli 2017.

Motifasi pemilik untuk membangun perumahan Griya Talok Permai adalah membantu masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan mudah, murah dan dekat dengan perkotaan.

b. Visi dan misi perusahaan ¹⁰

Visi perusahaan adalah : Menjadi Pengembang Pemukiman dan Perumahan Rakyat Terpercaya di Jawa tengah dan khususnya di Bumiayu.”

Misi Perusahaan :

- 1) Mengembangkan perumahan dan permukiman yang bernilai tambah untuk kepuasan Pelanggan.
- 2) Meningkatkan kontribusi positif kepada masyarakat dan lingkungan.

B. Praktik *Booking Fee* dalam Jual Beli Rumah

1. Perumahan Alam Indah Benda

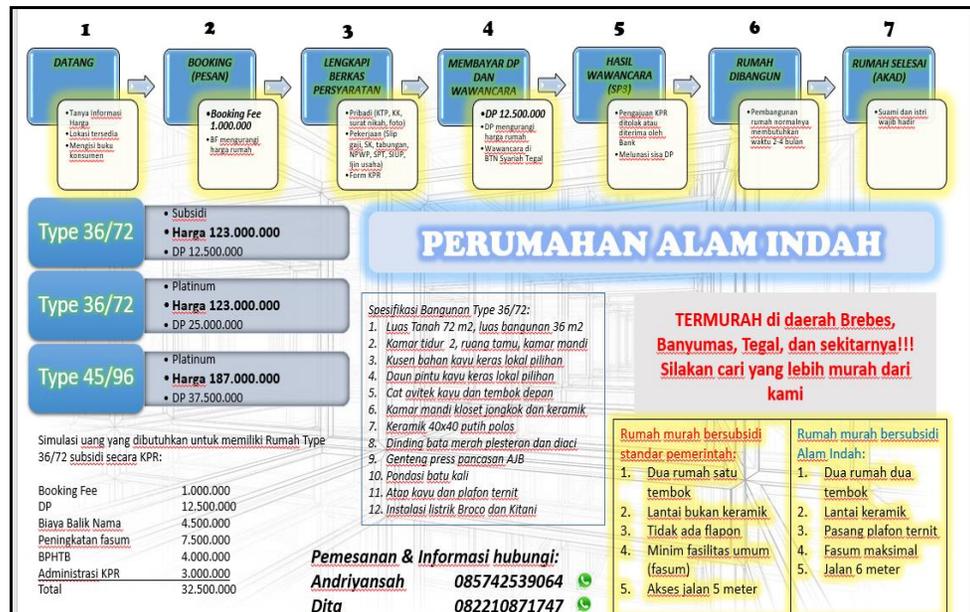
Dalam penelitian praktik *booking fee* tidak bisa dilepaskan dari tahapan jual beli rumah, agar bisa memahami praktik *booking fee* secara jelas dan tepat. Adapun tahapan-tahapan dalam jual beli rumah di perumahan Alam Indah Benda adalah :

a. Tahap Pemasaran

Pada tahapan ini, pengembang senantiasa mengiklankan produknya lewat media radio, selebaran, brosur, dan juga melalui banner papan reklame untuk mempublikasikan produknya. Dengan melalui media-media tersebut diharapkan masyarakat akan lebih mengetahui keberadaan perumahan Alam Indah Benda. Dan tidak kalah penting yakni pemasaran lewat media sosial seperti Facebook, Whatshap, dan lainnya untuk

¹⁰ Wawancara dengan Imam Sururi selaku bagian pemasaran Perumahan Griya Talok Permai pada tanggal 22 Juli 2017.

memikat kalangan muda khususnya keluarga baru yang berkeinginan hidup mandiri.¹¹



Gambar 3 : Brosur Perumahan Alam Indah Benda.¹²

b. Tahap *Booking* Kavling

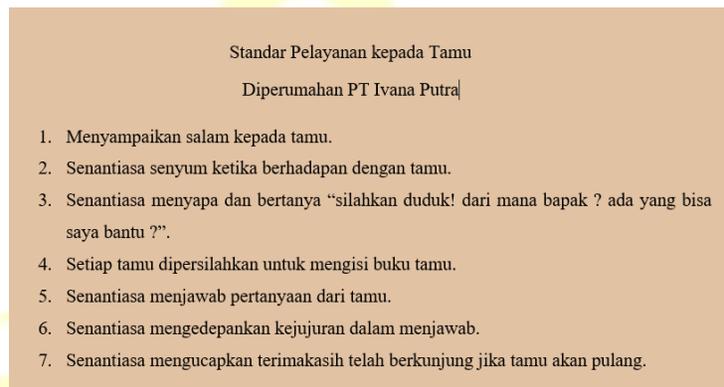
Masyarakat yang ingin membeli rumah akan datang ke lokasi perumahan Alam Indah Benda. Biasanya mereka senantiasa mencari tahu dengan bertanya tentang harga, lokasi, akses jalan ke kota, dengan bahan seperti apa bangunan rumah nantinya dibuat, modelnya seperti apa, luas tanah dan bangunannya berapa, keamanannya bagaimana dan lain sebagainya sesuai dengan keinginan calon pembeli. Pihak developer senantiasa mendampingi dan menjelaskan apa yang ditanyakan oleh calon pembeli.

¹¹ Wawancara dengan Melia Novita Dewi selaku sekretaris PT Ivana Putra pada tanggal 22 Juli 2017.

¹² Brosur Perumahan Alam Indah Benda.

Pihak developer senantiasa melayani dan menghormati calon pembeli dengan mewajibkan kepada staf-stafnya untuk :

- 1) Menyampaikan salam kepada tamu.
- 2) Senantiasa senyum ketika berhadapan dengan tamu.
- 3) Senantiasa menyapa dan bertanya “silahkan duduk! dari mana bapak ? ada yang bisa saya bantu ?”.
- 4) Setiap tamu dipersilahkan untuk mengisi buku tamu.
- 5) Senantiasa menjawab pertanyaan dari tamu.
- 6) Senantiasa mengedepankan kejujuran dalam menjawab.
- 7) Senantiasa mengucapkan terimakasih telah berkunjung jika tamu akan pulang.



Gambar 4 : Panduan pelayanan kepada tamu :¹³

Setelah calon pembeli merasa cocok dengan penjelasan pihak pengembang dan ingin membelinya, calon pembeli bisa langsung memilih lokasi dan tipe rumah yang dikehendaki. Agar pilihan lokasi yang dipilihnya tidak dipasarkan lagi oleh pengembang, pembeli diwajibkan memberikan uang *booking fee* kepada pengembang sebagai bukti keseriusan dari pihak pembeli.

¹³ Panduan pelayanan kepada tamu di perumahan Alam Indah Benda yang tertempel di media kantor.

Persyaratan pada saat pembeli menyerahkan atau membayar *booking fee* cukup dengan foto copy KTP dan foto copy KK. Adapun persyaratan lebih lengkap ketika akan mengajukan persetujuan dari pihak Bank untuk KPR. Jika pembayaran tanpa KPR, maka cukup fotocopy KTP, fotocopy KK, dan foto copy buku nikah (jika sudah menikah). Di samping persyaratan tersebut, pembeli menandatangani surat pemesanan kavling / bangunan yang di dalamnya terdapat perjanjian.

Jumlah uang *booking fee* di Perumahan Alam Indah Benda pada awal berdirinya adalah :

- 1) Tipe rumah 36/72 adalah Rp. 1.500.000,-.
- 2) Tipe rumah 36/90 adalah Rp. 1.500.000,-.
- 3) Tipe rumah 36/96 adalah Rp. 1.500.000,-.
- 4) Tipe rumah 45/96 adalah Rp. 2.000.000,-.

Kemudian untuk meningkatkan daya saing pembeli, pada awal tahun 2017 *bookng fee* turun menjadi :

- 1) Tipe rumah 36/72 adalah Rp. 1.000.000,-.
- 2) Tipe rumah 36/90 adalah Rp. 1.000.000,-.
- 3) Tipe rumah 36/96 adalah Rp. 1.000.000,-.
- 4) Tipe rumah 45/96 adalah Rp. 1.500.000,-.

IAIN PURWOKERTO

DAFTAR HARGA									
Perumahan Alam Indah Benda									
TYPE	HARGA	HOOK	UANG MUKA		PLAFON KPR	Simulasi Angsuran			
			BF	DP		5 th	10 th	15 th	20 th
36/72	117.000.000	-	1.000.000	16.700.000	105.300.000	2.027.000	1.137.000	846.000	705.000
36/90	120.000.000	13.500.000	1.000.000	14.000.000	108.000.000	2.079.000	1.166.000	868.000	723.000
36/96	123.000.000	19.200.000	1.000.000	12.000.000	110.000.000	2.118.000	1.188.000	884.000	736.000

TYPE	HARGA	UANG MUKA		PLAFON KPR	Simulasi Angsuran		
		BF	DP		5 th	10 th	15 th
45/96	187.000.000	1.500.000	36.00.000	149.500.000	3.402.000	2.277.000	2.042.000

Harga belum termasuk :

1. Biaya kelebihan tanah (jika ada)
2. Peningkatan mutu (Fasum rumah type 36)
3. Biaya Notaris dan balik nama (BBN)
4. BPHTB
5. Administrasi

Gambar 5 : Daftar Harga Perumahan Alam Indah Benda

Pada saat menyerahkan *booking fee*, pembeli mengisi dan menandatangani surat pemesanan kavling / bangunan yang di dalamnya terdapat perjanjian tertulis. Perjanjian tertulis tersebut adalah :

- 1) Apabila dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak pembayaran uang tanda jadi tidak melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran uang muka ke-1 dan menandatangani perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) serta menyerahkan berkas KPR, maka pesanannya dianggap batal dan uang tanda jadi yang telah dibayarkan dengan sendirinya menjadi milik penjual sebagai sanksi administrasi pembatalan.
- 2) Harga yang tercantum belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Administrasi KPR (apabila melalui skema KPR) dan biaya-biaya lain yang timbul akibat peraturan baru di bidang perpajakan.
- 3) Spesifikasi bangunan rumah merupakan satu paket sesuai standar dari Developer Perumahan Alam Indah.

