

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam membawa suatu sistem ekonomi syariah dengan tujuan untuk mencapai kesejahteraan dan keadilan serta jauh dari tindakan-tindakan yang merugikan orang lain, baik itu untuk muslim sendiri atau pun non-muslim. Perkembangan ekonomi syariah kian hari kian pesat dan berkembang. Munculnya sistem jual beli properti secara syariah menjadi salah satu bukti perkembangannya. Kedudukannya menjadi urgen karena merupakan pilihan utama atas permasalahan ekonomi yang dihadapi umat Islam saat ini.

Transaksi jual beli menjadi aktivitas keseharian bagi manusia, dan dari segi benar dan tidak yang diperbolehkan oleh Allah swt, yakni dalam bentuk Muamalat yang dilakukan oleh makhluk sosial. Hal ini terdapat dalam firman Allah swt dalam Al-Qur'an surah An-nisa : 29 yang berbunyi :

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

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”¹

Dalam praktiknya, jual beli diperbolehkan, namun syaratnya tidak ada unsur keterpaksaan keduanya (penjual dan pembeli) dan atas asas saling ridho dan menyepakati agar tidak terjadinya unsur kemudharatan serta dilakukannya dengan jujur dan amanah sebagaimana hadits yang berbunyi “*Pedagang yang amanah dan jujur bersama para nabi, orang-orang jujur dan syuhada*”. (HR. Tirmidzi), serta menjauhi unsur gharar/ penipuan.

Kaidah ushul fiqih bentuk dari muamalat adalah *mubah (diperbolehkan)*, serta konsekuensi dalam bermuamalat adalah memilah dan memilih mana yang

¹ H. Andi Subarkah, Lc, Syamil Al-Qur'an New Zahra, (Bandung, Perpustakaan Nasional, 2012), hlm 83.

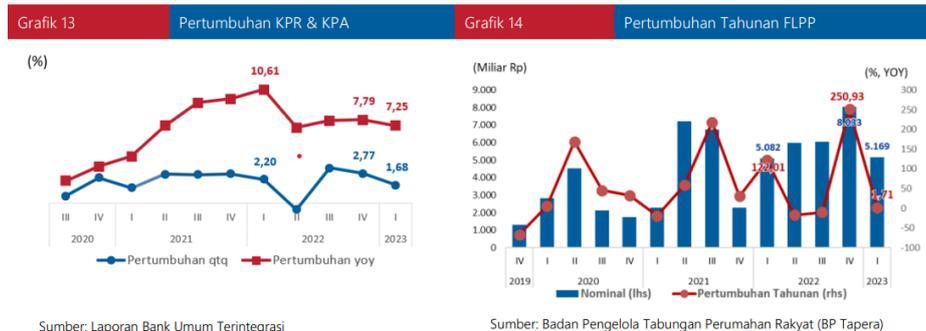
haram dan halal, sebagaimana sebagai seorang muslim berpegang teguh pada prinsip kehalalannya dan menjauhi yang haram sebagaimana dalam transaksi jual beli untuk menjauhi hal-hal yang berbau riba,

firman Allah swt yang berbunyi pada Q.S Al-Baqarah : 179 yang berbunyi :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا²

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”²

Berdasarkan survey, jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2023 berjumlah 271,52 juta, naik signifikan dibandingkan tahun 2018 yang hanya berkisar 264,16 jiwa.³ Diprediksi populasi penduduk Indonesia yang setiap tahunnya akan terus bertambah, hal ini tentunya manusia akan banyak dalam kebutuhan sehari-hari entah itu sandang pangan dan papan, khususnya dalam soal tempat tinggal, seperti rumah, karena semakin banyaknya manusia semakin banyak pula properti yang dibutuhkan juga, baik itu untuk masyarakat menengah maupun keatas.



1.1 Gambar Pertumbuhan KPR di Indonesia tahun 2020-2023

Berdasarkan grafik di atas, KPR merupakan kebutuhan yang tidak dapat dihindari. Dengan adanya grafik di atas, pertumbuhan KPR dan KPA dari tahun ke tahun mengalami kenaikan pertumbuhan permintaan KPR. Namun pada tahun 2020 menjadi sangat melambat dibandingkan tahun sebelumnya yaitu dari 8,06%

² H. Andi Subarkah, Lc, Syamil Al-Qur'an New Zahra, (Bandung, Perpustakaan Nasional, 2012), hlm 27.

menjadi 2,70%. Perlambatan ini diakibatkan oleh pandemi covid-19 sehingga penjualan properti mengalami perlambatan pertumbuhan.

