

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Rumah adalah bagian yang sangat penting dalam kehidupan sosial. Secara fisik, rumah merupakan bangunan atau struktur yang digunakan sebagai tempat tinggal dan melakukan aktivitas sehari-hari. Namun, makna rumah lebih dari sekadar tempat tinggal saja, karena rumah juga memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan fisik dan menjadi investasi jangka panjang.

Ada beberapa faktor yang umumnya dipertimbangkan orang saat mencari atau merencanakan rumah, antara lain: keamanan tempat tinggal, ukuran yang sesuai, lokasi yang strategis, kualitas bangunan yang kokoh, dan harga yang terjangkau. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, saat ini pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi solusi yang banyak digunakan. Berdasarkan Peraturan OJK Nomor 4 Tahun 2018, KPR didefinisikan sebagai fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan, baik bank maupun non-bank, untuk memperoleh rumah tinggal yang sudah selesai dibangun, baik itu rumah tapak maupun hunian vertikal. Definisi ini mencakup kedua jenis akad, yaitu konvensional dan yang berbasis prinsip syariah.¹

Pemenuhan kebutuhan tempat tinggal melalui KPR tidaklah semudah memenuhi kebutuhan sandang dan pangan, mengingat harga rumah di perkotaan yang sangat tinggi. Kenaikan harga properti ini dipengaruhi oleh terbatasnya lahan di daerah perkotaan, yang menjadi salah satu faktor utama penyebab melonjaknya angka backlog perumahan di Indonesia. Backlog sendiri merujuk pada krisis dalam pemenuhan kebutuhan kepemilikan rumah. Berdasarkan data Susenas tahun 2023 angka backlog kepemilikan rumah di Indonesia mencapai sebesar 13,56 persen atau

¹ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No. 5 Tahun 2018, pasal 1 ayat 5 dan ayat 6 mengatur tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder.

sebanyak 9.905.820 rumah tangga.² Peningkatan jumlah penduduk di kota-kota besar akibat urbanisasi, ditambah dengan tingginya harga properti, telah menyebabkan terjadinya kekurangan pasokan rumah atau backlog perumahan. Hal ini membuat stok perumahan yang tersedia di kota-kota besar tidak mampu memenuhi kebutuhan permukiman yang ada. Selain itu, tingginya tingkat suku bunga perbankan turut memperburuk situasi. Berdasarkan data dari CNBC Indonesia pada Rapat Dewan Gubernur (RDG) Bank Indonesia pada 23-24 April 2024 memutuskan untuk menaikkan BI-Rate sebesar 25 bps menjadi 6,25%, suku bunga Deposit Facility sebesar 25 bps menjadi 5,50%, dan suku bunga Lending Facility sebesar 25 bps menjadi 7,00%.

Kenaikan suku bunga ini berpotensi membuat kredit menjadi lebih mahal. Jika suku bunga terus meningkat, masyarakat dan perusahaan cenderung akan enggan mengambil kredit, baik untuk keperluan pribadi maupun untuk ekspansi bisnis. Hal ini dapat berdampak pada perlambatan pertumbuhan ekonomi, karena investasi dan konsumsi yang bergantung pada pembiayaan melalui kredit akan terhambat. Tingginya suku bunga di lembaga penyalur KPR konvensional membuat masyarakat enggan untuk mengambil KPR karena dirasa memberatkan dalam hal pembayaran cicilan.³ Namun demikian, kebutuhan akan tempat tinggal tetap masih tinggi.

Sektor properti juga menjadi instrumen investasi yang penting. Setiap tahun, perkembangan investasi properti di Indonesia mengalami peningkatan yang signifikan. Menurut Real Estate Indonesia (REI), harga tanah di Indonesia tercatat mengalami kenaikan antara 15-20% setiap tahunnya. Minat investor terhadap sektor properti di Indonesia tidak hanya datang dari dalam negeri, tetapi juga dari berbagai negara di seluruh dunia. Beberapa faktor yang mendorong ketertarikan investor untuk berinvestasi di properti Indonesia antara lain adalah demografi Indonesia yang menguntungkan, dengan adanya kelas menengah atas dan permintaan yang

² https://www.kompas.com/properti/read/2024/05/02/100000821/jumlah-backlog-kepemilikan-rumah-berkurang-jadi-9-9-juta#google_vignette. diakses 3 Desember 2024,

³ <https://www.cnbcindonesia.com/news/20240618070302-4-547182/bukan-halusinasi-7-bukti-ekonomi-ri-sedang-dalam-masalah>. diakses 23 Desember 2024

tinggi. Selain itu, pertumbuhan ekonomi Indonesia yang semakin solid, serta perkembangan sektor infrastruktur dan kebijakan fiskal dan moneter yang baik, membuat potensi sektor properti di Indonesia terus menunjukkan prospek yang positif.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi faktor utama yang mendorong pertumbuhan sektor properti di Indonesia. Berdasarkan data dari Bank Indonesia, mayoritas masyarakat Indonesia memilih KPR sebagai solusi untuk memiliki rumah idaman. Hal ini terlihat dari kenaikan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) yang mana hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia mengindikasikan harga properti residensial di pasar primer melanjutkan peningkatan.

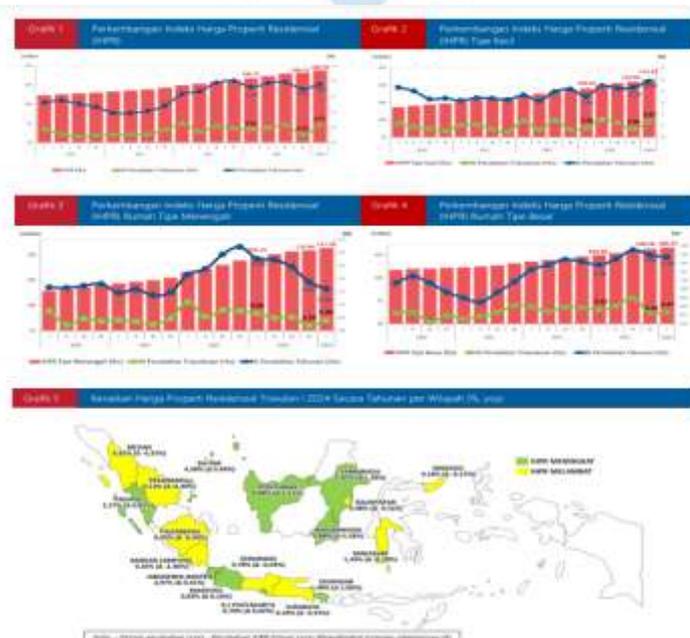
Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada triwulan I 2024 tercermin dalam pertumbuhan tahunan sebesar 1,89% (yoy), yang lebih tinggi dibandingkan dengan pertumbuhan pada triwulan sebelumnya yang sebesar 1,74% (yoy) (Grafik 1). Peningkatan IHPR ini terutama didorong oleh kenaikan harga properti tipe kecil yang tercatat naik sebesar 2,41% (yoy), melanjutkan tren kenaikan pada triwulan IV 2023 yang sebesar 2,15% (yoy) (Grafik 2). Sementara itu, harga rumah tipe menengah dan besar juga mengalami kenaikan pada triwulan I 2024, meskipun laju kenaikannya sedikit melambat dibandingkan triwulan sebelumnya. Harga rumah tipe menengah naik 1,60% (yoy), dan harga rumah tipe besar naik 1,53% (yoy), masing-masing lebih rendah dibandingkan dengan kenaikan pada triwulan sebelumnya yang tercatat sebesar 1,87% (yoy) dan 1,58% (yoy) (Grafik 4).