Perjanjian tersebut di atas merupakan perjanjian tertulis yang termuat dalam surat pemesanan kavling / bangunan, namun ada perjanjian yang tidak tertulis yang dijelaskan oleh pihak pengembang kepada pembeli saat pembeli akan membayar *booking fee*, diantaranya:¹⁴

- 1) Uang *booking fee* tidak bisa kembali apabila dibatalkan secara sepihak oleh konsumen.
- 2) Uang *booking fee* dapat kembali 50% apabila dalam proses pengajuan KPR ke Bank ditolak.
- 3) Setelah ada penolakan dari pihak Bank, uang *booking fee* dapat diambil satu sampai dua minggu.
- 4) Uang *booking fee* adalah termasuk uang muka atau *down payment*, jika pembeli melanjutkan transaksinya. Jumlah uang *down payment* akan dikurangi dengan uang *booking fee*.

Di samping perjanjian tertulis dan tidak tertulis di atas, ada kebijakan-kebijakan yang diambil oleh pihak developer sesuai dengan situasi dan kondisi yang ada dan kebijakan ini tidak dijelaskan atau tidak diberitahukan kepada pembeli saat kontrak *booking fee*. Kebijakan tersebut diantaranya :¹⁵

- 1) Ketentuan jangka waktu *booking fee* di perumahan Alam Indah Benda bersifat subjektif atau ada pertimbangan toleransi. Maksudnya secara perjanjian telah jelas batas waktu yakni satu bulan, namun jika ada pembeli yang setelah satu bulan baru bisa melengkapi persyaratan dan pembayaran *down payment* karena alasan yang dapat diterima oleh pengembang, maka uang *booking fee* masih dapat digunakan untuk mengurangi jumlah uang *down payment*, tetapi tidak menjadi jaminan lokasi yang telah dipilihnya masih tetap utuh. Jika sudah ada pembeli

¹⁴ Wawancara dengan Melia Novita Dewi selaku sekretaris PT Ivana Putra pada tanggal 22 Juli 2017.

¹⁵ Wawancara dengan Melia Novita Dewi selaku sekretaris PT Ivana Putra pada tanggal 22 Juli 2017.

lain yang telah memilihnya, maka pengembang tidak bertanggung jawab, namun pembeli dipersilahkan untuk menentukan lokasi yang lain.

- 2) Pada saat pembeli sudah menyerahkan *booking fee*, penjual tidak akan memberikan atau menjual lokasi yang dipilih pembeli pertama walaupun pembeli kedua bersedia membelinya dengan uang tunai atau dengan harga yang lebih tinggi. Pembeli kedua bisa membeli lokasi yang dipilih oleh pembeli pertama jika pembeli pertama tidak lagi melanjutkan transaksinya atau telah habis waktu yang ditentukan yakni satu bulan atau mengundurkan diri atau tidak jadi membeli walaupun masih dalam batas waktu yang ditentukan dan atau pembeli memilih lokasi kavling yang lain.
- 3) Ketika pembeli tidak ada tindak lanjut untuk tahap berikutnya setelah *booking fee*, pihak pengembang berupaya menghubungi pihak pembeli melalui telfon yang tertera pada saat pembayaran *booking fee*. Setelah ada upaya untuk menghubungi ternyata gagal atau pihak pembeli tidak meresponnya, barulah lokasi kavling yang dipilihnya akan dipasarkan kembali.

Uang *booking fee* pada perumahan Alam Indah benda oleh pengembang digunakan sebagai uang operasional seperti biaya iklan, biaya transpot, biaya komunikasi, survei dari pihak pengembang dan lain-lain.

Uang *booking fee* tahun 2017 pada perumahan Alam Indah Benda menurut saudari Melia Novita Dewi selaku sekretaris perusahaan termasuk yang kategori murah bahkan bisa kembali 50% manakala ditolak pengajuaanya oleh pihak Bank. Kebijakan tersebut diambil untuk memikat pembeli dan tidak menjadikan pembeli ragu dalam memilih lokasi yang dipilihnya.

c. Tahap Pembayaran *Down Payment* dan Pengajuan KPR

Pada tahapan ini pembeli sudah memastikan untuk melanjutkan transaksinya. Yang harus dilakukan oleh pembeli adalah :

1) Jika pembeli akan menggunakan KPR

a) Pembeli datang ke perumahan Alam Indah Benda dengan membawa kelengkapan Administrasi yakni :

- (1) Fotocopy KTP suami / Istri.
- (2) Fotocopy Kartu Keluarga.
- (3) Fotocopy Surat Nikah /Akta Cerai.
- (4) Pas Foto terbaru pemohon dan pasangan.
- (5) Asli Slip gaji terakhir / surat keterangan penghasilan bagi PNS, karyawan, BUMN atau swasta.
- (6) Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap.
- (7) Fotocopy SPT tahun terakhir.
- (8) NPWP pribadi.
- (9) Fotocopy Akte Pendirian perusahaan berikut perubahannya SIUP, TDP dan SITU.
- (10) Fotocopy Izin Praktek.
- (11) Fotocopy buku Tabungan / Giro minimal 6 bulan terakhir.
- (12) Form Aplikasi Kredit (KPR) FLPP.

Persyaratan Pengajuan KPR				
No	Dokumen	Pegawai Karyawan	Wiraswasta	Profesional
			Swasta Pemilik	
1	Form Aplikasi Kredit (KPR) FLPP	√	√	√
2	Fotocopy KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai	√	√	√
3	Pas Foto terbaru Pemohon & Pasangan	√	√	√
4	Asli slip gaji terakhir atau surat keterangan penghasilan	√	-	-
5	Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap	√	-	-
6	Fotocopy Tabungan /Giro min. 6 (ENAM) bulan terakhir	√	√	√
7	Fotocopy SPT tahun terakhir	√	√	√
8	Fotocopy NPWP Pribadi	√	√	√
9	Fotocopy Akta Pendirian Perusahaan berikut perubahannya SIUP, TDP & SITU	-	√	-
10	Fotocopy ijin-ijin praktek/usaha	-	-	√

Ket:

1. Harga jual dan ketentuan pembayaran pembayaran sewaktu-waktu dapat berubah
2. Apabila terjadi pembatalan secara sepihak maka uang muka Booking Fee (Tandi jadi) menjadi pihak developer
3. Persetujuan atau penolakan pengajuan kredit menjadi tanggung jawab pihak bank
4. Penentuan plafon kredit minimal sepenuhnya ditentukan oleh pihak bank

Gambar 6 : Persyaratan Pengajuan KPR.¹⁶

b) Setelah semua lengkap pembeli membayar uang muka atau *down payment*. Pembayaran *down payment* dilakukan dalam dua tahap, yakni 50% pada saat data pembeli akan diajukan ke pihak Bank atau sebelum proses wawancara, kemudian 50% berikutnya setelah mendapat persetujuan dari pihak Bank.

c) Jumlah uang *down payment*

Harga di Perumahan Alam Indah Benda adalah :

Tabel 1 : Daftar Harga Perumahan Alam Indah Benda¹⁷

No	TYPE	HARGA	Down Painment	Booking fee	Sisa Bayar DP	KPR
1	36/72	117.000.000	17.700.000	1.000.000	16.700.000	105.300.000
2	36/90	120.000.000	15.000.000	1.000.000	14.000.000	108.000.000
3	36/96	123.000.000	13.000.000	1.000.000	12.000.000	110.000.000
4	45/96	187.000.000	37.500.000	1.500.000	36.000.000	149.500.000

Harga di atas belum termasuk :

- (1) Biaya kelebihan tanah (jika ada).
 - (2) Peningkatan mutu (fasum rumah tipe 36).
 - (3) Biaya Notaris dan balik nama (BBN).
 - (4) BPHTB.
 - (5) Administrasi Bank.
- d) Dalam proses pengajuan KPR ke Bank, pembeli didampingi pihak pengembang. Pihak Bank biasanya akan melakukan wawancara kepada pembeli. Dalam waktu yang lain setelah wawancara, pihak

¹⁶ Selebaran Perumahan Alam Indah Benda.

¹⁷ Selebaran dan Brosur Perumahan Alam Indah Benda.

Bank akan survei lokasi pembeli. Kemudian akan diputuskan disetujui atau tidak pengajuannya.

