

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Ekonomi syari'ah ialah ekonomi yang mengutamakan keadilan. Keadilan yang secara menyeluruh bagi umat manusia dan seisi alam semesta. Ekonomi syari'ah mempunyai 3 landasan yang saling berkaitan, ketiganya perlu dibina serta dioperasionalkan secara bersamaan melalui seluruh elemen masyarakat dan pemerintah. Ketiga landasan ini hasil dari implementasi ajaran agama Islam yang berasaskan *tauhîdûllâh* dan menjadi paradigma dalam menjalankan operasional LKS dan kegiatan bisnis syariah lainnya. Ketiga landasan yang dimaksud adalah.<sup>1</sup>:

1. Bagian nyata, (sektor riil) meliputi kegiatan wirausaha, jual-beli, serta bisnis yang dapat menjalankan roda perekonomian secara langsung.
2. Bagian keuangan, yaitu Lembaga Keuangan Syariah Bank ataupun Non-bank, layaknya asuransi, pegadaian, koperasi, Baitul Mal Wa Tamwil (BMT) serta yang lainnya.
3. Bagian infak, zakat, sedekah, wakaf, wasiat, waris dan lain-lain.

Bertitik fokus terhadap bagian nyata pada landasan ekonomi syari'ah yang meliputi kegiatan bisnis, wirausaha, atau jual-beli banyak sekali ayat dan hadits

---

<sup>1</sup> Abu Fahmi, dkk, *HRD SYARIAH*, (Jakarta; PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), hlm. Ix.

yang mendorong kaum muslim agar menjalankan kegiatan usah/jual-beli.<sup>2</sup> Allah SWT berfirman

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

Artinya :

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya” (QS. Al-Baqarah: [2] 275)<sup>3</sup>

Ayat di atas menerangkan bahwasanya Allah melarang riba sehingga mendorong umat muslim melakukan jual-beli/usaha.<sup>4</sup> Nabi Muhammad saw beresabda dalam sebuah hadits:

وَأَخْرَجَ أَحْمَدُ عَنْ أَبِي بُرْدَةَ بْنِ نَيْبَارٍ قَالَ " سَأَلَ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ أَفْضَلِ الْكَسْبِ ؟ فَقَالَ : بَيْعٌ مَبْرُورٌ وَعَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ<sup>5</sup>

Artinya :

<sup>2</sup> *Ibid*, HRD SYARIAH, (Jakarta; PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), hlm. ix.

<sup>3</sup> General Book Departemen, *Al-Qur'an*, (Solo: Pt. Tiga Serangkai Pustaka Mandiri, 2012), hlm.47

<sup>4</sup> Abu Fahmi, dkk, HRD SYARIAH, (Jakarta; PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), hlm. ix.

<sup>5</sup> Jalaluddin Abd Rahman, *Ad-Da'arul Al-Mansyūr wa Dārul Al-Fikri*, (Maktabah Syamila), Ayat 267 Juz II

*Dan Ahmad mengeluarkan hadits dari Abi Burdah bin Niyar berkata: Nabi SAW ditanya tentang perbuatan apa yang paling baik? Maka Nabi pun menjawab: “jual-beli yang baik dan kegiatan usaha seorang remaja dengan tangannya sendiri (wirausaha)”.*

Melakukan kegiatan usaha dengan tangan sendiri merupakan kegiatan berwirausaha, demi mencukupi kehidupannya. Begitupun dengan jual-beli yang *mabrur*, yang mendatangkan keberkahan di dunia maupun akhirat.<sup>6</sup> Pada kegiatan bisnis, perlu menjaga perikatan (akad), karenanya kegiatan bisnis dapat berlangsung dengan baik.<sup>7</sup> Melihat bisnis properti, kegiatan usaha ini sudah ada sejak zaman dahulu dan telah dikenal oleh masyarakat luas.<sup>8</sup>

Bisnis properti syariah bisa terus berkembang seiring tingkat populasi masyarakat yang terus bertambah dan kondisi properti yang lama tidak akan terus kuat bertahan.<sup>9</sup> Maka dari itu potensi pertumbuhan usaha di ranah properti yang berlandaskan syariah di Indonesia masih sangat terbuka luas bagi seluruh masyarakat atau perusahaan yang ingin menjalankan kegiatan tersebut. Menurut hasil wawancara dengan Ilham selaku wakil ketua Developer Properti Syariah, ia menjelaskan bahwa properti syariah merupakan kegiatan bisnis properti di perumahan syariah yang berada di wilayah Jawa Barat hanya terdapat di Bogor, Bandung, Garut, dan Tasikmalaya, sisanya belum ada sama sekali, di luar dari itu

---

<sup>6</sup> Abu Fahmi, dkk, *HRD SYARIAH*, (Jakarta; PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), hlm. ix.