IHPR menandang secara spasial, dari 18 kota yang diamati, sembilan kota mengalami peningkatan IHPR, delapan kota lainnya mencatatkan perlambatan, dan satu kota mengalami penurunan harga. Peningkatan harga rumah terbesar pada triwulan I 2024 terjadi di Kota Samarinda (2,45%, yoy), Pontianak (4,68%, yoy), dan Denpasar (1,48%, yoy). Sementara itu, perlambatan harga terjadi di Kota Bandar Lampung (0,10%, yoy), Surabaya (0,34%, yoy), dan Balikpapan (0,48%, yoy), dengan Kota Pekanbaru mencatatkan kontraksi sebesar 0,13% (yoy) (Grafik

5). Secara triwulan, pada triwulan I tahun 2024, harga properti residensial primer mengalami kenaikan sebesar 0,57% (qtq), melanjutkan tren peningkatan yang lebih tinggi dibandingkan dengan kenaikan pada triwulan sebelumnya yang tercatat sebesar 0,25% (qtq) (Grafik 1).

Kenaikan harga properti residensial ini, menurut Survei Harga Properti Residensial (SHPR), didorong oleh peningkatan harga di seluruh tipe rumah, dengan harga rumah tipe kecil mencatatkan kenaikan terbesar. Secara rinci, harga rumah tipe kecil naik sebesar 0,67% (qtq), tipe menengah 0,40% (qtq), dan tipe besar 0,27% (qtq). Angka-angka ini lebih tinggi dibandingkan dengan kenaikan harga pada triwulan sebelumnya, yang masing-masing tercatat sebesar 0,36% (qtq), 0,19% (qtq), dan 0,25% (qtq) (Grafik 2, 3, & 4). Secara spasial, peningkatan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Primer yang signifikan terutama terjadi di Kota Samarinda (2,18%, qtq), Denpasar (1,07%, qtq), dan Surabaya (0,25%, qtq) (Tabel 3).⁴

Gambar 1.1 Grafik Survei Harga Properti Residensial (SHPR)



Sumber: *bi.go.id*

⁴ https://www.bi.go.id/id/publikasi/laporan/Documents/SHPR_Tw_I_2024.pdf. diakses 24 Desember 2024,

Sistem perbankan di Indonesia menganut sistem ganda, di mana bank konvensional dan bank syariah beroperasi secara bersamaan. Kerangka hukum yang mendasari sistem ini telah ditetapkan sejak tahun 1992 dan terus mengalami pembaruan. Tujuan utama dari sistem ganda ini adalah untuk memberikan lebih banyak pilihan kepada masyarakat serta mendukung pertumbuhan ekonomi nasional. Bank Konvensional menawarkan produk KPR dengan menggunakan bunga sebagai pendapatan utama bank. Beberapa sistem perhitungan bunga yang digunakan antara lain sistem bunga flat dan anuitas. Jangka waktu kredit untuk produk KPR ini berkisar antara 1 hingga 20 tahun. Semakin panjang jangka waktu kredit, maka cicilan bulanan yang dibayar akan semakin kecil, tetapi beban bunga yang harus dibayar menjadi semakin besar.

Bank Syariah menawarkan produk KPR dengan menggunakan sistem bagi hasil, yang tidak memberlakukan bunga dan tidak melakukan penyitaan rumah jika terjadi gagal bayar. Skema bagi hasil ini, bersama dengan peniadaan bunga, membuat KPR Syariah menjadi alternatif yang semakin diminati masyarakat saat ini. Hal ini tercermin dalam pertumbuhan yang sangat positif dari pembiayaan KPR Syariah. Menurut Housing Finance Information System (SMF), pembiayaan berbasis syariah semakin berkembang di Indonesia, terbukti berdasarkan laporan keuangan *audited*, hingga akhir tahun 2023, total akumulasi dana yang telah dialirkan SMF ke sektor [pembiayaan perumahan](#) sejak 2005 mencapai Rp 103,75 triliun, dengan tingkat pertumbuhan antara 8 hingga 10%.⁵ Pertumbuhan dalam pemberian pembiayaan syariah ini sejalan dengan peningkatan nilai total pinjaman perumahan syariah yang masih berjalan. Data menunjukkan bahwa pada bulan Februari 2019, nilai total pinjaman perumahan syariah yang belum dilunasi mengalami kenaikan sebesar 18,28% (*year-on-year*) dibandingkan dengan periode yang sama tahun sebelumnya, mencapai Rp72,30 triliun.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pertama kali disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) No. 6 Tahun 1962 tentang Pokok-

⁵ <https://kumparan.com/kumparanbisnis/pt-smf-sudah-kucurkan-rp-103-75-triliun-untuk-pembiayaan-perumahan-sejak-2005-22U2qU9TxMO/3>. diakses 24 Desember 2024

pokok Perumahan, meskipun baru terealisasi 14 tahun kemudian. Pada tahun 1976, KPR mulai diinisiasi oleh PT Bank Tabungan Negara, Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera), dan pelaku bisnis properti. Pertumbuhan KPR terus meningkat dan menjadi kebutuhan konsumtif dimasyarakat umum, sehingga banyak sekali lembaga perbankan yang menyelenggarakan pembiayaan KPR. Kebutuhan pembiayaan untuk kepemilikan rumah yang dapat meringankan masyarakat memberikan peluang besar bagi bank sebagai penyedia dana. Dana yang telah dihimpun dari berbagai sumber tersebut akan dialokasikan untuk usaha-usaha yang memiliki potensi menghasilkan keuntungan (produktif), sehingga bank dapat memperoleh keuntungan dari investasi yang dilakukan.