Bank terus berupaya dalam membantu dan mendorong kegiatan perekonomian Negara, salah satunya melalui penyediaan fasilitas pinjaman berupa kredit, termasuk kredit kepemilikan rumah. Dalam menjalankan operasionalnya, bank tentu memiliki berbagai kendala, termasuk dalam penyaluran KPR yang dipengaruhi oleh beberapa faktor. Pada tahun 2022 diperkirakan menjadi tahun yang optimis untuk industri properti. Real Estate Indonesia (REI) juga yakin bahwa pertumbuhan sektor properti di tahun 2022 semakin positif, khususnya untuk rumah tapak. Pertumbuhan total nilai kredit KPR dan KPA secara tahunan tercatat sebesar 7,25% (year on year/yoy), sedikit menurun dibanding 7,79% (yoy) pada triwulan sebelumnya.

Sementara itu, penyaluran KPR dan KPA secara triwulan tercatat sebesar 1,68% (quarter to quarter/qtq), melambat dibanding triwulan IV 2022 yang tumbuh 2,77% (qtq). Sementara itu, pencairan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada triwulan I 2023 tercatat sebesar Rp5,169 triliun atau tumbuh 1,71% (yoy).⁴ Hal tersebut juga didukung dengan adanya prediksi Bank Indonesia terkait pertumbuhan ekonomi Indonesia 2022 bisa mencapai 4,7% hingga 5,5% dari sebelumnya yang hanya 3,4%-4%. Dengan pulihnya perekonomian maka dapat menjadi katalis positif bagi pemulihan industri properti, termasuk KPR. secara tahunan tercatat sebesar 7,25% yoy. Oleh karena itu ada istilah *DEVELOPER* atau pengembang perumahan bisa dimiliki swasta atau pemerintah dan bertanggung jawab dalam pembangunan dari awal sampai akhir seperti membeli tanah, perencanaan, pembangunan, sampai dengan pemasaran sebagai sarana perantara pembangunan rumah yang dibutuhkan pembeli.

Pada umumnya sistem penjualan perumahan KPR dibagi 4 yakni, KPR bersubsidi, KPR Konvensional, KPR Syariah dan KPR Inhouse atau KPR langsung dengan *DEVELOPER*.⁵ Dalam Peraturan Pemerintah Dalam Negeri

⁴ Survei harga property residensial

⁵ Wulandari, Riris. "Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (Kpr) Btn Platinum Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Solo." (2014).

Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah menyebutkan, *DEVELOPER* atau perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Fungsi utama dari *DEVELOPER* perumahan adalah sebagai instansi yang menyediakan dan membuat tempat tinggal layak sesuai dengan permintaan pasar. Pengembang dapat membangun hunian secara mandiri atau bekerja sama dengan pemerintah dalam penyediaan rumah subsidi.⁶ Salah satu upaya pemerintah dalam membantu kemudahan jalannya suatu pembelian rumah adalah kajian dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) untuk mengkaji lebih dalam lagi dalam kredit kepemilikan rumah (KPR). Fatwa MUI tentang KPR rumah perlu menjadi pertimbangan dalam memutuskan beberapa jenis kredit pembelian rumah, seperti produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bank, KPR subsidi, dan KPR langsung dengan *DEVELOPER*, yang akan digunakan untuk membeli hunian. Sebab, harga rumah yang relatif mahal dan kemampuan pembeli yang terbatas, menyebabkan kegiatan menjual dan teknik membeli rumah sering dilakukan dengan sistem kredit. Namun, agar terhindar dari macam-macam muamalah yang terlarang dalam Islam, sebaiknya mencermati beberapa hal mengenai hukum KPR subsidi, hukum meminjam uang di bank konvensional dan hukum KPR menurut MUI.