<sup>7</sup> Juhaya S. Pradja, *Ekonomi Syariah*, (Bandung; CV Pustaka Setia, 2015), hlm.79

<sup>8</sup> Properti Plus, *Strategi Membangun Bisnis Developer Property*, ( Jakarta Selatan, PT Sembilan Cahaya Abadi, 2015), hlm.14

<sup>9</sup> Hajid Maududi, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Booking Fee pada pembelian Rumah di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talokk permai Bumiayu Brebes*, (Tesis, IAIN Purwokerto, 2017). hlm. 2

belum terlihat. Sehingga peluang dalam dunia properti syariah masih sangat terbuka lebar.

Sistem penjualan rumah di perumahan syariah hampir sama dengan penjualan properti sistem konvensional, memiliki tiga sistem penjualan yakni; tunai, kredit pemilikan rumah (KPR), dan bertahap. Namun pada properti syariah dalam KPR terbagi menjadi dua yakni: *pertama* KPR dengan Bank *kedua* KPR tanpa bank. Jika dalam properti syariah semua yang berbau bunga atau sesuatu yang mendatangkan riba itu harus dimusnahkan.<sup>10</sup>

Dalam kegiatan jual beli rumah KPR tanpa bank di perumahan syariah seringkali menggunakan akad *istishnâ'*, karena barang yang dijual harus dipesan dan dibuat terlebih dahulu. Kemudian proses pembayaran tertangguhkan dengan tempo yang disepakati oleh kedua belah pihak. Berbeda dengan KPR bank yang memiliki variasi akad lebih dari satu, yakni akad *murābahah*, *ijarāh muntahiya bi tamlīk*, *musyarakah mutanaqisah*, dan juga akad *istishnā*.

Pada dasarnya masyarakat yang ingin membeli rumah di perumahan syariah harus melalui beberapa tahap ketentuan sistem yang telah ditetapkan oleh developer perumahan syariah itu sendiri, sebagaimana proses pembelian properti pada umumnya. Ketika masyarakat ingin membeli unit rumah di sana, langkah pertama adalah membayar *booking fee* sebagai tanda keseriusan seorang pembeli dalam melakukan kegiatan transaksi.

---

<sup>10</sup> Arief Dermawan Anwar, *7 Jurus Pengusaha Properti Syariah*, (Jakarta : BIP, 2017), hlm.28

Setelah pembayaran *booking fee*, pembeli melanjutkan dengan melakukan pembayaran *down payment* (DP), pembayaran *down payment* hakikatnya sesuai ketentuan dan kesepakatan antara penjual dengan pembeli, sehingga bersifat fluktuatif. Pembayaran *down payment* memiliki jangka waktu sesuai dengan seberapa cepat rumah akan dibangun. Semakin cepat pembangunan, semakin cepat jangka pelunasan *down payment*, bisa 1 bulan hingga 1 tahun.

Menurut prespektif hukum ekonomi Islam jika harga pembayaran *booking fee* termasuk kedalam proses yang sama dengan *bai' al-'urbūn*, yaitu jual-beli dengan sistem panjar. Tetapi beberapa ulama dari 4 madzhab memiliki perbedaan pendapat tentang *bai' al-'urbūn*. Menurut ulama Hanafiyah, Syafi'iyah, serta Malikiyah tidak mengesahkannya. Akan tetapi ulama Hanabilah serta ulama khalaf Syaikh Abdul Aziz bin Baaz membolehkannya dengan syarat, jelasnya objek barang, harga, serta lamanya waktu *bai' al-'urbūn*, agar terhindar dari unsur *gharar* ketidakjelasan serta unsur *maysir*.<sup>11</sup> Kedua belah pihak memiliki dalilnya masing-masing, sehingga terjadi *Ta'arud al-adilah*, yakni pertentangan dalil yang kontradiktif.<sup>12</sup>

Ketetapan hukum tentang *bai' al-'urbūn* di Indonesia telah difatwakan oleh Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) tertera pada fatwa nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, dan menjelaskan tentang *bai' al-'urbūn* itu boleh, sebagai alternatif pembayaran uang dimuka. Kemudian diperjelas dengan fatwa nomor 13/DSN-MUI/IX/2000, tentang uang muka pada *Murabahah*.