- e) Pada Perumahan Alam Indah Benda, jika transaksi berlanjut dan mendapat persetujuan dari pihak Bank, uang *booking fee* menjadi bagian dari uang *down payment*, sehingga pembeli tinggal melunasi kekurangannya. Misalnya jika *down payment* Rp. 17.700.000,- dan *booking fee* Rp.1.000.000,- maka konsumen atau pembeli tinggal membayar kekurangannya yakni Rp. 16.700.000,-
 - f) Uang *down payment* bagi pembeli yang menggunakan Kredit Pemilikan Rumah, dapat diangsur maksimal tiga kali sampai tahap pembangunan dimulai.
- 2) Jika pembeli akan membayar secara tunai atau tanpa KPR
- a) Pembeli datang ke perumahan Alam Indah Benda dengan membawa kelengkapan Administrasi yakni :
 - (1) Fc KTP suami.
 - (2) Fc KTP istri.
 - (3) Fc KK.
 - b) Membayar uang muka / *down payment* secara tunai sebelum proses pembangunan.
 - c) Besarnya jumlah uang *down payment* berbeda dengan pembeli yang menggunakan KPR.
 - d) Besarnya jumlah uang *down payment* adalah 30% dari harga.
 - e) Pelunasan pembelian rumah dilakukan setelah rumah selesai dibangun.
 - f) Pelunasan pembelian rumah dapat dilakukan secara bertahap yakni selama tiga hingga maksimal enam bulan. Pada masa ini belum bisa serah terima kunci rumah (ditahan pihak pengembang) walaupun rumah telah selesai dibangun.

d. Tahap Pembangunan

1) Jika pembeli menggunakan KPR

- a) Pembangunan rumah dimulai sejak pembeli mendapat persetujuan dari pihak Bank.
- b) Pembeli telah melunasi uang muka atau *down payment* secara global kepada pengembang.
- c) Maksud secara global adalah terdiri dari:
 - (1) Uang *down payment*.
 - (2) Administrasi KPR untuk Bank.
 - (3) Biaya Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
 - (4) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
 - (5) Biaya peningkatan mutu.
- d) Biaya global di atas dapat diangsur hingga pembangunan rumah selesai kecuali uang *down payment* dan administrasi KPR ke Bank.
- e) Pada tahap ini, pembeli belum dikenai biaya tagihan KPR.

2) Jika pembeli membayar secara tunai atau tanpa KPR

- a) Pembangunan rumah dimulai sejak pembeli membayar uang muka / *down payment* kepada pengembang.
- b) Pembangunan dapat dilakukan sebelum pelunasan uang muka dengan melihat situasi, kondisi dan karakter pembeli. Hal tersebut merupakan kebijakan pengembang.

e. Tahap Serah Terima Rumah

Pembangunan rumah menggunakan konstruksi rangka atap kayu. Sedangkan spesifikasi bangunan adalah standar perumahan sesuai dengan tipe yang dipilihnya. Adapun ketentuan tahap pembangunan adalah :

- 1) Jika pembeli menggunakan KPR
 - a) Pembeli telah melunasi semua pembayaran yakni :
 - (1) Uang *down payment* (jika belum lunas).
 - (2) Biaya Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
 - (3) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
 - (4) Biaya peningkatan mutu.
 - b) Satu bulan setelah pembeli terima kunci rumah, pembeli memiliki kewajiban pembayaran tagihan KPR.
 - c) Jaminan kerusakan rumah adalah 60 hari sejak serah terima kunci rumah.

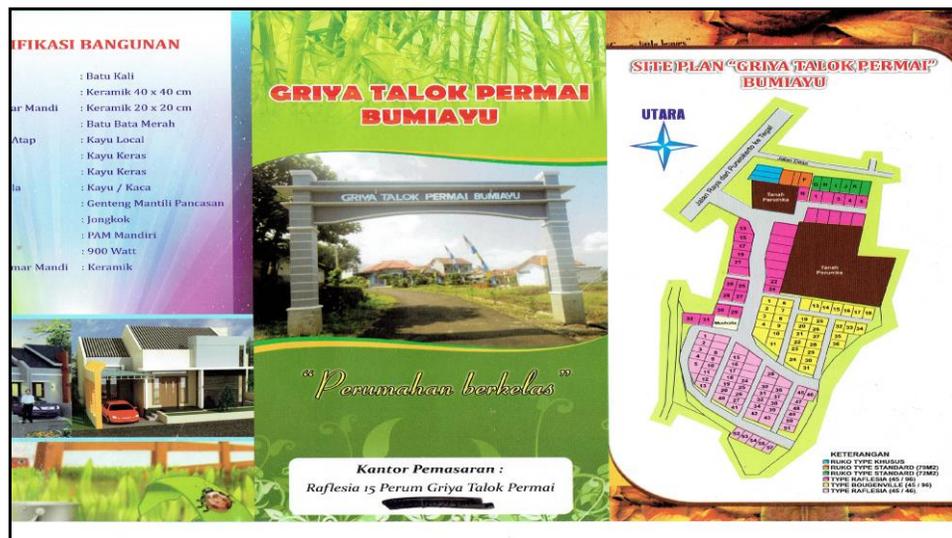
- 2) Jika Pembeli membayar secara tunai tanpa KPR
 - a) Serah terima dilakukan setelah semua pembayaran lunas, biaya tersebut adalah :
 - (1) Harga pembelian rumah.
 - (2) Biaya Pajak Pertambahan Nilai (PPN).
 - (3) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
 - (4) Biaya peningkatan mutu.
 - b) Jaminan kerusakan rumah adalah 60 hari sejak serah terima kunci rumah.
 - c) Pembeli berhak meminta pertanggungjawaban kepada pengembang jika rumah ada kerusakan, kecuali jika ada faktor lain seperti bencana alam atau rumah telah dimodifikasi oleh pembeli.

2. Perumahan Griya Talok Permai Bumiayu

Dalam penelitian praktik *booking fee* tidak bisa dilepaskan dari tahapan jual beli rumah, agar bisa memahami praktik *booking fee* secara jelas dan tepat. Adapun tahapan-tahapan dalam jual beli rumah di perumahan Griya Talok Permai Bumiayu adalah :

a. Tahap Pemasaran

Pada tahapan ini, pengembang mengiklankan produknya lewat media surat kabar, radio, selebaran, brosur, dan juga melalui banner papan reklame untuk mencari calon pembeli.¹⁸ Dengan melalui media-media tersebut diharapkan masyarakat akan lebih mengetahui keberadaan perumahan Griya Talok Permai Bumiayu. Pengembang tidak menggunakan media sosial dalam mengiklankan perumahannya namun mengandalkan silaturahmi ke rumah-rumah calon pembeli.



Gambar 7 : Brosur Perumahan Griya Talok Permai Bumiayu

Tahapan ini sangat penting bagi pengembang perumahan Griya Talok Permai, dengan iklan yang baik, calon pembeli akan tertarik untuk datang ke lokasi perumahan Griya Talok Permai. Bagian pemasaran yakni bapak Imam Sururi, sangat mementingkan komunikasi dalam melayani calon pembeli. Beliau sangat yakin dengan komunikasi yang baik dan pelayanan yang mudah akan memikat masyarakat untuk membeli rumah di perumahan yang ia kelola. Di samping itu, pengiklanan dilakukan melalui

¹⁸ Brosur perumahan Griya Talok Permai.

Toserba Zam-zam, sehingga banyak masyarakat yang mengetahui keberadaan perumahan.

b. Tahap *Booking* Kapling

Masyarakat yang ingin membeli rumah akan datang ke lokasi perumahan Griya Talok Permai. Jika pembeli menghendaki dapat memanggil bagian pemasaran untuk ke rumahnya. Seperti pada umumnya, pembeli biasanya senantiasa mencari tahu tentang harga, lokasi, akses jalan ke kota, dengan bahan seperti apa bangunan itu nantinya dibuat, modelnya seperti apa, luas tanah dan bangunannya berapa, keamanannya bagaimana dan lain sebagainya sesuai dengan keinginan calon pembeli.

Setelah calon pembeli merasa cocok dengan penjelasan pihak pengembang dan ingin membelinya, calon pembeli bisa langsung memilih lokasi dan tipe rumah yang dikehendaki. Agar pilihan lokasi yang dipilihnya tidak dipasarkan lagi oleh pengembang, pembeli diwajibkan memberikan uang *booking fee* kepada pengembang sebagai bukti keseriusan dari pihak pembeli. Pembeli memperoleh kwitansi pembayaran *booking fee*.

Persyaratan pada saat pembeli menyerahkan atau membayar *booking fee* yakni :

- 1) Foto Copy KTP.
- 2) Foto Copy Kartu Keluarga.

Adapun persyaratan lebih lengkap ketika akan mengajukan persetujuan dari pihak Bank untuk KPR. Jika pembayaran tanpa KPR maka cukup foto copy KTP, foto copy KK, dan foto copy buku nikah (jika sudah menikah).

Besaran *booking fee* di Perumahan Griya Talok Permai adalah :¹⁹

¹⁹ Selebaran Daftar Harga Perumahan Griya Talok Permai.

- 1) Tipe rumah 36/84 adalah Rp. 2.000.000,-.
- 2) Tipe rumah 36/96 adalah Rp. 2.000.000,-.
- 3) Tipe rumah 36/104 adalah Rp. 2.000.000,-.

Pada Griya Talok Permai tidak ada perjanjian tertulis pada saat *booking fee*, hanya bersifat umum yang tertera pada selebaran yang memuat ketentuan harga dan *booking fee*, yakni *booking fee* akan dikembalikan jika permohonan ditolak Bank dan jika konsumen menghundurkan diri secara sepihak uang *booking fee* akan hangus.