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah, merupakan transaksi muamalah yang menggunakan skema kredit atau cicilan. Dalam Islam, jual beli dengan pelunasan 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 تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

⁶ Ridwan Miftah Kosasih and Aad Rusyad Nurdin, 'Peran Notaris Dalam Perjanjian Kerjasama Antara Developer Dan Bank Untuk Penyaluran KPR', *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, 7.1 (2023), 365–77

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”

Dalam transaksi jual beli tidak tunai terdapat pada hadits yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim Aisyah istri Nabi dalam kitab Shahih Bukhori dan Sahih Muslim.^o

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْوَّاحِدِ حَدَّثَنَا الْأَعْمَشُ قَالَ تَذَاكُرْنَا عِنْدَ إِبْرَاهِيمَ الرَّهْنِ وَالْقَبِيلِ فِي السَّلْفِ فَقَالَ إِبْرَاهِيمُ حَدَّثَنَا الْأَسْوَدُ عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعَهُ

“Telah menceritakan kepada kami Musaddad telah menceritakan kepada kami 'Abdul Wahid telah menceritakan kepada kami Al A'masy berkata; kami menceritakan di hadapan Ibrahim tentang masalah gadai dan pembayaran tunda dalam jual beli. Maka Ibrahim berkata; telah menceritakan kepada kami Al Aswad dari 'Aisyah radiallahu 'anha bahwa Nabi shallallahu 'alaihi wasallam pernah membeli makanan dari orang Yahudi dengan pembayaran tunda sampai waktu yang ditentukan, yang Beliau menggadaikan (menjaminkan) baju besi Beliau.”

Ayat Al-Qur'an dan hadits di atas, menjelaskan kredit dalam pandangan Islam hukumnya boleh, selama menggunakan skema bebas riba. Bank syariah dalam menentukan harga produknya sangat berbeda dengan bank konvensional. Sistem di bank syariah dalam penentuan harganya didasarkan pada kesepakatan antara bank dengan nasabah penyimpan dana yang disesuaikan dengan jenis simpanan dan jangka waktunya. Hal itu akan menentukan besar kecilnya porsi bagi hasil yang akan diterima penyimpan dana.

Prinsip-prinsip yang berlaku pada bank syariah, diantaranya adalah pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*); pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*); prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*); pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*); pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa ishtisna*).⁷ Termasuk pada

⁷ Ivone RMDA, Mengenal Dasar-Dasar Perbankan, (Sukoharjo: Seti Aji, 2018), h. 85-86.

kredit rumah tanpa riba karena ada kesepakatan mengenai sejumlah uang yang harus dibayarkan oleh pembeli sejak awal transaksi. Hal ini menyebabkan adanya kepastian harga selama periode kredit.

Berbeda dengan cara kredit rumah dengan KPR konvensional, yang tidak ada kepastian harga selama periode kredit akan tetapi lebih mudah tergiur dengan janji-janji yaitu dengan pemberian Down Payment (DP) 0% misalnya.

Masyarakat tentunya lebih berminat memiliki rumah karenanya ingin menjadikan rumah dan properti sebagai tempat tinggal untuk berlindung dari cuaca luar dan tempat berkumpulnya keluarga tak hanya itu rumah juga sebagai tempat beristirahat setelah melakukan kegiatan sehari-hari hal itu termasuk kebutuhan primer setiap manusia, selain itu rumah juga bisa dijadikan aset untuk investasi yang menguntungkan, karena rumah dapat dijual kembali jika ada kenaikan dibanding harga beli dan bisa menjadi sumber pendapatan tetap juga disewakan. Tak hanya itu rumah juga dapat diwariskan kepada anak dan cucu karena rumah adalah aset paling berharga. Selain dari pada itu, mempunyai rumah tentunya lebih aman dan terbebas dari hujan ataupun cuaca buruk lainnya. Dengan itu pemerintah menyediakan kepada setiap warga yang membutuhkan kediaman untuk memiliki tempat tinggal dengan pinjaman khusus bagi masyarakat yang tidak mampu membeli *cash* untuk membangun rumah atau biasa disebut dengan KPR. KPR pun dapat menggunakan skema kredit lunak tanpa bunga. Baik bunga yang sangat jelas (berdasarkan persentase pinjaman) atau yang disamarkan dengan kedok biaya administrasi (yang tidak wajar). Hanya saja jika dibutuhkan untuk mendapatkan dana dalam rangka memenuhi target utang, maka harus dibatasi sesuai biaya yang riil untuk mengucurkan dana utang.