---

<sup>11</sup> Arief Dermawan Anwar, *7 Jurusan Pengusaha Properti Syariah*, (Jakarta : BIP, 2017), hlm. 27.

<sup>12</sup> Hajid Maududi, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Booking Fee pada pembelian Rumah di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talokk permai Bumiayu Brebes*, (Tesis, IAIN Purwokerto, 2017), hlm. 4.

Apabila pembeli membatalkan akad, maka uang *booking fee* akan menjadi milik penjual, jika uang *booking fee* lebih kecil dari kerugian, penjual berhak menagih sisa dari kerugian yang ditanggung. Tapi jika lebih besar maka uang tersebut harus dikembalikan kepada pembeli. Kemudian dana dari pembayaran *booking fee* yang berlanjut harus termasuk kedalam pembayaran uang muka *down payment* atau harga pokok.<sup>13</sup>

Di Perumahan Bayti Residence merupakan bidang usaha dari Perusahaan PT. Bayti Ridoso Sejahtera yang didirikan di Kabupaten Garut, dengan berdasarkan akta notaris Irdawati Bachtiar, S.H. dengan nomor akta 17 tertanggal pada 08 November 2016. Perusahaan beralamat di Kp. Kalapa Dua Kiara Lawang Rt/Rw 04/02 Desa Majasari Kecamatan Cibiuk Limbangan Kabupaten Garut<sup>14</sup>.

Tujuan pendirian PT. Bayti Ridoso Sejahtera ini adalah untuk menjalankan usaha di bidang pengembangan perumahan dan kawasan di Indonesia, terutama di bidang perumahan bagi masyarakat menengah demi membantu pemerintah dalam penyediaan hunian layak bagi masyarakat. Tujuan lainnya adalah memeberikan masyarakat sebuah hunian yang layak dan harga terjangkau di kawasan alam terbuka. Kemudian memberikan lapangan kerja untuk masyarakat lokal setempat setempat.

Perumahan Bayti Residence memiliki tahapan-tahapan pembayaran termasuk kredit yang semuanya tidak menggunakan jasa bank, baik bank syariah maupun

---

<sup>13</sup> Arief Dermawan Anwar, *7 Jurus Pengusaha Properti Syariah*, (Jakarta : BIP, 2017). hlm.30.

<sup>14</sup> Lihat Proposal Proyek Perumahan Bayti Residence 2017, hlm. 8

konvensional. Kemudian pembayaran *booking fee* yang diterapkan di Perumahan Bayti Residence Limbangan Garut, termasuk kedalam harga *down payment* yang tertera pada *price list*.<sup>15</sup> Namun dalam klausul akad yang ada, harga *booking fee* tidak dijelaskan secara tegas bahwa harga tersebut termasuk kedalam harga *down payment*. Kemudian dalam transaksi *booking fee* pun tidak memiliki jangka waktu yang jelas, sehingga terindikasi unsur *gharar* (tidak jelas) dan *maysir* (judi).

Berdasarkan kasus jual-beli di atas penulis menyatakan hipotesis pada suatu keadaan hukum bagi pelaksanaan penjualan rumah melalui sistem *booking fee* di Perumahan Syariah Bayti Residence Limbangan, belum sesuai dengan konsep *bai' al-urbūn* secara syariah, karena adanya ketidakjelasan kedudukan harga, beserta lamanya waktu *booking*. Hal tersebut memberikan suatu ketertarikan bagi penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut akan praktik jual-beli rumah yang berlangsung di perumahan syariah Bayti Residence.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas bahwasanya kegiatan praktik jual-beli rumah di Bayti Residence dengan menerapkan sistem pembayaran *booking fee* sebelum pembayaran *down payment*, dimana belum ada kepastian pembayaran *booking fee* ini termasuk kedalam pembayaran *down payment* atau murni hanya pembayaran *booking* saja. Serta jangka waktu dari *booking fee* memiliki jangka waktu