Mayoritas penduduk Indonesia menganut ajaran Islam, sehingga banyak dari mereka yang berpegang pada prinsip-prinsip syariah Islam. Salah satu cara bagi bank syariah untuk memperoleh keuntungan terkait dengan produk KPR adalah dengan memberikan pembiayaan, dalam hal ini bentuk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Salah satu faktor pendorong masyarakat memilih Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) syariah adalah kestabilan angsuran yang ditawarkan, yang sejalan dengan prinsip-prinsip keuangan Islam.⁶ Dalam PPR syariah, angsuran yang dibayar oleh nasabah bersifat tetap dan tidak dipengaruhi oleh fluktuasi suku bunga, sehingga memberikan kepastian dan kenyamanan bagi nasabah dalam merencanakan keuangan mereka.

Suatu transaksi Pembiayaan dikatakan sesuai dengan prinsip syariah apabila tidak memberatkan salah satu pihak yang terlibat. Artinya prinsip pertama, jika pembeli merasa mampu dan tidak keberatan dengan jumlah angsuran yang telah disepakati, maka transaksi tersebut dapat diterima dalam pandangan Islam. Sebaliknya, jika beban angsuran justru menyebabkan kesulitan bagi pembeli, maka transaksi tersebut dianggap tidak sesuai dengan prinsip syariah. Kedua, dalam transaksi kredit ini harus dipastikan tidak ada unsur-unsur yang bertentangan dengan prinsip-prinsip Islam, seperti perjudian, tindakan sewenang-wenang,

⁶ <https://www.banksyariahsinarmas.com/bantuan/umum/keunggulan-pembiayaan-syariah>. diakses 28 Desember 2024

penipuan, riba (bunga), penimbunan barang, monopoli, atau segala bentuk tindakan yang tidak sah menurut hukum Islam.⁷ Prinsip ketiga dalam jual beli kredit adalah kejujuran dan keadilan. Kedua belah pihak dalam transaksi harus bertindak secara transparan, memastikan bahwa semua informasi yang diberikan jelas dan dapat dipahami. Selain itu, transaksi harus dihindari dari segala bentuk tindakan yang dapat merugikan atau membahayakan pihak lain, serta tidak boleh mengandung unsur spekulasi. Dengan demikian, prinsip ini menjamin bahwa transaksi dilakukan dengan adil, tanpa adanya penipuan atau ketidakjelasan yang dapat merugikan salah satu pihak.

PPR Syariah adalah contoh konkret dari transaksi ekonomi Islam yang adil dan saling menguntungkan. Dengan menerapkan prinsip-prinsip syariah, PPR Syariah menawarkan solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah tanpa melanggar aturan agama. Sebagai negara dengan mayoritas penduduk Muslim, Indonesia seharusnya menjadikan perbankan syariah sebagai model dalam pengembangan produk keuangan syariah.

DSN MUI mengeluarkan Fatwa NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, yang mana akad ini sering digunakan dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Fatwa ini memuat penjelasan terkait berbagai hal, seperti Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah, Ketentuan Murabahah untuk Nasabah, Jaminan dalam Murabahah, Utang dalam Murabahah, Penundaan Pembayaran dalam Murabahah, serta kondisi Bangkrut dalam Murabahah. Lima bulan kemudian DSN MUI mengeluarkan Fatwa NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah. Dalam fatwa ini secara khusus dibahas tentang ketentuan umum uang muka dalam akad pembiayaan murabahah. Selain itu, tercatat bahwa secara keseluruhan terkait dengan akad murabahah DSN MUI mengeluarkan 12 fatwa yang menjadi pedoman bagi Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

⁷ Marhamah Saleh. « Pasar Syariah dan Keseimbangan Harga », *Jurnal Media Syariah*, 2021, 25.

PPR Syariah yang ditawarkan oleh perbankan syariah umumnya menggunakan konsep berbasis bagi hasil dan perdagangan. PPR Syariah di LKS biasanya menggunakan akad *murabahah* (jual beli). Dalam hal ini, pembiayaan diberikan dengan kesepakatan antara nasabah dan pihak bank, di mana harga rumah yang dibeli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati dengan pelunasan pembayaran secara angsuran dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Skesma pembayaran secara angsuran diperbolehkan dan tidak sama dengan transaksi riba yang terlarang untuk dilakukan. Sebagaimana disebutkan dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun.”⁸

Dalam akad pembiayaan *murabahah*, LKS diperbolehkan meminta uang muka untuk menegaskan kesungguhan nasabah dalam mengajukan pembiayaan *murabahah* serta memastikan bahwa dalam pelaksanaan akad *murabahah* dengan uang muka tidak ada pihak yang dirugikan, dalam hal ini dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip ajaran Islam. Jumlah uang muka ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pihak LKS dan nasabah. Jika nasabah membatalkan akad *murabahah*, nasabah diwajibkan memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka yang telah dibayarkan. Apabila uang muka yang dibayar lebih kecil dari kerugian yang ditanggung oleh LKS, maka LKS berhak meminta tambahan dari

⁸ Al-Qur'an, *Syaamil Qur'an*, Departemen Agama RI Al-Qur'an Dan Terjemah, 367.

nasabah. Sebaliknya, jika uang muka yang dibayar lebih besar dari kerugian yang terjadi, LKS wajib mengembalikan selisihnya kepada nasabah.