Bentuk mewujudkan pembelian bebas riba saat ini banyak hadir lembaga-lembaga Islam maupun perusahaan-perusahaan yang membuat produk lebih bersih dari riba bisa dilihat dari salah satunya adalah produk-produk KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) yang berbasis syariah. Salah satu lembaga syariah yang hadir dalam pengembangan perumahan properti yang berbasis syariah yaitu di Bandung Perumahan Summer Hills Dago.

Pada saat masyarakat akan membeli rumah, pengembang perumahan atau biasa dikenal dengan sebutan DEVELOPER, menerapkan sistem *uang muka* atau *down payment* sebagai tanda bukti keseriusan pembeli dalam memilih unit yang diinginkannya sebelum rumah dibangun oleh pengembang. *Down Payment* atau uang muka adalah sejumlah uang yang dibayarkan debitur ke pemilik tanah/pemilik bangunan sebagai pembelian awal tanah/bangunan. Uang muka biasanya sebesar \pm 10 % dari harga rumah tersebut.⁸

Bisnis properti sangat erat kaitannya dengan hubungan antara pelaku pembangunan dan pembeli. Salah satu usaha pelaku pengembangan dalam bisnis properti yang dapat memperkenalkan yaitu dengan cara melakukan kegiatan pemasaran. Sebelum uang muka dibayarkan, pembeli diwajibkan untuk membayar *booking fee* terlebih dahulu. *Booking fee* ini dimaksudkan untuk menghentikan sementara pemasaran rumah kepada pembeli lain.⁹ Setelah pembeli yakin atas pilihannya dan akan melanjutkan transaksinya, 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.

Berbeda dengan KPR inhouse atau pembelian rumah dengan cara dicicil langsung ke pengembang di perumahan Sumer Hills Dago Bandung, setelah pembeli memilih unit yang diinginkan, kemudian pembeli membayarkan uang *booking fee*-nya. Setelah itu, pembeli diwajibkan untuk memberikan berkas-berkas yang diminta untuk dianalisa kelayakan keuangan oleh pihak pengembang. Jika ternyata hasil analisa kelayakannya lolos, maka pembeli akan melakukan akad dengan pengembang yang dimana bearan uang muka harus sudah dipersiapkan pada saat akad berlangsung. Adapun jika uang mukanya dikembalikan lagi kepada pembeli, berarti pembeli tersebut tidak lolos analisa kelayakannya.

Uang muka dikalangan para ulama disebut sebagai *bai' al-'urbun*, yakni pemberian sejumlah uang dalam pembelian suatu barang sesuai pesanan. Para

⁸ Hasil Observasi dengan Bapak Ganjar di Perumahan Summer Hills Dago, (Bandung, 18 Oktober 2023)

⁹ Rahmat Dahlan & Nany al-Mu'in, *Pengelolaan Wakaf Uang Melalui Sektor Properti*, (Jakarta: Uhamka Press, 2015), hlm. 93.

ulama pun berbeda pendapat dalam menghukumi *bai' al-'urbun*, ada yang tidak mengesahkannya, yakni ulama Hanafiyah, Syafi'iyah dan Malikiyah, dan adapula yang membolehkannya, yakni ulama Hanbaliyah.¹⁰ Kedua pendapat tersebut memiliki sandaran dalil atau hadist dan atsar sehingga terjadi pertentangan atau kontradiksi antara dua dalil. Pertentangan di antara dua dalil dikenal dengan Ta'arud.¹¹

Uang muka atau *bai' al-'urbun* biasanya ada dalam akad jual beli murabahah. Dewan Syariah Nasional telah memfatwakan tentang murabahah pada fatwa nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pada pasal 2 ayat 7 dijelaskan bahwa jika uang muka memakai kontrak *'urbun* 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.

Bahwasannya ada hadits yang melarang jual beli *'urbun*, di sisi lain ada pula hadits yang membolehkannya. Nampaknya kedua hadits yang berlawanan ini perlu untuk dikaji lebih dalam mengenai derajat haditsnya. Keabsahan jual beli murabahah ini terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Lebih khusus lagi dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dikenal juga suatu institusi serupa *'urbun* dan disebut dengan uang muka. pembayaran uang muka ini diberlakukan dalam akad murabahah antara suatu lembaga keuangan Syari'ah dengan nasabahnya. Ketentuannya disebutkan pada angka 7 dari amar kedua Fatwa DSN No. 13/DN-MUI/2000. Tampaknya konsep jual beli *'urbun* yang tertera dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.13/DN-MUI/2000 masih menggunakan dalil yang umum mengenai jual beli baik dalil berupa Al-Qur'an maupun Hadits Nabi dan tidak mencantumkan dalil secara khusus mengenai uang muka tersebut. Padahal

¹⁰ Wahbah al-Zuhaili, Fiqih Islam 5, Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (terj.), (Depok: Gema Insani, 2011), hlm. 119.