Di samping perjanjian tersebut di atas yang tertulis pada selebaran umum, ada perjanjian yang tidak tertulis yang dijelaskan kepada pembeli saat pembeli akan membayar *booking fee*, diantaranya:²⁰

- 1) Masa berlaku *booking fee* adalah dua bulan.
- 2) Uang *booking fee* hangus apabila dibatalkan secara sepihak oleh konsumen.
- 3) Pembeli diberi waktu satu minggu untuk melanjutkan transaksi *booking fee*. Jika dalam waktu satu minggu pembeli membatalkan maka uang *booking fee* akan kembali 100%, namun jika lebih dari satu minggu tidak ada pembatalan, maka transaksi dianggap berlanjut.
- 4) Uang *booking fee* dapat kembali 100% apabila dalam proses pengajuan KPR ke Bank di tolak. Tanpa ada paksaan, pembeli dapat memberikan uang transpot pendampingan kepada pihak pengembang dalam proses pengajuan KPR ke Bank.
- 5) Uang *booking fee* dapat diambil pada hari itu juga setelah ada pemberitahuan dari pihak Bank bahwa pengajuannya ditolak.
- 6) Uang *booking fee* adalah termasuk uang muka atau DP yang dapat mengurangi jumlah uang DP.

²⁰ Wawancara dengan Imam Sururi selaku bagian pemasaran Perumahan Griya Talok Permai pada tanggal 22 Juli 2017.

Terdapat kebijakan-kebijakan yang diambil oleh pihak pengembang sesuai dengan situasi dan kondisi yang ada, diantaranya :²¹

- 1) Ketentuan jangka waktu *booking fee* di perumahan Griya talok Permai memiliki pertimbangan toleransi. Maksudnya secara perjanjian telah jelas batas waktu yakni dua bulan, namun jika ada pembeli yang setelah dua bulan baru bisa melengkapi persyaratan dan pembayaran DP karena alasan yang dapat diterima oleh pengembang, maka uang *booking fee* masih dapat digunakan untuk mengurangi jumlah uang DP tetapi tidak menjadi jaminan lokasi yang telah dipilihnya masih tetap utuh. Jika sudah ada pembeli lain yang telah memilihnya, maka pengembang tidak bertanggung jawab, namun pembeli dipersilahkan untuk menentukan lokasi yang lain.
- 2) Pada saat pembeli sudah menyerahkan *booking fee*, penjual tidak akan memberikan atau menjual lokasi yang dipilih pembeli pertama walaupun pembeli kedua bersedia membelinya dengan uang tunai atau dengan harga yang lebih tinggi. Pembeli kedua bisa membeli lokasi yang dipilih oleh pembeli pertama jika pembeli pertama tidak lagi melanjutkan transaksinya atau telah habis waktu yang ditentukan yakni dua bulan atau mengundurkan diri tidak jadi membeli walaupun masih dalam batas waktu yang ditentukan.
- 4) Ketika pembeli tidak ada tindak lanjut untuk tahap berikutnya setelah *booking fee*, pihak pengembang berupaya menghubungi pihak pembeli melalui telfon yang tertera pada saat pembayaran *booking fee*. Setelah ada upaya untuk menghubungi ternyata gagal atau pihak pembeli tidak meresponnya, barulah lokasi kavling yang dipilihnya akan dipasarkan kembali.

²¹ Wawancara dengan Imam Sururi selaku bagian pemasaran Perumahan Griya Talok Permai pada tanggal 22 Juli 2017.

Uang *booking fee* pada perumahan Griya Talok Permai oleh pengembang tidak digunakan untuk operasional hanya sebagai ikatan jual beli saja dan nantinya digunakan untuk pembangunan rumah yang akan digabungkan dengan uang muka atau *down payment*, namun jika pembeli membatalkannya secara sepihak, maka uang *booking fee* tersebut digunakan untuk operasional, transportasi dan iklan.²²

Uang *booking fee* pada perumahan Griya Talok Permai menurut saudara Imam Sururi selaku bagian pemasaran perusahaan sengaja dibuat sama agar memudahkan pembeli untuk mengingatnya dan menjadikan pembeli lebih serius untuk melanjutkan transaksinya.

c. Tahap Pembayaran *Down Payment* dan Pengajuan KPR

Pada tahapan ini pembeli sudah memastikan untuk melanjutkan transaksinya. Yang harus dilakukan oleh pembeli adalah :

- 1) Jika pembeli akan menggunakan KPR
 - a) Pembeli datang ke perumahan Griya Talok Permai dengan membawa kelengkapan Administrasi
 - (1) Fotocopy KTP suami / Istri.
 - (2) Fotocopy Kartu Keluarga.
 - (3) Fotocopy Surat Nikah /Akta Cerai.
 - (4) Pas Foto terbaru pemohon dan pasangan.
 - (5) Asli Slip gaji terakhir / surat keterangan penghasilan bagi PNS, karyawan, BUMN atau swasta.
 - (6) Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap.
 - (7) Fotocopy SPT tahun terakhir.
 - (8) NPWP pribadi.

²² Wawancara dengan Imam Sururi selaku bagian pemasaran Perumahan Griya Talok Permai pada tanggal 22 Juli 2017.

- (9) Fotocopy Akte Pendirian perusahaan berikut perubahannya SIUP, TDP dan SITU.
- (10) Fotocopy Izin Praktek.
- (11) Fotocopy buku Tabungan / Giro minimal 6 bulan terakhir.
- (12) Form Aplikasi Kredit (KPR) FLPP.

DAFTAR HARGA STANDAR				GRIYA TALOK PERMAI BUMIAYU			
NO	TYPE	HARGA	DP 20 %	KPR	5 THN	ANGSURAN 10 TH	15 TH
1	ANGGREK 36 / 84	140.400.000	30.360.000	110.000.000	2.480.300	1.556.600	1.274.800
2	BUGENVIL 36 / 96	184.600.000	39.600.000	145.000.000	3.269.400	2.051.800	1.680.400
3	RAFLESTIA 36/104	197.800.000	42.800.000	155.000.000	3.494.900	2.193.300	1.796.300

Keterangan : Harga baru ini berlaku efektif **1 Mei 2017**
Untuk konstruksi rangka atap menggunakan **Baja Ringan** *1.850 on/m. Hada, angsuran.*

NO	JENIS PERSYARATAN	PEGAWAI	WIRASWASTA	PROFESIONAL
1	Aplikasi Permohonan KPR dari Bank	✓	✓	✓
2	Photo Copy KTP Suami Istri	✓	✓	✓
3	Photo Copy Kartu Istri	✓	✓	✓
4	Photo Copy Kartu Keluarga	✓	✓	✓
5	Photo Copy Surat Nikah/Cerai/Janda/Duda	✓	✓	✓
6	Slip Gaji / Surat Keterangan Gaji	✓	✓	✓
7	Copy Rekening Koran 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
8	Photo Copy NPWP	✓	✓	✓
9	Photo Copy SSP dan SPT Tahunan	✓	✓	✓
10	Photo Copy SIUP/TDP/Ijin Praktek	✓	✓	✓
11	Photo Copy Laporan Keuangan 2 tahun terakhir	✓	✓	✓
12	Tabungan Batara dan Denah Lokasi	✓	✓	✓

Catatan : 1. Harga rumah sewaktu waktu bisa berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu
2. Persetujuan besarnya DP dan besarnya angsuran tergantung Bank pemberi kredit.
3. Membayar Booking Fee Type 36/84 Rp. 2.000.000,- Type 36/96 Rp. 2.000.000,- Type 36/104 Rp. 2.000.000,- booking fee akan dikembalikan jika permohonan ditolak Bank dan jika Konsumen mengundurkan diri secara sepihak hangus.
4. HUK atau kelebihan tanah yang ada dikapling harus dibayar dimuka.
5. Contact Person : HP : 08129784296, 085878295753

Gambar 8 : Selebaran berupa Daftar Harga dan persyaratan KPR

- b) Pembayaran *down payment* dilakukan dalam satu tahap, yakni setelah mendapat persetujuan dari pihak Bank.
- c) Besaran uang *down payment* adalah $\pm 20\%$ dari harga rumah.
- d) Uang *down payment* diberikan kepada pengembang untuk mengurangi harga, adapun kekurangannya yang akan diajukan ke pihak Bank. Semakin besar uang *down payment* semakin kecil biaya KPR.
- e) Pada Perumahan Griya Talok Permai, jika transaksi berlanjut dan mendapat persetujuan dari pihak Bank, uang *booking fee* menjadi

bagian dari uang *down payment*, sehingga pembeli tinggal melunasi kekurangannya.

- f) Uang *down payment* bagi pembeli yang menggunakan KPR tidak dapat diangsur.
- g) Jika uang *down payment* belum lunas, pembangunan belum bisa dilaksanakan.
- h) Besarnya jumlah uang *down payment* adalah bervariasi tergantung tipenya.