Jual beli dengan uang muka dikalangan para ulama disebut sebagai *bai' al-'urbun*, yaitu pemberian sejumlah uang sebagai tanda kesepakatan dalam pembelian barang yang dipesan. Terkait hal ini, para ulama memiliki perbedaan pendapat. Sebagian ulama, seperti Hanafiyah, Syafi'iyah, dan Malikiyah, tidak mengesahkan *bai' al-'urbun*, sementara ulama Hanbaliyah membolehkannya. Mazhab Hanafiyah, Syafi'iyah, dan Malikiyah, mereka tidak mengesahkan konsep *bai' al-'urbun*, dengan alasan bahwa transaksi ini bisa mengandung unsur gharar (ketidakpastian) dan melanggar prinsip keadilan dalam jual beli. Dalam pandangan mereka, uang muka yang diberikan oleh pembeli seharusnya dikembalikan jika transaksi batal, kecuali jika pembatalan itu disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan pembeli. Sedangkan Mazhab Hanbaliyah, mereka membolehkan *bai' al-'urbun* dengan syarat-syarat tertentu, di mana jika pembeli membatalkan transaksi, uang muka menjadi hak penjual. Dalam pandangan ini, *bai' al-'urbun* dipandang sebagai bentuk kesepakatan yang sah selama kedua belah pihak sudah setuju dengan ketentuan yang ada.⁹

Uang muka (*urbun*) biasanya harus disiapkan dan dibayarkan pada saat akad berlangsung. Uang muka ini merupakan bagian dari harga total yang harus dibayar oleh pembeli dan menjadi bagian pengurang kewajiban nasabah apabila pembiayaan murabahah terlaksana. Apabila nasabah membatalkan akad ini, uang muka akan dikembalikan kepada nasabah setelah dipotong dengan kerugian atau biaya yang telah dikeluarkan oleh bank. Apabila uang muka yang dibayarkan lebih kecil dari kerugian yang diderita oleh bank, maka bank berhak meminta tambahan pembayaran dari nasabah.

Pasal 1320 ayat (4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah adanya "suatu sebab (*causa*) yang halal." Artinya, perjanjian

⁹ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqih Islam 5 Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani* (Depok : Gema Insani, 2021), 118.

tersebut harus didasarkan pada suatu alasan atau tujuan yang sah menurut hukum. Lebih lanjut, Pasal 1337 KUHPerduta menjelaskan bahwa suatu sebab dianggap tidak sah apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Dengan kata lain, perjanjian yang dibuat dengan dasar yang melanggar hukum, moralitas, atau norma sosial yang berlaku, maka perjanjian tersebut dapat dianggap batal demi hukum. Agar sebuah perjanjian/kontrak diakui sah secara hukum, maka menurut pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian yang harus dipenuhi, yakni: (1) Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; dan (4) Suatu sebab (*causa*) yang halal.¹⁰

PPR Syariah yang ditawarkan oleh Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung merupakan produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera yang menggunakan akad murabahah, yaitu akad jual beli yang dalam praktiknya melibatkan kesepakatan antara bank dan nasabah mengenai harga barang (dalam hal ini rumah) yang akan dijual dengan tambahan keuntungan yang disepakati bersama. Dalam akad ini bank memberlakukan uang muka (*al- 'urbun*). Uang muka yang dibayarkan oleh nasabah pada dasarnya untuk mencerminkan komitmen dan niat kuat nasabah untuk memiliki rumah, sekaligus menjadi salah satu syarat dalam akad murabahah. Uang muka juga berfungsi sebagai bentuk pengendalian risiko bagi pihak bank, yang memastikan bahwa nasabah tidak hanya sekadar mengajukan permohonan pembiayaan, tetapi juga telah melakukan langkah awal sebagai tanda keseriusan dan komitmen dalam proses pembiayaan jangka panjang.

Pada observasi awal di PPR Sejahtera Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung, penulis memperoleh informasi yang menarik mengenai kebijakan uang muka (*al- 'urbun*) dalam akad pembiayaan murabahah. Uang muka yang dibayarkan oleh nasabah ternyata tidak termasuk dalam harga rumah dan tidak dihitung sebagai pengurang kewajiban nasabah kepada bank. Hal ini dapat dilihat

¹⁰ Tim Redaksi, *Himpunan Peraturan Undang-undang KUHPer (Kitab Undang-undang Hukum Perdata)* (Jakarta : Bhuana Ilmu Populer, 2021), 363.

secara jelas dalam salah satu Kontrak/Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 933/05/001/501/2023, khususnya pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera. Pada pasal 2 yang mengatur Ketentuan Pokok Akad, terdapat beberapa poin yang merinci nilai-nilai terkait harga jual, uang muka, dan sisa piutang. Pada poin (d) disebutkan bahwa Harga Jual/Piutang Murabahah sebesar Rp 333.229.952, sementara pada poin (e) dicantumkan nilai Uang Muka sebesar Rp 5.620.000, dan pada poin (f) dituliskan Sisa Piutang Murabahah yang tetap sebesar Rp 333.229.952.¹¹

Keunikan dari kebijakan ini adalah meskipun nasabah telah membayar sejumlah uang muka, jumlah tersebut tidak mengurangi nilai pokok piutang yang harus dibayar nasabah. Hal ini berbeda dengan kebanyakan transaksi pembiayaan lainnya, di mana uang muka biasanya langsung mengurangi jumlah hutang yang harus dibayar.

Berdasarkan uraian di atas, penulis ingin menggali lebih dalam mengenai penerapan *al-‘urbun* dalam akad *murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera, serta bagaimana penerapan prinsip syariah di dalam transaksi tersebut. Oleh karena itu, penulis mengangkat judul “Analisis Penerapan *Al-‘urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera (Studi Kasus PT. Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka pertanyaan penelitian ini terdiri dari dua hal utama sebagai berikut:

1. Bagaimana Ketentuan *Al-‘urbun* dalam Hukum Ekonomi Syariah?
2. Bagaimana Penerapan *Al-‘urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung?

¹¹ Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 933/05/001/501/2023 pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera BJB Syariah Kantor Pusat Kota Bandung.

3. Bagaimana Pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Penerapan *Al-‘urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung?

C. Tujuan Penelitian

Dalam menjawab permasalahan di atas, maka dilakukan penelitian dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk Mendeskripsikan Ketentuan *Al-‘urbun* dalam Hukum Ekonomi Syariah
2. Untuk Mendeskripsikan Penerapan *Al-‘urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung.
3. Untuk Menganalisis Pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Penerapan *Al-‘urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini dapat dijelaskan dalam dua kategori, yaitu manfaat teoritis dan praktis:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap penambahan wawasan dan pengetahuan dalam bidang ilmu perbankan syariah, khususnya terkait dengan penerapan *Al-‘urbun* dalam Akad *Murabahah* pada PPR Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah. Selain itu, penelitian ini juga dapat memperkaya kajian teoritis yang ada mengenai kesesuaian akad syariah dengan praktik di lapangan, serta memberikan perspektif baru dalam memahami penerapan prinsip-prinsip syariah dalam dunia perbankan.