¹¹ Abdul Wahab Khallaf, Kaidah-kaidah Hukum Islam, Noer Iskandar dan Moh. Tolchah Mansoer (terj.), (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hlm. 381.

dalam literatur fiqh banyak diperbincangkan mengenai status jual beli '*urbun* (uang muka) disebabkan adanya dua hadits yang saling kontradiksi yang telah penulis sebutkan di atas.

Fatwa DSN nomor 13 tahun 2000 lebih memperjelas tentang uang muka di 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 (*uang muka*) haruslah menjadi bagian dari harga sesuai dengan fatwa tersebut.

Pada observasi awal di perumahan Summer Hills Dago Bandung, panulis memperoleh data bahwasanya *uang muka* 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 *uang muka* tersebut akan menjadi milik pengembang sebagai ganti kerugian.

Pembelian rumah di Summer Hills Dago Bandung itu sendiri terdapat beberapa opsi pembayaran yang diberikan oleh DEVELOPER kepada konsumen, yakni pembelian secara *cash*, *cash* keras (pelunasan dalam kurun waktu 1 bulan lamanya), *cash* bertahap (pelunasan rumah dalam kurun waktu 1 hingga 3 tahun) dengan menggunakan sistem KPR in-housing atau pembelian rumah dengan dicicil langsung ke .

Pembelian rumah secara KPR in-housing terkenal di kalangan perumahan syariah karena tidak melibatkan bank sebagai pihak ketiga. Besaran harga rumah dan angsuran tersebut sudah ditetapkan oleh pihak *DEVELOPER*. Namun penetapan harga yang diberikan nyatanya tidak sesuai dengan prinsip yang dipedomani dalam penetapan harga yang ada di Indonesia yaitu sebesar 10% pertahun dalam penambahan harga dari harga *cash* atau tunai. Pada kenyataan di lapangan, penetapan harga yang diberikan oleh pengembang kepada pembeli bisa lebih dari 20% pertahun.

Hal ini tentu sangat mempengaruhi besaran uang muka yang diberlakukan berdasarkan harga jual rumah tersebut. Sebagai gambaran, apabila harga rumah dijual senilai Rp. 500.000.000, kemudian pembeli membeli secara KPR inhousing alias kredit langsung ke *DEVELOPER* dan ternyata lolos uji kelayakan kredit selama 1 tahun maka harga jual rumahnya menjadi Rp. 600.000.000 dengan uang muka sebesar 50% yakni Rp. 300.000.000. Berbeda lagi apabila pembeli tersebut lolos uji kelayakan kreditnya selama 2 tahun maka harga jual rumahnya menjadi Rp. 700.000.000 dengan uang muka sebesar 30% yakni Rp. 210.000.000. Dan apabila lolos kelayakan kreditnya selama 3 tahun maka harga jual rumahnya menjadi Rp. 800.000.000 dengan uang muka sebesar 30% yakni Rp. 240.000.000. Sehingga harga rumah tersebut naik 20% pertahunnya. Tentu semakin lama kreditnya, semakin naik juga harga rumahnya. Sehingga berkali-kali lipat kenaikan harga rumahnya bahkan mencapai lebih dari 50%. (*lihat brosur*)

Penetapan harga rumah yang diberikan pihak pengembang kepada konsumen KPR in-housing harus diterima dengan lapang dada oleh pihak konsumen. Apalagi terdapat kenaikan harga yang dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada konsumen setelah konsumen membayar *booking fee*. Secara halus terlihat seperti adanya paksaan, karena mau tidak mau, suka tidak suka, pihak konsumen harus menerima tanpa adanya tawar-menawar dalam penentuan harga maupun besaran uang mukanya. Padahal *DEVELOPER* perumahan Summer Hills Dago Bandung menerapkan sistem syariah dalam pengembangan real estate-nya.¹² Hal tersebut sangatlah kontradiksi dengan sistem syariah yang ada, yang bebas dari unsur *gharar*, *maysir*, dan *bathil*. Dimana akad yang *bathil* salahsatunya adalah akad yang berlangsung atas dasar sukarela bukan paksaan. Bahkan mungkin menyalahi sistem perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yang mengatur tentang jual beli rumah dan tanah karena penetapan harga rumah yang sangat tinggi.