---

<sup>15</sup> Wawancara dengan Beti Nur Beyti selaku Pemilik/Developer dan Komisaris Perumahan Syariah Bayti Residence. Tgl. 13 Oktober 2018.

yang jurang jelas lamanya. Maka dari itu penyusun merumuskan masalah melalui pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pembayaran *booking fee* dalam transaksi jual beli rumah di Perumahan Bayti Residence Limbangan-Garut?
2. Bagaimana penerapan prinsip keadilan hukum ekonomi syariah pada pelaksanaan sistem *booking fee* dalam transaksi jual beli rumah di Perumahan Bayti Residence Limbangan-Garut?
3. Apa tujuan dan manfaat dari pelaksanaan sistem *Booking fee* dalam transaksi jual beli rumah di Perumahan Bayti Residence Limbangan-Garut?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pembayaran *booking fee* dalam transaksi jual beli rumah di Perumahan Bayti Residence Limbangan-Garut;
2. Untuk mengetahui penerapan prinsip keadilan hukum pada pelaksanaan sistem *booking fee* dalam transaksi jual beli rumah di Perumahan Bayti Residence Limbangan-Garut;
3. Untuk mengetahui tujuan dan manfaat dari pelaksanaan sistem *Booking fee* dalam transaksi jual beli rumah di Perumahan Bayti Residence Limbangan-Garut.

## D. Kegunaan Penelitian

### 1. Akademis

Penelitian ini diharapkan berguna bagi pengembangan, bahan kajian pemikiran ilmiah dalam sektor hukum ekonomi syariah.

### 2. Praktis

Hasil penelitian diharapkan dapat menarik minat bagi peneliti lain, terkhusus bagi mahasiswa jurusan Hukum Ekonomi Syariah, agar mengembangkan penelitian lanjutan tentang masalah yang sama. Sehingga pengetahuan mengenai masalah penelitian dapat berkembang. Dengan demikian penelitian ini bisa memberikan dampak yang positif bagi penggiat bisnis, para pembaca, dan masyarakat luas akan pentingnya melaksanakan kegiatan bisnis di bawah payung prinsip syariah.

## E. Penelitian Terdahulu

Pada kali ini penulis melakukan studi penelitian terdahulu dari 4 karya tulis yang menganalisa tentang *booking fee* secara konvensional ataupun syariah.

Berikut ini beberapa penelitian terdahulu yang menganalisa tentang *booking fee*:

1. Penelitian terdahulu dari Hajid Maududi<sup>16</sup> di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Kabupaten Brebes dalam tesis nya yang diberi judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik *Booking fee*

---

<sup>16</sup> Hajid Maududi, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Booking Fee pada pembelian Rumah di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talokk permai Bumiayu Brebes*, (Tesis : IAIN Purwokerto, 2017).

Pada Pembelian Rumah Di Perumahan Alam Indah Benda Dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes” mengungkapkan tentang *booking fee* boleh dilakukan dengan syarat harga pembayarannya termasuk kedalam harga *downpayment* sehingga tidak menambah harga yang disepakati. Kemudian perbedaan praktik *booking fee* antara dua perumahan yang berbeda.

Pembayaran dalam praktik *booking fee* dilakukan sebelum pembayaran *downpayment*, atau sebelum transaksi atau akad terjadi. Perumpamaan mengenai *booking fee* layaknya jual beli panjar, atau yang dikenal dalam ekonomi syariah adalah *bai' al-'urbūn*. Menegenai sumber hukumnya terdapat dua pendapat yang menyatakan hal tersebut boleh dan tidak, menurut ulama-ulama *Syafi'iyah*, *Malikkiyah*, dan *Hanafiyyah*, melarang akan perkara tersebut. Berbeda dengan ulama *Hanafiyyah* yang membolehkan perkara itu. Berdasarkan pernyataan kedua belah pihak tersebut memiliki sumber dalilnya masing-masing.