Tabel 2 : Daftar harga perumahan di Griya Talok Permai

No	TYPE	HARGA	DP 20%	KPR
1	ANGGREK 36/84	140.400.000	30.360.000	110.000.000
2	BUGENVIL 36/96	184.600.000	39.600.000	145.000.000
3	RAFLESIA 36/104	197.800.000	42.800.000	155.000.000

- 3) Jika pembeli akan membayar secara tunai atau tanpa KPR
 - a) Pembeli datang ke perumahan Alam Indah Benda dengan membawa kelengkapan Administrasi (fc KTP suami istri, fc KK,) guna data sertifikat.
 - b) Membayar uang muka / *down payment* secara tunai sebelum proses pembangunan.
 - c) Pelunasan pembelian rumah dilakukan setelah rumah selesai dibangun.
 - d) Pelunasan pembelian rumah dapat dilakukan secara bertahap yakni selama tiga hingga maksimal enam bulan. Pada masa ini belum bisa serah terima kunci rumah (ditahan pihak pengembang) walaupun rumah telah selesai dibangun.

d. Tahap Pembangunan

Pembangunan rumah menggunakan konstruksi rangka atap baja ringan. Sedangkan spesifikasi bangunan adalah standar perumahan sesuai dengan tipe yang dipihnya.²³ Adapun ketentuan tahap pembangunan adalah:

- 1) Jika pembeli menggunakan KPR
 - a. Pembangunan rumah dimulai sejak pembeli mendapat persetujuan dari pihak Bank.
 - b. Pembeli telah melunasi uang muka atau *down payment* kepada pengembang.
 - c. Pada tahap ini, pembeli belum dikenai biaya tagihan KPR
 - 2) Jika pembeli membayar secara tunai atau tanpa KPR
 - a) Pembangunan rumah dimulai sejak pembeli membayar uang muka / *down payment* kepada pengembang.
 - b) Pembangunan dapat dilakukan sebelum pelunasan uang muka dengan melihat situasi, kondisi dan karakter pembeli. Hal tersebut merupakan kebijakan pengembang.
- e. Tahap Serah Terima Rumah²⁴
- 1) Jika pembeli menggunakan KPR
 - a) Pembeli telah melunasi semua pembayaran baik itu uang muka, pajak hak tanah dan bangunan, biaya balik nama, dan biaya peningkatan mutu yang telah disatukan menjadi harga rumah.
 - b) Satu bulan setelah pembeli terima kunci rumah, pembeli memiliki kewajiban pembayaran tagihan KPR.
 - c) Jaminan kerusakan rumah adalah 60 hari sejak serah terima kunci rumah.

IAIN PURWOKERTO

²³ Brosur Perumahan Griya Talok Permai.

²⁴ Wawancara dengan Imam Sururi selaku bagian pemasaran Perumahan Griya Talok Permai pada tanggal 22 Juli 2017.

- 2) Jika Pembeli membayar secara tunai tanpa KPR
 - a) Serah terima dilakukan setelah semua pembayaran lunas.
 - b) Jaminan kerusakan rumah adalah tiga bulan sejak serah terima kunci rumah.



BAB V
ANALISIS PRAKTIK BOOKING FEE PADA PEMBELIAN RUMAH DI
PERUMAHAN ALAM INDAH BENDA DAN GRIYA TALOK PERMAI
BUMIAYU

Setelah penulis melakukan penelitian melalui observasi, wawancara kepada pihak pengembang dan mengumpulkan dokumen-dokumen yang ada pada dua lokasi yang berbeda yakni perumahan Alam Indah Benda dan perumahan Griya Talok Permai, ada beberapa hasil yang penulis temukan tentang *booking fee* di antaranya adalah :

A. Temuan Praktik *Booking Fee* pada Pembelian Rumah

1. Perumahan Alam Indah Benda

- a. Terdapat praktik *booking fee* dalam pembelian rumah di perumahan Alam Indah Benda.
- b. Sebelum membayar *booking fee*, pembeli telah diberi penjelasan oleh pihak pengembang tentang rumah dan spesifikasi rumah yang akan dibelinya.
- c. *Booking fee* dan *down payment* (DP) merupakan bagian dari transaksi jual beli namun memiliki perbedaan makna dan kepentingan.
- d. *Booking fee* merupakan sejumlah uang yang diberikan dari pembeli kepada penjual sebagai uang panjar atau uang memilih lokasi kavling sebagai bukti keseriusan pembeli dan tidak dapat kembali jika pembeli yang membatalkan transaksinya.
- e. *Down payment* merupakan sejumlah uang yang diberikan kepada penjual sebagai uang muka setelah pembeli membayar *booking fee* dan sebelum proses pembangunan. *Down payment* dapat dikembalikan 100% jika pembeli membatalkan transaksinya sebelum proses pembangunan rumah.
- f. Jumlah uang *booking fee* untuk semua tipe 36 adalah Rp. 1.000.000,- dan untuk tipe 45 adalah Rp. 1.500.000,-.
- g. Uang *booking fee* digunakan untuk uang operasional administrasi, transportasi pendampingan dan pengiklanan.

- h. *Booking fee* memiliki batas waktu yakni satu bulan. Jika dalam satu bulan tidak ada kelanjutan transaksi, maka uang *booking fee* akan menjadi milik pengembang.
 - i. Pada praktik *booking fee* di perumahan Alam Indah Benda, uang dapat kembali 50 % jika bukan dari pihak pembeli yang membatalkannya tetapi dari pihak Bank dengan alasan 50% telah digunakan untuk operasional dan transportasi pendampingan dalam proses pengajuan KPR ke Bank yang lokasinya cukup jauh.
2. Perumahan Griya Talok Permai
- a. Terdapat praktik *booking fee* dalam pembelian rumah di perumahan Griya Talok Permai Bumiayu.
 - b. Sebelum membayar *booking fee*, pembeli telah diberi penjelasan oleh pihak pengembang tentang rumah dan spesifikasi rumah yang akan dibelinya.
 - c. *Booking fee* dan *down payment* (DP) merupakan bagian dari transaksi jual beli namun memiliki perbedaan makna dan kepentingan.
 - d. *Booking fee* merupakan sejumlah uang yang diberikan dari pembeli kepada penjual sebagai uang panjar atau uang memilih lokasi kavling sebagai bukti keseriusan pembeli dan tidak dapat kembali jika pembeli membatalkan transaksinya.
 - e. *Down payment* merupakan sejumlah uang yang diberikan kepada penjual sebagai uang muka sebelum proses pembangunan dan DP dapat dikembalikan jika pembeli membatalkan transaksinya sebelum proses pembangunan rumah. *Down payment* dapat dikembalikan 100% jika pembeli membatalkan transaksinya sebelum proses pembangunan rumah.
 - f. Jumlah uang *booking fee* untuk semua tipe baik 45 atau 36 adalah sama Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah).

- g. Uang *booking fee* digunakan untuk biaya pembangunan ditambahkan dengan uang *down payment*, jika pembeli membatalkan transaksinya maka uang tersebut digunakan untuk transportasi, operasional dan iklan.
 - h. *Booking fee* memiliki batas waktu yakni dua bulan. Jika dalam dua bulan tidak ada kelanjutan transaksi, maka uang *booking fee* akan menjadi milik pengembang.
 - i. Pembeli diberi waktu satu minggu untuk melanjutkan transaksi *booking fee*. Jika dalam waktu satu minggu pembeli membatalkan maka uang *booking fee* akan kembali 100%, namun jika lebih dari satu minggu tidak ada pembatalan, maka transaksi dianggap berlanjut ke tahap berikutnya.
 - j. Setelah pembeli pertama memberikan uang *booking fee*, maka dalam waktu yang ditentukan, kavling tidak bisa di jual kepada orang lain.
 - k. Pada praktik *booking fee* di perumahan Griya Talok Permai, uang dapat kembali 100 % jika bukan dari pihak pembeli yang membatalkannya tetapi dari pihak Bank. Tanpa ada paksaan, pembeli dapat memberikan uang transpot pendampingan kepada pihak pengembang dalam proses pengajuan KPR ke Bank.
3. Kesamaan dan Perbedaan Praktik *Booking Fee* pada Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai
- Dari temuan-temuan praktik *booking fee* pada perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai, ada kesamaan dan juga ada perbedaan dalam penerapan *booking fee*, diantaranya :
- a. Kesamaan praktik *booking fee* pada perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai adalah :
 - 1) Sama-sama menerapkan *booking fee* yang digunakan sebagai tanda jadi dan uang panjar untuk memilih kavling yang diinginkan pembeli agar kavling yang dipilihnya tersebut tidak dipasarkan oleh pihak pengembang.

- 2) Sebelum membayar *booking fee*, pembeli telah diberi penjelasan oleh pihak pengembang tentang rumah dan spesifikasi rumah yang akan dibelinya.
 - 3) Uang *booking fee* dapat mengurangi uang muka atau *down payment* (DP).
 - 4) Uang *booking fee* tidak dapat dikembalikan manakala pembatalan dari pihak konsumen.
 - 5) Uang *booking fee* dapat dikembalikan jika dalam pengajuan KPR ke Bank ditolak.
 - 6) Ada kebijakan toleransi manakala pembeli melawati batas waktu dalam menyelesaikan administrasi dan pembayaran DP.
- b. Perbedaan praktik *booking fee* pada perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai adalah :
- 1) Jumlah uang *booking fee*. Pada perumahan Alam Indah untuk tipe 36 Rp. 1.000.000,- dan tipe 45 Rp. 1.500.000,-; sedangkan pada perumahan Griya Talok Permai semua tipe sama yakni Rp. 2.000.000,-
 - 2) Batas waktu pada perumahan Alam Indah Benda adalah satu bulan; sedangkan pada Griya Talok Permai adalah dua bulan.
 - 3) Pada perumahan Alam Indah Benda ketika pembeli memberikan uang *booking fee*, maka sejak saat itu tidak bisa diambil kembali kecuali jika ada penolakan dari pihak Bank; sedangkan pada perumahan Griya Talok Permai ada batas waktu satu minggu buat pembeli untuk membatalkan *booking fee*, jika lebih dari satu minggu pembatalannya, maka akan hangus.
 - 4) Jumlah uang *booking fee* yang dikembalikan pada saat pengajuan ke Bank ditolak, untuk perumahan Alam Indah Benda adalah 50%; sedangkan untuk Griya Talok Permai adalah 100%.