2. Manfaat Praktis

- a. Evaluasi Kepatuhan Bank Jabar Banten Syariah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan evaluasi terhadap tingkat kepatuhan Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung dalam menerapkan akad-akad syariah, khususnya dalam produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera. Hal ini sangat penting untuk memastikan bahwa bank menjalankan operasionalnya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang telah ditetapkan oleh otoritas terkait seperti DSN MUI dan regulasi yang berlaku.

b. Sumbangsih Pemikiran dan Pengawasan Hukum

Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran yang berguna bagi perkembangan hukum perbankan syariah, khususnya dalam ruang lingkup Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) syariah di Indonesia. Dengan demikian, penelitian ini menjadi suatu bentuk pengawasan terhadap penerapan hukum dan peraturan yang berlaku dalam praktik perbankan syariah, yang pada gilirannya dapat membantu meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam industri perbankan syariah di Indonesia.

E. Hasil Penelitian Terdahulu

Tesis Iwan Faizal, seorang Magister Fakultas Ekonomi Syariah dari Universitas Islam Negeri Suska Riau, berjudul "*Pelaksanaan Bai Al-‘urbun pada Pembelian Rumah di Perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2).*" Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan Bai Al-‘urbun dalam proses pembelian rumah di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2), serta untuk mengetahui pandangan Ekonomi Syariah terhadap praktik Bai Al-‘urbun dalam pembelian rumah di kedua perumahan tersebut. Subjek dalam penelitian ini meliputi pengelola perumahan, sekretaris, dan bagian pemasaran dari Berkah Family Village (BFV) dan Griya

Berkah Pelangi 2 (GBP2), sedangkan objek penelitian adalah pelaksanaan *Bai Al-'urbun (booking fee)* dalam pembelian rumah di perumahan tersebut.¹²

Berdasarkan hasil penelitian mengenai praktik *booking fee* di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2), dalam perspektif *Bai Al-'urbun*, peneliti tidak menemukan adanya unsur gharar, maisir, pengambilan harta orang lain dengan cara yang bathil, maupun syarat akad yang tidak sah. Selain itu, dalam perspektif khiyar, transaksi *booking fee* mengandung khiyar syarat (meskipun *booking fee* merupakan transaksi pemesanan), yang di dalamnya terdapat perjanjian jelas mengenai batas waktu serta dilakukan atas dasar sukarela tanpa unsur paksaan. Pembeli juga diperbolehkan untuk menerima kompensasi jika membatalkan transaksi tersebut.

Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Iwan Faizal, penelitian ini berfokus penerapan *Al-'urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung.

Tesis Munadi Idris, seorang Magister Fakultas Ekonomi Islam dari Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, berjudul "*Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah Studi Kasus pada Griya Ar Roya di Kota Makassar.*" Penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan akad *Istishna* dalam produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada Griya Ar Roya berhasil menghilangkan unsur riba (bunga) dan denda, serta menawarkan alternatif pembiayaan yang lebih terjangkau bagi masyarakat. Dari perspektif ekonomi Islam, produk ini dinilai sudah sesuai dengan prinsip-prinsip dasar keuangan syariah dan implementasinya cukup efektif.¹³

Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Munadi Idris yang secara khusus meneliti implementasi PPR Syariah di Griya Ar-Roya, penelitian ini

¹² Iwan Faizal. « Pelaksanaan *Bai Al-'Urbun* pada Pembelian Rumah di Perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) » (Universitas Islam Negeri Suska Riau, 2022).

¹³ Munadi Idris. « Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Syariah: Studi Kasus pada Griya Ar Roya di Kota Makassar » (Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2021).

berfokus penerapan *Al-'urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung.

Tesis Khoiriyah,¹⁴ Magister Ekonomi Syariah dari Institut Agama Islam Palangka Raya, berjudul "*Penerapan Konsep Syariah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Masa Pandemi COVID-19 (Studi Kasus pada Royal Zarmina Residence Palangka Raya)*." Penelitian ini membahas bagaimana Royal Zarmina Residence menerapkan konsep syariahnya, tantangan yang dihadapi, serta solusi terhadap masalah kredit macet akibat pandemi COVID-19. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam menjalankan konsep syariah selama masa COVID-19, Royal Zarmina Residence menggunakan pendekatan 7T dalam proses penjualan rumah, yang dilakukan langsung antara pembeli dan penjual tanpa melibatkan lembaga keuangan konvensional. Semua transaksi, termasuk pembayaran, diatur secara transparan dan sesuai dengan prinsip syariah, tanpa BI *Checking* dan asuransi, berdasarkan pendapat ulama dan nash-nash syara. Masalah yang dihadapi adalah beberapa konsumen kesulitan dalam mengangsur, bahkan ada yang membatalkan akad akibat gangguan pendapatan selama pandemi.

Meskipun demikian, penjualan secara keseluruhan meningkat dibandingkan sebelum pandemi. Sebagai solusi untuk mengatasi risiko kredit bermasalah, Royal Zarmina Residence menanyakan terlebih dahulu penyebab keterlambatan pembayaran. Jika konsumen mengalami kesulitan, maka mereka diberikan kelonggaran cicilan hingga tiga bulan. Jika setelah itu konsumen belum mampu membayar, maka penyelesaian dilakukan melalui musyawarah mufakat.

Fokus penelitian Khoiriyah adalah pada penerapan konsep syariah dalam skema pembiayaan rumah, terutama di masa pandemi COVID-19, sementara penelitian ini berfokus pada penerapan *Al-'urbun* dalam Akad *Murabahah* pada

¹⁴ Khoiriyah. « Penerapan Konsep Syariah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Masa Pandemi COVID-19 (Studi Kasus pada Royal Zarmina Residence Palangka Raya » (2021).

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung.

Tesis Nurul Imalah,¹⁵ Magister Hukum Ekonomi Syariah dari Institut Ilmu Al-Quran (IIQ) Jakarta, dengan judul “*Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Studi Komparasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Pada BSM KC Ciputat Tangsel Banten Dan BNI Syariah Fatmawati Jaksel*” Penelitian ini membahas beberapa hal terkait penyelesaian piutang *murabahah* di BSM dan BNI Syariah.

Pertama, BSM dan BNI menerapkan pendekatan silaturahmi untuk mengetahui kondisi ekonomi nasabah dalam menyelesaikan piutang *murabahah*. Kedua, cara penyelesaian piutang yang diterapkan di kedua bank telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Ketika nasabah tidak mampu membayar utang, bank akan meminta nasabah untuk menjual rumahnya secara sukarela atau bank akan membantu menjualnya melalui pelelangan. Hasil penjualan rumah tersebut akan digunakan untuk melunasi utang nasabah, dan jika ada sisa dari hasil penjualan, bank akan mengembalikannya kepada nasabah.