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya mendapatkan hasil sebagai berikut:

- a) Terindikasi *gharar* karena tidak ada kejelasan dalam tempo waktu mengenai berapa lama masa *booking fee*, untuk menahan penjual agar tidak menjual rumah yang ada di perumahan tersebut.
- b) Adanya unsur *maysir*, karena penjual tidak tahu harus menjual atau tidak terhadap rumah yang telah ditetapkan dalam *booking fee*. Akibat tidak adanya kejelasan pada *booking fee*.

Persamaan antara penelitian diatas dengan penelitian penulis adalah permasalahan dari *booking fee* yang tidak memiliki kejelasan. Kemudian perbedaannya adalah objek yang tidak sama yakni perumahan syariah dan konvensional.

2. Berdasarkan penelitian terdahulu yang *kedua*<sup>17</sup> dari Nana Aprilia Akhsani dan Sri Nurhayati, di BMT Bintaro dan Bank Syariah XYZ dengan jurnalnya yang berjudul “ Efektivitas Transaksi *Murabahah Channeling* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Berdasarkan Fatwa DSN MUI Tentang *Murabahah* dan PSAK 102 Revisi 2013 (Di BMT Bintaro dan Bank Syariah XYZ)” membahas tentang langkah dalam kepemilikan rumah di BMT Bintaro melalui sistem *booking fee*. Menurutnya *booking fee* ini termasuk kedalam bagian *downpayment* yang termasuk pada bagian harga jual. Pada kali ini BMT bintaro berperan sebagai penyedia, dan penyalur pembiayaan dengan akad *murabahah*, atau tepatnya sebagai intermedator (penyedia dana bagi nasabah) antara nasabah (pembeli yang sebenarnya) dan penjual atau *developer* perumahan.

*Booking fee* yang dilaksanakan di BMT Bintaro menurut penelitian terdahulu kali ini sudah sesuai dengan prinsip syariah, karena harga *booking fee* sudah termasuk kedalam harga pokok, sehingga tidak ada penambahan harga jual kepada nasabah yang menjadikan riba pada transaksi tersebut.

---

<sup>17</sup> Nana Aprilia Akhsani, Sri Nurhayati, *Efektivitas Transaksi Murabahah Channeling dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Berdasarkan Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah dan PSAK 102 Revisi 2013 (Di BMT Bintaro dan Bank Syariah XYZ)*. (Universitas Indonesia, Jurnal: Akutransi. 2014), hlm.23 Pada (Akses), Pada <http://lib.ui.ac.id/naskahringkas/2016-06/S57391-Nana%20Aprilia%20Akhsani>

Tujuan penerapan sistem *booking fee* ini adalah melihat tingkat keseriusan nasabah dalam melaksanakan pembiayaan *murabahah* di BMT Bintaro.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Nana dan Sri ini memiliki kesamaan dengan penelitian penulis kali ini yakni, mengungkap sistem *booking fee* pada kegiatan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Namun, ada perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis, yaitu subjek yang berperan langsung dalam kegiatan PPR. Jika pada penelitian terdahulu ada tiga subjek yang berperan, ada nasabah, BMT, dan penjual atau *developer*.

3. Penelitian yang *ketiga*<sup>18</sup> mengenai “Jual Beli Barang Dengan Sistem Panjar Menurut Hukum Islam”. Penelitian tersebut ditulis oleh Liza Azhari pada skripsi nya, menjelaskan tentang konsep penerapan *bai' al-urbūn* dalam transaksi jual beli barang, contohnya seperti jual beli batu akik.

Pada penelitian terdahulu ini, memiliki kesamaan penelitian yakni membahas tentang pelaksanaan jual beli rumah melalui akad *Al-isthisna'* yang ditinjau melalui hukum ekonomi syariah. Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian penyusun adalah penelitian mengenai mekanisme yang dilaksanakan dalam kegiatan jual beli rumah tersebut. Seperti pengadaan sistem *bookin fee* sebelum melakukan pembayaran *downpayment* dan pembayaran harga pokok daripada rumah yang dijual.