- 5) Perjanjian mengenai *booking fee* pada perumahan Alam Indah Benda adalah tertulis dan lisan; sedangkan pada Griya Talok Permai hanya perjanjian lisan.
- 6) Penggunaan uang *booking fee* pada perumahan Alam Indah Benda adalah untuk operasional, transportasi dan iklan; sedangkan di perumahan Griya Talok Permai adalah untuk pembangunan rumah jika berlanjut, jika batal maka digunakan untuk operasional, transportasi dan iklan.

B. Praktik *Booking Fee* dalam Perspektif *Bai al-'Urbūn*

Booking fee secara istilah adalah sama dengan *bai al-'urbūn* sama dengan uang muka atau *down payment*, namun *booking fee* memiliki karakteristik tersendiri sebab *booking fee* adalah bagian dari uang muka atau *down payment* yang sudah mengalami *spesifikasi* (penyempitan) makna dalam transaksi khususnya dalam pembelian rumah di perumahan.

Para ulama berbeda pendapat dalam menghukumi *bai al-'urbūn*, ada yang membolehkan ada pula yang tidak membolehkan. Di antara sebab tidak dibolehkannya *bai al-'urbūn* adalah adanya hadis Rasulullah saw. yang melarang, tidak adanya pertukaran barang untuk uang yang diambil penjual, memakan harta orang lain dengan cara batil, adanya unsur *garar*, *maisir*, dan dua syarat yang batil.

Dalam praktik *booking fee* pada pembelian rumah, pendapat para ulama tentang tidak sahnya akad *bai al-'urbūn* dapat terjawab dan diminalisir, diantaranya adalah :

1. Adanya hadis Nabi yang melarang

Hal ini telah ada pendapat bahwa hadis yang menjadi rujukan ulama yang melarang adalah *ḍoif*. Di samping itu ada hadis Nabi yang diriwayatkan oleh 'Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam yang membolehkan. Oleh sebab

terdapat dua dalil yang berbeda atau kontradiksi secara lahir,¹ maka kembali kepada prinsip hukum *mu'āmalat* yakni :²

- a. Pada dasarnya segala bentuk *mu'āmalat* adalah mubah, kecuali yang ditentukan lain oleh Al-Qur'an dan Sunnah Rasul.
- b. *Mu'āmalat* dilakukan atas dasar sukarela, tanpa mengandung unsur-unsur paksaan.
- c. *Mu'āmalat* dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari madarat dalam hidup masyarakat.
- d. *Mu'āmalat* dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan, menghindari unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempatan.

Pada praktik *booking fee*, pembeli datang dengan sukarela, bertanya-tanya tentang perumahan, lalu diberi penjelasan oleh developer kemudian pembeli yang sepakat akan melanjutkan transaksinya. Bahkan pembeli memiliki keuntungan apa yang telah di pilihnya tidak akan hilang selama batas waktu yang ditentukan. Hal semacam ini merupakan transaksi yang mengandung unsur sukarela tanpa ada paksaan.

2. Adanya unsur *garar* atau ketidakjelasan

Pada praktek *booking fee* diperumahan terlihat sangat jelas pada waktu akad, yakni kapan waktu berakhirnya, bagaimana kalau tidak jadi membeli, jelas spesifikasi rumahnya, ada garansi perbaikan, dan lain sebagainya. Justru dengan adanya perjanjian baik tertulis dan atau lisan tentang *booking fee*, menghilangkan unsur *garar*, karena memberikan kepastian bagi penjual dan pembeli. Penjual menjadi yakin bahwa pembeli akan membeli dagangannya

¹ Abdul Wahhab Khallaf menjelaskan, apabila tampak ada kontradiksi antara dua dalil diantara dalil-dalil itu, maka itu hanyalah kontradiksi lahir saja sesuai dengan yang tampak pada akal kita. Jika mungkin menghilangkan kontradiksi yang bersifat lahir antara dua dalil itu dengan menghimpun dan mengkompromikan keduanya, maka dipadukanlah keduanya itu dan dilaksanakan keduanya. Lihat Abdul Wahhab Khallaf, *Kaidah-kaidah Hukum Islam*, hlm. 383.

² Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, hlm. 15.

demikian juga pembeli menjadi yakin pembeliannya tidak dibeli oleh orang lain.

3. Adanya unsur spekulasi atau *maisir*

Tentunya ketika sudah ada kejelasan dalam hal akad dan terdapat perjanjian yang jelas tentang batas waktunya, unsur spekulasi akan hilang. Sehingga tidak memungkinkan terjadi spekulasi dari kedua belah pihak.

4. Adanya dua syarat yang batil³

Pada pembelian rumah di perumahan tentunya tidak ada dua syarat tersebut karena barang belum diambil oleh pembeli bahkan belum dibangun. Pada praktiknya uang *booking fee* digunakan biaya transportasi pendampingan, survey lokasi pembeli, untuk menyelesaikan administrasi baik itu di Bank saat pengajuan KPR maupun pengurusan sertifikat untuk pindah nama dari penjual kepada pihak pembeli dan juga biaya administrasi.

Manakala penjual memberikan uang *booking fee* kepada pembeli justru terdapat dua kerugian yang dialami oleh penjual yakni kerugian biaya transportasi pendampingan dan administrasi dan kerugian tidak bisa ditawarkan kavlingnya kepada pihak lain. Pada fatwa DSN MUI nomor 4 juga telah dijelaskan bahwa, manakala kontrak batal, maka penjual boleh mengambil uang muka sesuai dengan kerugian yang ditanggungnya bahkan diperbolehkan meminta tambahan biaya untuk menutup kerugiannya.

5. Tidak adanya pertukaran barang untuk uang yang diambil penjual

Nilai keadilan merupakan salah satu prinsip hukum *mu'āmalat*. *Booking fee* merupakan salah satu akad *tijari* atau *mu'awadāh*, di mana dalam transaksinya ada nilai keuntungan. Setelah pembeli menyerahkan uang *booking fee*, barang yang dibeli adalah rumah beserta tanahnya, namun

³ *Pertama*: Syarat memberikan uang *booking fee* secara gratis jika pembeli gagal membeli, *kedua*: syarat mengembalikan barang transaksi kepada penjual apabila pembeli tidak *rida* untuk membeli. Lihat Bab II, hlm. 19.

pembeli membatalkan pembeliannya. Nilai keadilan akibat pembatalan tersebut adalah :

- a. Pembeli telah diberi waktu untuk berfikir lebih untuk memilih melanjutkan atau membatalkannya, secara tidak langsung pembeli telah diuntungkan.
- b. Pembeli menyerahkan uang tanpa ada barang yang diterimanya tanpa adanya kerugian bagi pembeli, namun kerugian ini diakibatkan sendiri atas pembatalan perjanjiannya tersebut untuk mengantisipasi kerugian yang lebih besar. Sesungguhnya pembeli tetap untung, apalagi jika pembatalannya akibat beralihnya pembeli ke perumahan yang lain yang lebih murah dan atau lebih baik.
- c. Penjual diuntungkan dengan adanya *booking fee*. Penjual lebih yakin kalau pembeli melanjutkan transaksinya dibandingkan dengan pemilihan kavling oleh pembeli namun belum ada kepastian akan melanjutkan (tanpa *booking fee*), sehingga penjual tidak dirugikan sepihak karena kavling yang seharusnya dapat dipasarkan harus terhenti.
- d. Bagi penjual waktu menunggu dan menyimpan barang transaksi sampai pembeli melanjutkan akad merupakan kerugian, kompensasi adanya uang *booking fee* jika pembeli membatalkan secara sepihak adalah wajar. Walaupun kompensasi tersebut bukanlah unsur utama dalam akad, *booking fee* hanyalah langkah antisipatif dari penjual agar tidak mengalami kerugian yang banyak, dan memberikan kenyamanan dalam bertransaksi.

6. Memakan harta orang lain secara batil

Pada saat akad, penjual dan pembeli telah bersepakat tentang perjanjian *booking fee*. Dengan adanya perjanjian tersebut tentunya menggugurkan yang batil, karena didasari sekarela tanpa ada paksaan.

Di samping pendapat ulama yang melarang, juga ada pendapat ulama yang membolehkan. Namun terdapat syarat-syarat yang menjadikan kebolehan *bai*

al-‘urbūn yakni adanya penentuan batas waktu yang jelas dan adanya barang transaksi :

1. Ada penentuan batas waktu yang jelas

Dalam praktik *booking fee* di kedua perumahan yang penulis teliti, sangat jelas sekali adanya batas waktu perjanjian baik tertulis maupun lisan, sehingga tidak menjadikan akad *booking fee* menjadi akad yang *garar* dan *maisir*.

2. Adanya barang transaksi

Pada pembelian rumah diperumahan, barang yang menjadi objek transaksi adalah rumah dan tanahnya, yang ada barulah kavling tanah sedangkan rumah berupa pesanan yang sesuai dengan kriteria. Perlu dipahami bahwa pada saat akad *booking fee*, pembeli baru memilih kavling tanah yang telah diketahui oleh pembeli. Adapun pembuatan rumah dimulai setelah transaksi berlanjut. Oleh karena itu pada saat akad *booking fee*, sudah ada barang transaksi yakni kavling tanah.