Kedua bank tidak pernah mengalami kekurangan karena prospek bisnis properti yang terus meningkat. BSM memiliki dua cara dalam menyelesaikan piutang *murabahah*, yaitu *Rescheduling* dan *Restructuring*, sementara BNI Syariah menggunakan metode R3 (*Rescheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring*), dengan cara memperpanjang jangka waktu pembayaran dan mengurangi biaya angsuran. Ketiga, penerapan akad *murabahah* di kedua bank telah sesuai dengan prinsip syariah dan fatwa DSN-MUI, meskipun ada beberapa ketidaksesuaian dalam praktiknya. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah, BNI Syariah memberikan uang muka (DP) yang tidak sesuai dengan ketentuan OJK, yaitu 5% bukannya 10%, sementara BSM mengikuti ketentuan OJK. Bank baru akan

¹⁵ Nurul Imalah. « Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Studi Komparasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Pada BSM KC Ciputat Tangsel Banten Dan BNI Syariah Fatmawati Jaksel » (s. d.).

melaksanakan kontrak ketika barang sudah dimiliki. Dalam praktiknya, BSM hanya menggunakan akad *murabahah* tanpa akad *wakalah*, sedangkan BNI Syariah menggunakan kedua akad tersebut. Dalam hal pembayaran, baik BSM maupun BNI Syariah menerapkan sistem pembayaran tetap (*fixed*) dari awal hingga akhir perjanjian.

Penelitian ini fokus pada penyelesaian piutang *murabahah* dalam PPR dan mekanisme akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di perbankan syariah, sementara penelitian ini berfokus pada penerapan *Al-'urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung.

Tesis Dedi Isman,¹⁶ Magister Hukum Ekonomi Syariah dari Institut Ilmu Al-Quran (IIQ) Jakarta, dengan judul “*Perbedaan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank dan Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Bank Syariah Ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif (Studi Komparasi Pada PT SDP Syariah Indonesia dan PT Bank Syariah Indonesia, Tbk)*” Penelitian ini membahas penerapan akad-akad syariah, perpindahan status kepemilikan, jaminan, risiko hukum, dan penyelesaian sengketa dalam program PPR Syariah Tanpa Bank dan PPR dengan Bank Syariah yang dilaksanakan di PT SDP Syariah Indonesia dan PT Bank Syariah Indonesia, Tbk.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh masalah kekurangan pasokan perumahan (*backlog*) di Indonesia yang mencapai 11 juta unit. Salah satu solusi untuk mengatasi *backlog* tersebut adalah dengan pembiayaan rumah syariah, baik yang melibatkan bank syariah maupun tanpa bank. Penelitian ini mengkaji kedua model pembiayaan rumah tersebut dari sudut pandang hukum ekonomi syariah dan hukum positif.

¹⁶ Dedi Isman. « Perbedaan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank dan Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Bank Syariah Ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif (Studi Komparasi Pada PT SDP Syariah Indonesia dan PT Bank Syariah Indonesia, Tbk) » (2024).

Metode yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan studi kasus, yang meneliti objek secara langsung. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan hukum empiris, yang menganalisis praktik hukum yang terjadi di masyarakat terkait PPR Syariah Tanpa Bank dan PPR dengan Bank Syariah.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: pertama, terdapat perbedaan akad yang digunakan oleh pengembang properti syariah tanpa bank (menggunakan akad *Istisna*) dan yang digunakan oleh bank syariah (menggunakan akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah*), namun kedua akad tersebut sudah sesuai dengan prinsip syariah dalam hal rukun dan syarat. Kedua, terdapat perbedaan dalam proses perpindahan status kepemilikan, terutama dalam hal balik nama sertifikat kepemilikan rumah. Ketiga, dalam penyelesaian sengketa, pengembang properti syariah melalui dua tahap, yaitu musyawarah dan pengadilan agama, sementara bank syariah melalui tiga tahap, yaitu musyawarah, badan arbitrase syariah nasional, dan pengadilan agama.

Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Dedi Isman yang mana fokus penelitiannya kepada perbedaan pembiayaan pemilikan rumah syariah tanpa bank dan pembiayaan pemilikan rumah dengan bank syariah, sementara penelitian sekarang lebih fokus pada penerapan *Al-'urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung.

Jurnal M. Khikam Ali Majid,¹⁷ “*Uang Muka (DP) dalam Akad Murabahah pada Kredit Kepemilikan Rumah Perspektif Pemikiran Ibnu Ahmad Bin Hambal*”, yang diterbitkan dalam jurnal *Al-Ujrah: Jurnal Ekonomi Islam* Vol.3 No.01 Juni 2024 ISSN: 2986-2205. Jurnal ini membahas tentang pemikiran ekonomi Imam Ahmad bin hambal yang mendorong perilaku etis dalam transaksi bisnis, yang menekankan pentingnya kejujuran, integritas, dan tanggung jawab. Ajarannya memberikan panduan abadi dalam mengelola urusan ekonomi dengan kesadaran

¹⁷ M. Khikam Ali Majid. « Uang Muka (DP) dalam Akad Murabahah pada Kredit Kepemilikan Rumah Perspektif Pemikiran Ibnu Ahmad Bin Hambal », *Jurnal Ekonomi Islam* 3, n° 1 (2024).

moral, yang pada gilirannya mendukung terciptanya kemakmuran yang adil dan harmonisasi sosial. Dalam akad *murabahah* pada kredit pemilikan rumah terkait dengan uang muka (DP) berpandangan bahwa transaksi uang muka (*urbun*) diperbolehkan.

Pembahasan dalam jurnal ini, sedikit ada kesamaan dalam hal Akad *Murabahah* dan *Al-urbun* (uang muka). Tetapi berbeda dalam hal objek dan tempat penelitian yang mana penelitian sekarang berfokus pada penerapan *Al-urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung.

Jurnal Prasintho Fridholin Sunandito dan Yusuf Hidayat,¹⁸ "*Sistem Urbun/Uang Muka/Down Payment pada Akad Jual Beli Syariah*", yang diterbitkan dalam jurnal JMIH Vol. V No. 2 Juli Tahun 2020 No. ISSN 2548-7884. Jurnal ini membahas pertama, bagaimana pandangan hukum ekonomi Islam terhadap *murabahah* atau jual beli dengan sistem uang muka. Kedua, membahas apakah akad jual beli dengan sistem uang muka (*Murabahah bil 'Urbun*) yang diterapkan di Bank Syariah sudah sesuai dengan prinsip ekonomi syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa praktik *murabahah bil 'urbun*, atau jual beli dengan sistem uang muka, diperbolehkan menurut dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Al-Hadits.