---

<sup>18</sup> Liza Azhari, *Jual Beli Barang Dengan Sistem Panjar Menurut Hukum Islam*. (Malang: t.p. Skripsi, Hukum Ekonomi Syariah, 2016)

4. Penelitian *keempat*<sup>19</sup> tentang *Down Payment* (DP) Dalam Pembiayaan *Murabahah* (Dalam Perspektif Fikih Muamalah) yang diteliti oleh Naimah. Pada penelitian tersebut memiliki kesamaan yaitu tentang adanya unsur *ba'i al-'urbun*. Sehingga memiliki titik kesamaan dalam pengambilan hukumnya. Namun pada penelitian terdahulu ini sangat jauh lebih singkat pembahasannya, dengan ruang lingkup *downpayment* pada *murabahah* saja, tidak mengungkap *booking fee* dengan pada *downpayment*.

Kelebihan penelitian penulis dari penelitian-penelitian terdahulu di atas adalah objek penelitian dari *developer* langsung yang menerapkan sistem syariah dan tidak menggunakan jasa bank. Menyuguhkan pengambilan sumber hukum yang bersifat *taarud al-adilah*, melalui perspektif hukum dari dua pihak imam mazhab, yakni antara Hambali dan Hanafi, Maliki dan Syafi'i. Kemudian memberikan simpulan dari segi kepastian, keadilan, serta kemanfaatan hukum yang diterapkan.

#### **F. Kerangka Pemikiran**

Menurut Gustav Radbruch hukum memiliki tujuan tersendiri melalui implementasi serta aplikasi dari nilai yang terkandung. Tujuan hukum tersebut menurutnya memiliki 3 unsur hukum yaitu: Kepastian, Keadilan, serta Kemanfaatan dari setiap hukum yang diberlakukan. Sebagai subjek hukum manusia memiliki peranan penting dalam mencapai keadilan, kepastian, serta kemanfaatan dari hukum yang berlaku di muka bumi. Layaknya hukum jual beli rumah melalui

<sup>19</sup> Naimah, *Down Payment (DOWNPAYMENT) Dalam Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fikih Muamalah*, (Banjarmasin, Jurnal), (Akses) <https://www.scribd.com/document/383503336/30006-ID-Down-Payment-Downpayment-Dalam-Pembiayaan-Murabahah-Perspektif-Fikih-Muamalah>

sistem *booking fee* yang berjalan diatas prinsip syariahpun memiliki kepastian, keadilan, serta kemanfaatan, sehingga menghasilkan pengaruh yang cukup besar dimasyarakat.<sup>20</sup> Berikut ini penjelasan bagaimana tujuan hukum dari penerapan *booking fee* dalam prespektif hukum ekonomi syariah:

### 1. Kepastian Hukum

Dalam kegiatan ekonomi yang menerapkan prinsip syariah jual-beli termasuk kegiatan yang sering dilakukan oleh masyarakat muslim. Dalam fiqh muamalah, jual-beli memiliki empat konsep yang berkaitan dengan keuntungan (الرَّيْحُ) yang didapat oleh penjual barang yaitu: *pertama* adalah *al-wadhî'at* yang dimana penjual menjual barangnya lebih murah dari modal awal; *kedua* adalah *al-taulīyat* yakni penjual menjual barangnya sama dengan modal awal pembelian; *ketiga* adalah *al-musâwamat* yaitu penjual menjual barang dengan harga jual sesuai kesepakatan, dengan tidak melihat harga modal; lalu *keempat* adalah *al-murâbahat* yakni penjual menjual barangnya dengan memberitahu harga modal dan ditambah dengan untung kesepakatan.<sup>21</sup>

Selain dari itu jual beli dengan memesan objek untuk dibuatkan terlebih dahulu disebut dengan jual-beli *istishnâ'*. Menurut para 'alim ulama akad ini hampir benar percis dengan *al-salam*. Yaitu sistem jual-beli suatu barang yang dimana barangnya belum ada, dan baru diserahterimakan pada dikemudian hari.<sup>22</sup> Jual-beli ini

<sup>20</sup> Mohamad Aunurrohim, *Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Hukum di Indonesia* (Fakultas Ilmu Sosial Universitas Yogyakarta, 2015). hlm.2

<sup>21</sup> Atang Abd. Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah*, (Bandung; Pt Refika Aditama, 2011). hlm 225.