C. Praktik *Booking Fee* dalam Perspektif *Khiyār*

Dalam fiqh klasik, *khiyār* merupakan hak memilih yang disepakati penjual dan pembeli, di mana saat pembeli telah melakukan transaksi secara tunai namun terdapat sesuatu hal di antaranya adanya cacat pada barang, ketidaksukaan pada barang, kualitas yang berbeda-beda sehingga membutuhkan ahlinya dalam memilih, atau karena ada syarat-syarat tertentu, yang menjadikan pembeli memiliki hak untuk melanjutkan atau membatalkannya.

Tujuan diadakan *khiyār* oleh *syara'* berfungsi agar kedua orang yang berjual beli dapat memikirkan kemaslahatan masing-masing lebih jauh, supaya tidak terjadi penyesalan dikemudian hari karena merasa tertipu.

Jika melihat praktik *booking fee*, ada dua kesempatan buat pembeli untuk melakukan *khiyār*, yakni :

1. Pada saat pembeli telah memilih lokasi yang dikehendaki dan membayar *booking fee*. Secara fiqh kategori ini termasuk *khiyār majlis* di mana saat pembeli telah melakukan pembayaran dan meninggalkan *majlis*, *khiyār* telah berakhir. Namun *khiyār majlis* ini gugur karena transaksi masih berlanjut.
2. Pada saat pembeli telah menyerahkan *booking fee* sampai menyerahkan uang *down payment* dan atau pelunasan. Hal ini seolah-olah termasuk kategori *khiyār syarat* sebab terdapat persyaratan atau perjanjian. Namun salah satu syarat adanya *khiyār syarat* adalah bukan transaksi pesanan, sedangkan maksud dari adanya *booking fee* pada pembelian rumah diperumahan adalah jual beli rumah yang rumahnya belum ada (pesan) walaupun tanahnya (kavling) sudah ada, sehingga *khiyār syarat* dalam *booking fee* pada pembelian rumah di perumahan yang rumahnya belum ada atau belum dibuat, tidak bisa digunakan sebagai sandaran hukum. Demikian juga ketika dikaitkan dengan *khiyār ru'yah*, sebenarnya *khiyār ru'yah* adalah untuk transaksi berupa barang yang dipesan, namun hak pilih *booking fee* sudah berakhir terlebih dahulu sebelum rumah jadi, padahal *khiyār ru'yah* berlaku setelah pesanan jadi. Sehingga *khiyār ru'yah* tidak bisa sebagai sandaran hukum dalam *booking fee*.

Dari permasalahan tersebut di atas, yakni secara praktik *booking fee* terdapat hak pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan, namun secara aturan fiqh jual beli pesanan tidak termasuk *khiyār syarat*, demikian juga tidak dapat diterapkan pada *khiyār ru'yah*, sehingga perlu adanya transformasi akad *mu'āmalah* klasik guna penyesuaian zaman dengan tidak melanggar prinsip *mu'āmalah* dalam praktik *booking fee*, seperti halnya pada transaksi *mudārabah*.

Mudārabah dalam ketentuan normatif kitab fiqh, *ṣāhib al-māl* tidak diperkenankan meminta jaminan dari pihak *muḍārib*, namun pada praktiknya, Bank-bank Syariah meminta jaminan semacam ini dari nasabah, sebab dalam logika perbankan setiap pemberian dana kepada nasabah harus ada jaminan yang bisa dipegang oleh Bank untuk menjamin dana yang dipinjam tersebut tidak akan

tidak dilunasi. Selain itu Bank-bank Syariah tetap melakukannya dalam berbagai bentuk, dengan alasan jaminan tersebut tidak untuk memastikan modalnya dikembalikan, tetapi untuk memastikan bahwa *muḍārib* akan bekerja sesuai dengan yang disepakati dalam akad.⁴

Hal tersebut bisa juga terjadi dalam *khiyār*, prinsip dasar dari *khiyār* adalah hak pilih pembeli yang dapat dilakukan pada saat transaksi (*khiyār majlis*), setelah transaksi (*khiyār ta'yin*, *syarat* dan *'aib*), maupun yang akan datang setelah pesanan jadi (*khiyār ru'yah*) dengan tujuan untuk kemaslahatan jual beli.

Salah satu penyebab *khiyār syarat* tidak boleh untuk transaksi pesanan adalah adanya syarat pihak pembeli menyerahkan seluruh harga barang ketika kontrak disetujui. Disebabkan adanya *spesifikasi* makna *booking fee* dari uang muka atau *down payment*, *booking fee* pembelian rumah diperumahan merupakan transaksi pesanan, namun pembeli tidak disyaratkan untuk membayar harga barang ketika kontrak disetujui. Maka *booking fee* terbebas dari hal yang dilarang dari *khiyār syarat*.

Oleh sebab itu menurut penulis, *booking fee* secara hukum ekonomi syariah tetap memiliki *hak khiyār*, yakni *khiyār syarat*, sehingga di dalam transaksi *booking fee* adanya syarat atau perjanjian yang salah satu perjanjiannya adalah manakala dalam jangka waktu yang telah disepakati terjadi pembatalan oleh pihak pembeli, uang akan menjadi milik penjual dapat diterapkan. Hal tersebut untuk meyakinkan bahwa pembeli benar-benar akan membeli, sesuai dengan tujuan umum dari adanya *khiyār* yakni untuk kemaslahatan jual beli.

⁴ Jamal Abdul Aziz, *Transformasi Akad Muamalah Klasik dalam Produk Perbankan Syariah*, Al-Tahrir, Vol. 12. No. 1 (Mei 2012) : 21-24, hlm. 32.

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis serta pembahasan yang telah penulis lakukan di perumahan Alam Indah Benda dan Perumahan Griya Talok Permai Bumiayu, berikut penulis sajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Praktik *booking fee* di perumahan
 - a. Pada perumahan Alam Indah Benda, praktik *booking fee* memiliki karakteristik tersendiri yakni adanya perjanjian secara tertulis dan setiap pembeli yang telah menyerahkan uang *booking fee* dapat memilih kavling sesuai keinginannya dan pembeli diberi waktu satu bulan, untuk menyelesaikan transaksinya. Jika pembeli melanjutkan transaksinya maka uang *booking fee* menjadi bagian dari harga, namun jika sebaliknya tidak ada kelanjutan transaksi, maka setelah ada upaya untuk menghubungi, uang *booking fee* menjadi milik pengembang dan kavling akan dipasarkan kembali. Pembeli yang akan menggunakan KPR akan didampingi dalam proses pengajuan ke Bank, jika tidak disetujui oleh Bank, maka uang *booking fee* akan kembali 50%. Uang *booking fee* oleh pengembang digunakan untuk uang operasional, transportasi dan iklan.
 - b. Praktik *booking fee* pada perumahan Griya Talok Permai pada umumnya tidak jauh berbeda dengan perumahan yang lain di mana ketika pembeli ingin memilih kavling maka pembeli membayar uang *booking fee* sebagai panjar kemudian pembeli diberi waktu dua bulan untuk melanjutkan transaksinya. Keistimewaan praktik *booking fee* di perumahan Griya Talok Permai adalah ada masa satu minggu buat pembeli untuk membatalkan *booking fee*-nya. Uang *booking fee* dapat kembali 100%, namun jika lebih dari satu minggu, ketentuan *booking fee* berlaku pada umumnya. Pembeli

yang akan menggunakan KPR akan didampingi dalam proses pengajuan ke Bank, jika tidak disetujui oleh Bank, maka uang *booking fee* akan kembali 100%.

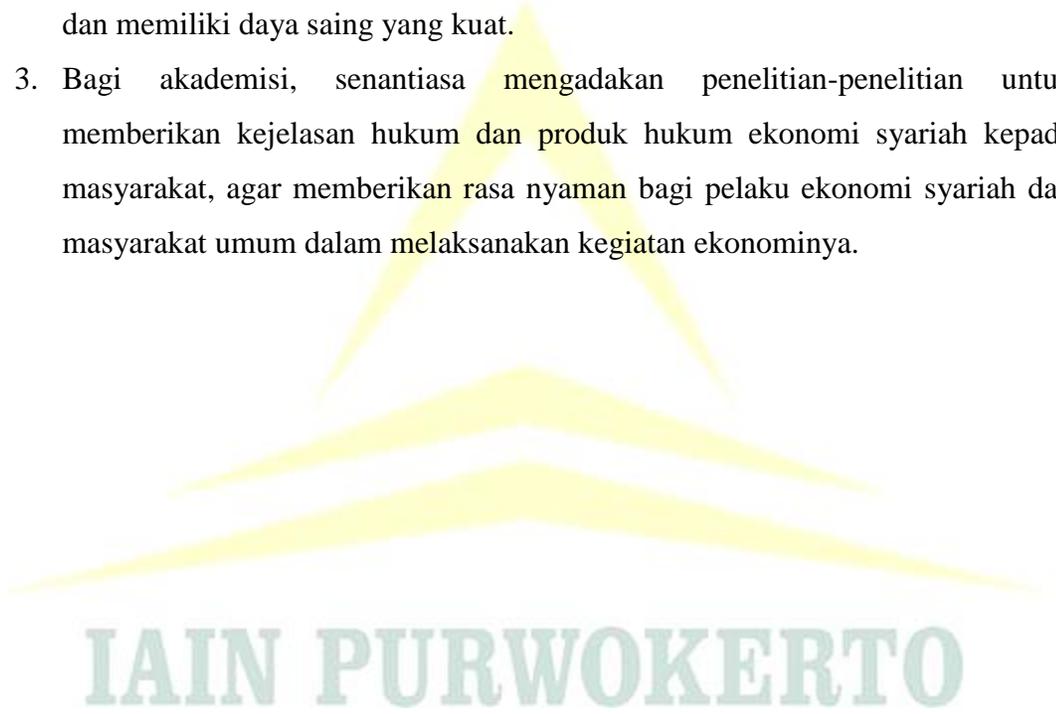
2. Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik *Booking fee* pada pembelian rumah dalam perspektif *bai al-'urbūn*. *Booking fee* merupakan *spesifikasi* makna dari *down payment* atau uang muka namun maknanya justru lebih cocok dengan *bai al-'urbūn*. Jumhur ulama seperti kalangan Malikiyah, Imam Syafi'iyah, Imam Hanafiyah melarang *bai al-'urbūn*. Sedangkan Imam Hanbali membolehkan dengan catatan *bai al-'urbūn* tidak boleh adanya unsur *garar*, *maisir*, dan syarat akad yang batil. Fatwa DSN no 4 secara tersirat membolehkan kontrak *'urbūn*. Setelah mengadakan penelitian tentang praktik *booking fee*, penulis tidaklah menemukan adanya unsur *garar*, *maisir*, memakan harta orang lain secara batil dan syarat akad yang batil. Demikian juga dalam perspektif *khiyār*, *booking fee* terdapat *khiyār syarat* (walaupun *booking fee* adalah transaksi pesanan) yang di dalamnya ada perjanjian secara jelas batas waktunya dan dilakukan atas dasar sukarela, tanpa mengandung unsur-unsur paksaan serta diperbolehkan adanya kopensasi jika pembeli membatalkan transaksinya.