Penelitian yang dilakukan oleh Prasintho Fridholin Sunandito dan Yusuf Hidayat berbeda dengan penelitian yang sekarang berfokus pada penerapan *Al-urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung.

Jurnal Abdul Rachman, Atiqi Chollisani, Mukhlis, Dewi Reni, dan Aisyah Defy R. Simatupang¹⁹ "*30 Dasar Hukum Kontrak (Akad) dan Implementasinya*

¹⁸ Prasintho Fridholin Sunandito. « Sistem Urbun/Uang Muka/Down Payment pada Akad Jual Beli Syariah », *JMIH* 5, n° 2 (2020).

¹⁹ Abdul Rachman. « Dasar Hukum Kontrak (Akad) dan Implementasinya pada Perbankan Syariah di Indonesia », *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8, n° 2 (2020).

pada *Perbankan Syariah di Indonesia*", yang diterbitkan dalam Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam pada volume 8, nomor 1, tahun 2002, melakukan kajian mendalam mengenai dasar hukum yang mendasari kontrak (akad) dalam perbankan syariah di Indonesia. Peneliti menganalisis berbagai aturan hukum Islam yang relevan serta penelitian sebelumnya tentang landasan hukum kontrak dan penerapannya dalam praktik perbankan syariah. Hasil dari penelitian ini menekankan pentingnya pemahaman tentang dasar-dasar hukum kontrak atau perjanjian dalam perbankan syariah agar dapat menghindari perselisihan atau sengketa yang mungkin timbul. Dengan demikian, kontrak yang diterapkan dapat mengakomodasi kepentingan baik nasabah maupun bank syariah.

Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Rachman dkk., penelitian ini lebih fokus pada penerapan *Al-'urbun* dalam Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera di Bank Jabar Banten Syariah Kantor Pusat Kota Bandung.

F. Kerangka Pemikiran

Akad *Murabahah* merupakan salah satu bentuk akad jual beli dalam transaksi ekonomi Islam. Kata "*murabahah*" berasal dari kata Arab "*Ar-Ribhu*" yang berarti keuntungan atau pertumbuhan, serta "*an-anmaa*" yang mengandung makna berkembang. *Murabahah* juga dapat diartikan sebagai "*Al-Irbah*", karena dalam transaksi ini, salah satu pihak memberikan keuntungan kepada pihak lainnya.²⁰

Menurut Syafi'i Antonio, *murabahah* adalah transaksi jual beli barang dengan harga asal ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli *murabahah*, penjual diwajibkan untuk menginformasikan harga produk yang ia beli dan menetapkan tingkat keuntungan yang akan ditambahkan.²¹ Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000, menjelaskan bahwa pembiayaan *murabahah* diartikan sebagai menjual suatu barang dengan

²⁰ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta : Kencana, 2021). h. 46

²¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta : Gema Insani, 2021).

menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.²²

Murabahah menurut Pernyataan Standar Akutansi Keuangan (PSAK) 102 merupakan akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. Penjual harus menjelaskan tentang harga perolehan aset *murabahah*. Biaya perolehan adalah jumlah kas atau setara kas yang dibayarkan untuk memperoleh suatu aset sampai dengan aset tersebut dalam kondisi dan tempat yang siap untuk dijual atau digunakan.

Dalam akad pembiayaan *murabahah*, LKS diperbolehkan untuk meminta nasabah membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang. Istilah uang muka berasal dari bahasa Inggris, yang pada masa Nabi Muhammad SAW belum dikenal. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian mengenai hukum uang muka menurut ajaran Islam. Salah satu cara untuk mengetahui hukumnya adalah dengan memahami arti dan makna dari uang muka tersebut, yang kemudian disamakan dengan istilah dalam bahasa Arab. Uang muka sering dianggap identik dengan *down payment* (DP). Uang muka, jika diterjemahkan berdasarkan kamus Inggris-Indonesia, berarti ongkos, biaya, atau pembayaran (*fee*) dan *booking* artinya pemesanan.²³

Down Payment (DP), jika diartikan secara leksikal, berasal dari bahasa Inggris yang berarti uang pangkal atau uang muka. Sementara itu, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), uang muka diartikan sebagai sejumlah uang yang dibayar terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian, atau juga disebut sebagai panjar atau persekot.²⁴

Jual beli dengan uang muka dikalangan para ulama disebut sebagai *bai' al-'urbun*, yaitu pemberian sejumlah uang sebagai tanda kesepakatan dalam pembelian

²² « Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 933/05/001/501/2023 pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Sejahtera BJB Syariah Kantor Pusat Kota Bandung. »

²³ John M. Echols et Hassan Shadily, *Kamus Inggris-Indonesia* (Jakarta : Gramedia, 2022). h. 57

²⁴ Pusat Pembinaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta : Balai Pustaka, 2023). h. 11

barang yang dipesan. Terkait hal ini, para ulama memiliki perbedaan pendapat. Sebagian ulama, seperti Hanafiyah, Syafi'iyah, dan Malikiyah, tidak mengesahkan *bai' al-'urbun*, sementara ulama Hanbaliyah membolehkannya.

Mazhab Hanafiyah, Syafi'iyah, dan Malikiyah, mereka tidak mengesahkan konsep *bai' al-'urbun*, dengan alasan bahwa transaksi ini bisa mengandung unsur gharar (ketidakpastian) dan melanggar prinsip keadilan dalam jual beli. Dalam pandangan mereka, uang muka yang diberikan oleh pembeli seharusnya dikembalikan jika transaksi batal, kecuali jika pembatalan itu disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan pembeli. Sedangkan Mazhab Hanbaliyah, mereka membolehkan *bai' al-'urbun* dengan syarat-syarat tertentu, di mana jika pembeli membatalkan transaksi, uang muka menjadi hak penjual. Dalam pandangan ini, *bai' al-'urbun* dipandang sebagai bentuk kesepakatan yang sah selama kedua belah pihak sudah setuju dengan ketentuan yang ada.²⁵

Ahmad Sarwat dalam Kitab Muamalat menjelaskan bahwa *bai' al-'urbun* adalah sejumlah uang yang dibayarkan di muka oleh pembeli kepada penjual. Jika transaksi dilanjutkan, uang tersebut akan dihitung sebagai bagian dari harga barang, namun jika transaksi batal, uang itu menjadi milik penjual. Dengan kata lain, pembeli memberikan sejumlah uang dan menyatakan bahwa jika ia jadi membeli barang tersebut, uang itu akan dihitung sebagai bagian dari harga, namun jika tidak jadi membeli, uang itu menjadi milik penjual.