<sup>22</sup> *Ibid*, *Fiqh Perbankan Syariah*,(Bandung; Pt Refika Aditama, 2011). hlm. 238.

diperbolehkan dengan syarat sifat dari barang tersebut bisa disifatkan dengan teliti.<sup>23</sup>

Menurut fatwa *istishnâ* 'adalah " akad jual beli barang yang dipesan untuk dibuatkan, dengan spesifikasi barang tertentu dan disepakati kedua belah pihak.<sup>24</sup> Pembayaran dari akad *istishnâ* ' dilakukan pada saat transaksi, pembayaran tersebut bisa secara kredit ataupun tunai. Tapi dari apa yang sering terjadi banyak proses pembayaran *istishnâ* ' ini melalui kredit, sehingga untuk jual beli rumah diterapkan sistem panjar untuk membaca tahap keseriusan pembeli.

Pada jual-beli dengan sistem panjar sangatlah sering dilakukan oleh kalangan masyarakat sebagai jalur alternatif pembayaran, dengan memberikan uang panjar sebagai bukti bahwa si pembeli benar akan membeli barang yang ditawarkan oleh si penjual, kemudian sisa harga tersebut dibayar pada saat pelunasan dan serah terima barang atau objek *bai* '. Jual beli tersebut dengan (الْبَيْعُ الْعُرْبُونُ) yaitu jual-beli dengan sistem panjar, namun para ulama memiliki perbedaan pendapat akan jual-beli sistem panjar yakni boleh dan tidak boleh.

Dalam tatanan sosial yang terus berkembang, jual beli panjar memiliki beberapa istilah, dua diantaranya adalah *down payment* dan *booking fee* ini diqiyaskan sama dengan *ba'i al-'urbun*, dan termasuk kedalam *down payment*. Pengambilan hukum atau landasan hukum dari *booking fee* ini berasal dari *ba'i al-'urbun*. Kepastian hukum *bai' al-'urbūn* dalam *fiqh muamalah* memiliki dua

<sup>23</sup> Imam Al-Ghazali, *terjemahan Ihya 'Ulumuddin*, Juz 2 Kitab Adab dan Berusaha Mencari Kehidupan, Bab II, hlm.30.

<sup>24</sup> Fatwa DSN-MUI. No.06/DSN-MUI/IV/2000.

kedudukan hukum, yang *pertama bai' al-'urbūn* itu tidak diperkenankan, karena mendatangkan *gharar* (ketidakjelasan) serta *maysir* (judi) sehingga akad jual beli tersebut *fasid* (rusak); *Kedua, bai' al-'urbūn* diperbolehkan dengan syarat tertentu, seperti kejelasan harga dan barang, dan jangka waktu lamanya.

## 2. Keadilan

Keadilan merupakan salah satu tujuan dari adanya penegakan hukum agar terjalin suatu keharmonisan bai sesama manusia. Menurut Aristoteles bahwa keadilan disini adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi bagian atau haknya (*ius suum cuique tribuere*). Sedangkan adil menurut Syekh Al-Islam Imam Mujadid dalam kitabnya menjelaskan sebagai berikut:

العدل هو : وضع الشيء في موضعه<sup>25</sup>

Artinya: Adil adalah: Menempatkan sesuatu pada tempatnya.

Penerapan sistem *booking fee* dalam kegiatan jual beli rumah dalam properti syariah memiliki nilai keadilan bagi sebagian kalangan masyarakat yang melakukan transaksi jual beli rumah secara syariah, karena nilai harga *booking fee* dapat memotong nilai harga pokok rumah dengan jangka berkala. Namun, sekilas penerapan *booking fee* ini cenderung lebih menguntungkan pihak penjual, karena penerapan sistem *booking fee* uang yang telah disetorkan kepada penjual tidak bisa ditarik kembali, meskipun ada suatu keadaan yang memaksa, terkecuali pihak penjual yang membatalkannya. Hal yang sedemikian itu telah disepakati oleh kedua

<sup>25</sup> Syekh Al-Islam Imam Mujadid, *Qismu Al-'Aqidah, Sarah Kitab Tsalasat Al-Ushul, Kitab Ushul Al-Iman* (Maktabah Syamila) Juz 16. hlm. 157

belah pihak sehingga asas saling suka pun sudah terjalin pada saat akad berlangsung.