B. Saran

Selanjutnya penulis berkeinginan memberikan saran seputar praktik *booking fee* baik di perumahan yang penulis teliti maupun perumahan lainnya, masyarakat, dan para praktisi akademisi yakni :

1. Bagi pelaku ekonomi dan ekonomi syariah, khususnya dalam bidang properti:
 - a. Senantiasa mengedepankan prinsip *mu'āmalat*, agar kegiatan ekonomi di samping mendapatkan keuntungan juga keberkahan dari Allah swt.

- b. Senantiasa menggunakan bukti tulis setiap transaksi dan perjanjian khususnya *booking fee*, agar menjadikan transaksi dan perjanjian bebas dan jauh dari hal-hal mengharamkannya.
 - c. Senantiasa menggunakan akad-akad transaksi yang telah dibolehkan DSN-MUI dan meminimalisir akad-akad yang batil.
2. Bagi masyarakat pada umumnya, senantiasa mendukung dan berfikir kritis atas perkembangan ekonomi syariah, namun tidak semena-mena menyalahkan pelaku ekonomi syariah, sehingga perjalanan ekonomi syariah akan lebih baik dan memiliki daya saing yang kuat.
3. Bagi akademisi, senantiasa mengadakan penelitian-penelitian untuk memberikan kejelasan hukum dan produk hukum ekonomi syariah kepada masyarakat, agar memberikan rasa nyaman bagi pelaku ekonomi syariah dan masyarakat umum dalam melaksanakan kegiatan ekonominya.



IAIN PURWOKERTO

DAFTAR PUSTAKA

- Abu Bakar, Imam Taqiyuddin bin Muḥammad, *Kifayatul Akhyar*. Bairut: Dār Al-Kotab Al-Ilmiah, 2001. *E-book*.
- Abū Dāwud, Sulaimān bin al-‘Asy’as, *Sunan Abī Dāwud*, Mesir: Dār al-Fikr, t.t.
- A-Fauzan, Shahih Fauzan, *Perbedaan Jual Beli dan Riba dalam Syariat Islam*, Abu Umar Al-Madani (terj.). Solo: At-Tibyan, t.t.
- Ali, Atabik dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Kamus Kotemporer Arab-Indonesia*. Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 2004.
- Aziz, Jamal Abdul, Transformasi Akad Muamalah Klasik dalam Produk Perbankan Syariah, Al-Tahrir. Vol. 12, No. 1 (Mei 2012) : 21-24.
- Al-Bukhari Muḥammad bin ‘Ismail bin Ibrahim bin al-Mugirah, *Ṣaḥīḥ Bukhārī*, Beirut: Dār al-Fikr, t.t..
- Antonio, Muhammad Syafii, *Bank Syariah dari Teori dan Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Arfa, Faisar Ananda at.al., *Metodologi Studi Islam Jalan Tengah Memahami Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Azwar, Saiffudin, *Metode Penelitian*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 1998.
- Badan pusat statistik, *Proyeksi Penduduk menurut Provinsi tahun 2010-2035*, <https://www.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/1274>, diakses tanggal 27 Juli 2016.
- Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta: UII Press, 1982.
- Echols, John M. dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, Jakarta: Gramedia, 2010.
- Dahlan, Ahmad, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*. Yogyakarta: Teras, 2012.
- Dahlan, Rahmat & Nany al-Mu’in, *Pengelolaan Wakaf Uang Melalui Sektor Properti*. Jakarta: Uhamka Press, 2015.

- Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Semarang: PT Kumudasmoro Grafindo, 1994.
- Dewi, Gemala, at.al., *Hukum Peringatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2013.
- Fauroni, Muhammad R. Lukman Fauroni. *Visi Al-Qur'an Tentang Etika dan Bisnis*. Jakarta: Salemba Diniyah, 2012.
- Gunawan, Imam, *Metode Penelitian Kualitatif : Teori dan Praktik*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013.
- Hadi, Sutrisno, *Metodelogi Research II*. Yogyakarta : Andi Offset, 2004.
- Hariwijaya dan Triton, *Teknik Penulisan Tesis dan Tesis*, Yogyakarta : Oryza, 2007.
- Haryono, Shidiq, at.al., *Prospek Bank Syariah Pasca Fatwa MUI*. Yogyakarta: Suara Muhammadiyah, 2005.
- Ibnu Majah, Abu Abdullah Muḥammad bin Yazid al-Qazwini, *Sunan Ibnu Majah*. Beirut: Dār al-fikr, t.t.
- Idri, *Hadis Ekonomi*. Jakarta: Kencana, 2015
- Ikatan Bangkir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Al-Jazairi, Abu Bakar Jabir, *Minhajul Muslim*, Salafudin Abu Sayyid, at.al., (terj.). Solo: Pustaka Arafah, 2014.
- Karim, Adi Warman Azwar, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Ekonomi Makro*. Jakarta: IIIT Indonesia, 2002.
- Karim, Adi Warman Azwar, *Ekonomi Islam: Kajian Mikro-Makro*. Jakarta: IIIT Indonesia, 2002.
- Khallaf, Abdul Wahab, *Kaidah-kaidah Hukum Islam*, Noer Iskandar dan Moh. Tolchah Mansoer (terj). Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996.
- Malik bin Anas, *Al-Muwatta'*, Beirut-Lebanon : Dār Ihya'it Turās Al-Arabi, 1985.
- Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah dalam perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2013.

- Al-Mujahid, A. Thoha Husein, A. Tho'illah Fathoni Alkhalil, *Kamus Akbar Bahasa Arab (Indonesia Arab)*. Jakarta: Gema Insani, 2013.
- Al-Naisābūrī, Abū Ḥusain Muslim bin al-Ḥajjāj bin Muslim al-Qusyairī, *Ṣaḥīḥ Muslim*, Bairut: Dār al-Jīl, t.t.
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1993.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2009.
- Rasjid, Sulaiman, *Fiqh Islam*, Bandung: Sinar Baru Algensindo, Cet.37, 2004.
- Rifa'i, Moh., at.al., *Terjemah Khulashah Kifayatul Akhyar*. Semarang: Toha Putra, t.t.
- Rivai, Veithzal at.al., *Ekonomi Syariah Konsep, Praktek & Penguatan Kelembagaannya*. Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2009.
- Sarwat, Ahmad, *Kitab Muamalat*, t.t.p.: Kampus Syariah, 2009. *E-Book*, (diakses tanggal 24 Juli 2016).
- Al-Syaukani, Muḥammad bin 'Ali, *Nailul Awtar*, t.t.p.: Dar Ibnu Jauzi, 1427 H.
- Suryabrata, Sumardi, *Metedologi Penelitian*. Jakarta : Rajawali,1990.
- Syabiq, Sayyid, *Fikih Sunah jilid 12*. Kamaluddin A. Marzuki (terj). Bandung: Alma'arif, 2012.
- Syafe'i, Rahmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV.Pustaka Setia, 2001.
- Umam, Khairul, at.al., *Ushul Fiqih I*. Bandung: Pustaka Setia, 2000.
- Usman, Husaini dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta : Bumi Aksara, 2006.
- Wijaya, Hari dan Triton, *Teknik Penulisan Tesis dan Tesis*. Yogyakarta : Oryza, 2007.
- Yunus, Mahmud, *Kamus Arab-Indonesia*. Jakarta: Hidakarya Agung, 1989.
- Muṣṭafā Aḥmad Al-Zarqā, *Al-Fqh al-Islāmī fī Taubih al-Jadīd: Al-Madkhal al-Fiqhī al-'Āmm*, Damaskus: al-Ādib, 1968.

Al-Zuhaili, Wahbah, *Al-Fiqh al-Islami wa Adilatuhu*, juz IV, Damaskus: Dār al-Fikr, 2007.

Al-Zuhaili, Wahbah, *Fiqih Islam 5*. Abdul Hayyie al-Kattani, at.al. (terj). Depok: Gema Insani, 2011.

Zuhdi Muhdlor, Atabik Ali dan Ahmad, *Kamus Kotemporer Arab-Indonesia*, Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 2004.