Dalam *bai' al-'urbun* terdapat masa tunggu yang disebut dengan *khiyar*. Secara bahasa, *khiyar* (خيار) berarti memberikan kebebasan untuk memilih.²⁶ Secara istilah, *khiyar* adalah proses memilih yang terbaik dari dua pilihan (atau lebih) untuk dijadikan pilihan utama. *Khiyar* juga sering disebut sebagai hak untuk memilih. Menurut para ulama fiqih, *khiyar* adalah hak yang dimiliki oleh penjual atau kedua

²⁵ Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam 5 Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani* (DepoK : Gema Insan, 2022).

²⁶ Atabik Ali et Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Kamus Kotemporer Arab-Indonesia* (Yogyakarta : Multi Karya Grafika, 2021), 866.

belah pihak dalam transaksi untuk melanjutkan atau membatalkan kesepakatan transaksi berdasarkan kondisi masing-masing pihak yang terlibat.

Khiyar dalam transaksi atau akad jual beli, sebagaimana dijelaskan oleh Wahbah Az-Zuhaili dalam kitab *Al-Fiqhu Al-Islami wa Adillatuhu*, memiliki berbagai macam jenis. Ulama Hanafiyah membaginya menjadi 17 jenis, sementara ulama Hanabilah membaginya menjadi 8 jenis, yaitu: *Khiyar Masjlis*, *Khiyar Syarat*, *Khiyar Ghubn*, *Khiyar Tadlis*, *Khiyar Aib*, *Khiyar Takhbir Bitsaman*, *Khiyar karena takhaluf*, dan *Khiyar ru'yah*. Di sisi lain, ulama Malikiyah membaginya menjadi dua jenis, yakni *khiyar mutlak* dan *khiyar naqishah*, yang berlaku jika ada kekurangan atau cacat pada barang yang dijual. Ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa *khiyar* terbagi menjadi dua jenis; pertama, *khiyar at-tasyahhi*, yang memungkinkan pembeli untuk memperlama transaksi sesuai dengan keinginannya terhadap barang, baik dalam majlis maupun syarat. Kedua, *khiyar naqishah*, yang disebabkan oleh perbedaan lafazh atau kesalahan dalam pembuatan atau penggantian.²⁷

Khiyar yang relevan dengan uang muka adalah *khiyar syarat*. *Khiyar syarat* dalam transaksi akad harus memiliki batas waktu yang jelas. Artinya, pembeli atau penjual memiliki pilihan untuk melanjutkan atau membatalkan transaksi sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati. Setelah batas waktu yang ditentukan tercapai, maka transaksi tersebut harus dipastikan, apakah akan diteruskan atau dibatalkan. Jika batas waktu dan kesepakatan yang telah ditentukan tidak jelas, maka transaksi tersebut akan mengandung unsur gharar (ketidakpastian) atau maisir (spekulasi).

Terkait dengan uang muka atau uang kesungguhan, terdapat dua sudut pandang yang berbeda dalam memandang uang tersebut, yaitu:

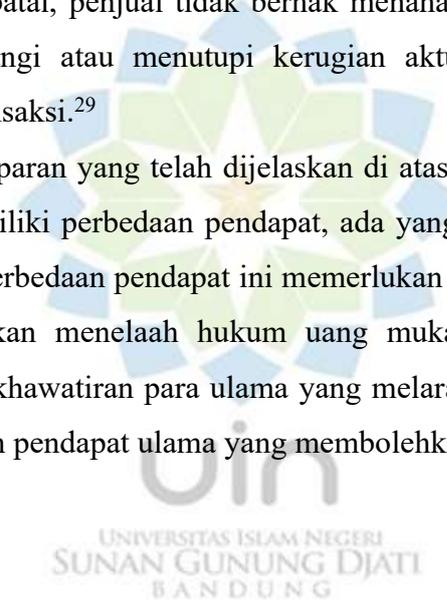
1. Uang kesungguhan dalam bentuk *urbun*: Dalam hal ini, pembeli membayar sebagian dari total harga barang kepada penjual. Jika transaksi jual beli

²⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqhu Al-Islami Wa Adillatuhu* (Damaskus: Dar Al-Fikri, 2019), 521.

dilaksanakan, uang tersebut akan dihitung sebagai bagian dari total pembayaran. Namun, jika transaksi tidak jadi dilakukan, uang tersebut menjadi hak penjual, karena dianggap sebagai pemberian dari pembeli yang telah mengikat perjanjian sebelumnya.²⁸

2. Uang kesungguhan dalam bentuk *hamish jiddiyah*: Sejumlah uang yang dibayarkan oleh calon pembeli kepada calon penjual sebelum akad jual beli terjadi, sebagai tanda keseriusan untuk melaksanakan transaksi. Jika jual beli terjadi, uang tersebut akan mengurangi total harga barang. Namun, jika akad jual beli batal, penjual tidak berhak menahan uang tersebut, kecuali untuk mengurangi atau menutupi kerugian aktual yang timbul akibat pembatalan transaksi.²⁹

Berdasarkan paparan yang telah dijelaskan di atas, hukum mengenai uang muka dalam fiqh memiliki perbedaan pendapat, ada yang membolehkan dan ada pula yang melarang. Perbedaan pendapat ini memerlukan kajian lebih lanjut. Oleh karena itu, penulis akan menelaah hukum uang muka dalam praktik, untuk mengetahui apakah kekhawatiran para ulama yang melarang benar-benar terbukti atau sebaliknya, apakah pendapat ulama yang membolehkan dapat dibuktikan.

The logo of Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung is a circular emblem with a green and blue geometric pattern. Below the emblem, the text 'UIN' is written in a large, stylized font, followed by 'UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN GUNUNG DJATI BANDUNG' in a smaller, sans-serif font.

²⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah* (Jakarta : Pena Pundi Aksar, 2021), 221.

²⁹ Muhammad Taqi al-Utsmani, *Fiqhul Buyū' 'Ala Al-Madzāhib Al-Arba'ah, Juz I* (Pakistan : Perpustakaan Pengetahuan Qur'an Karachi, 2020), 215.

Berdasarkan kerangka pemikiran ini, berikut penulis sampaikan peta konsep yang akan memandu penelitian ini:

Gambar 1.2 Peta Konsep Penelitian