### 3. Kemanfaatan

Setiap hukum memiliki suatu manfaat apabila pengaplikasiannya benar diterapkan secara adil dan objektif. Jika pada penerapan sistem *booking fee* memiliki manfaat bagi kedua belah pihak, yang *pertama* kepada si penjual, penjual bisa melihat tingkat keseriusan pembeli melalui pembayaran *booking fee*, serta bisa melihat kepastian dalam kegiatan jual beli tersebut. *Kedua* bagi pembeli dapat menentukan objek jual beli sesuai dengan keinginan dan dapat menahan penjual untuk menjual objek yang ingin dibelinya.

## G. Langkah-langkah Penelitian

### 1. Metode Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan metode hukum empiris (*yuridis empiris*).<sup>26</sup> Dengan pendekatan perundang-undangan hukum ekonomi syariah. Pendekatan ini dilakukan untuk meneliti aturan-aturan yang meneliti tentang sistem *booking fee* melalui sumber hukum ekonomi syariah berupa nash, ijma qiyas serta kaidah-kaidah fiqh, kemudian melihat serta meneliti bagaimana mekanisme hukum itu berlangsung di masyarakat.

### 2. Jenis Data

Jenis data yang dihimpun dalam penelitian adalah jenis data kualitatif (data yang berkaitan dengan kata dan atau kalimat).<sup>27</sup> Diperoleh dari studi dokumentasi,

---

<sup>26</sup> Soejono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali, 1985), hlm.17

<sup>27</sup> Sugiyono, *Statistika untuk Penelitian*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 23

wawancara dan observasi dengan sejumlah pihak yang terkait dengan masalah tersebut. Berikut inilah jenis data yang diperoleh penulis:

- a. Jenis data tentang tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pelaksanaan *booking fee*.
- b. Jenis data tentang perkembangan pelaksanaan *booking fee* di Perumahan Syariah Bayti Residence.
- c. Jenis data tentang efektivitas bagi masyarakat disekitar atau diluar daerah dari Perumahan Syariah Bayti Residence.

### 3. Sumber Data

- a. Sumber data primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang didapatkan langsung dari objek serta responden mengenai mekanisme *booking fee* di perumahan syariah Bayti Residence, melalui pemilik (*developer*) perumahan yaitu Bu Beti secara langsung. Data tersebut merupakan; *pertama*, dokumen sistem penerapan *booking fee*, *kedua*, hasil wawancara dengan pengembang (*developer*), *ketiga*, hasil wawancara melalui konsumen yang bersangkutan.

- b. Data sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari berbagai bacaan dan referensi seperti dari buku-buku, dan sumber bacaan lain yang berhubungan dengan masalah yang diteliti oleh peneliti.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi Dokumentasi

Studi dokumentasi merupakan suatu teknis pengumpulan data secara observasi dan langsung mengambil dari tempat/objek yang diteliti. Melalui data-data yang diperoleh berupa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian.

b. Wawancara

Wawancara merupakan suatu proses memperoleh keterangan dalam penelitian dengan cara Tanya Jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan penjawab atau responden dengan menggunakan alat yang dinamakan interview guide (panduan wawancara). Dan secara langsung mewawancarai pemilik/*developer* dan juga beberapa pembeli dan mantan pegawai perumahan syariah Bayti Residence.

c. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan merupakan penelaahan terhadap buku-buku, jurnal atau yang lainnya yang berkaitan dengan jual beli panjar dan *booking fee* yang merupakan masalah yang diteliti. Dan tentunya data yang diambil dan diperoleh adalah data-data yang signifikan.

## 5. Analisis data

Analisis data yaitu mengkaji keterkaitan antara data-data yang terhimpun dengan kerangka pemikiran. Ada beberapa langkah yang dilakukan oleh penulis dalam menganalisis data yang diperoleh, yaitu:

- a. Mengkaji semua data yang diperoleh, baik itu hasil wawancara ataupun hasil studi kepustakaan.
- b. Mengklasifikasinya kedalam satuan unit dengan pernyataan penelitian.

- c. Mengklasifikasikan lagi data yang telah diklasifikasikan tadi dengan kerangka pemikiran
- d. Mencari titik temu antara data referensi yang telah terkumpul dengan realita dilapangan.
- e. Mencari kesimpulan yang diperoleh dari data yang di analisis dengan mengacu pada perumusan masalah dan tujuan penelitian.