Kenaikan harga rumah di Indonesia salahsatunya telah diatur dalam Undang-Undang No.28 Tahun 2008 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah,

¹² Wawancara dengan Ganjar selaku marketing di Perumahan Summer Hills Dago Bandung pada tanggal 18 oktober 2023

bahwa pihak pembeli dibebankan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan), sebagaimana tercantum dalam Pasal 88 bahwa tarif besarnya ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).

DEVELOPER di perumahan Summer Hills Dago Bandung dalam menerapkan *booking fee* sebelum uang muka dibayarkan, hanya saja ketika terjadi ketidakjelasan antara melanjutkan transaksi atau tidak setelah *booking fee* dibayarkan dan telat melakukan transaksi, *DEVELOPER* 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.¹³

Pada saat pemasaran, *DEVELOPER* melakukan kerja sama dengan agen pemasaran atau penjualan. Namun, harus bertanggung jawab atas informasi pemasaran dan menjelaskan kepada calon pembeli yang telah disampaikan agen pemasaran atau penjualan seperti yang telah diatur didalam Pasal 22G PP 12/2021. Dalam pembelian rumah di perumahan ada tiga akad jika pembiayaannya menggunakan KPR. Pertama adalah transaksi *booking fee* antara pembeli dengan pengembang sebagai uang pengikat yang diberikan pembeli untuk memilih unit yang telah di booking, yang kedua adalah transaksi uang muka/*down payment* antara pembeli dengan pengembang, dan yang ketiga antara pembeli dengan pihak Bank, dimana Bank merupakan pihak ketiga yang akan memberikan dana talangan kepada pembeli untuk melunasi kepada pengembang dan pembeli melunasinya secara bertahap kepada Bank.

Adapun pembiayaan yang menggunakan KPR Syariah yang berlaku di perumahan Summer Hills Dago Bandung, yakni pembiayaan kepemilikan rumah tanpa melibatkan Bank. Prosesnya, pembeli survei ke lokasi terlebih dahulu untuk memilih unit yang diinginkan. Selanjutnya, melakukan pembayaran *booking fee* sebagai pengikat antara pembeli dan *DEVELOPER*. Uang *booking fee* disini sudah termasuk dalam harga jual. Namun ternyata uang *booking fee* tersebut tidak dapat dikembalikan kepada pembeli apabila ada pembatalan. Setelah *booking fee*

¹³ Hasil Observasi dengan Ganjar di Perumahan Summer Hills Dago (Bandung, 18 Oktober 2023)

dibayarkan, pembeli diharuskan memenuhi syarat-syarat pemberkasan untuk selanjutnya dianalisa kelayakan keuangan oleh pihak *DEVELOPER*. Barulah uang muka/*down payment* dibayarkan pada saat akad berlangsung. Berikut, pihak *DEVELOPER* akan memberikan rincian besaran cicilan/angsuran yang akan menjadi kewajiban pembeli kepada *DEVELOPER* dalam kurun waktu tertentu, mulai dari 12 bulan hingga 36 bulan lamanya, dimulai bulan berikutnya setelah proses akad selesai.

Setelah uang muka telah dibayarkan, barulah proses pembangunan rumah akan dikerjakan oleh pihak *DEVELOPER*. Pembangunan rumah tersebut akan selesai dalam kurun waktu rata-rata 6-12 bulan lamanya. Namun, bilamana ada konsumen yang *failed* keuangannya selama proses pembangunan berlangsung, telat membayarkan angsurannya kepada *DEVELOPER* dan hal penyebab lainnya, maka uang muka yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan kepada konsumen karena telah diatur di dalam nota pembelian. Maka pengerjaan rumah miliknya akan dihentikan.

Pengelola Perumahan Summer Hills Dago kota Bandung dianggap memiliki pengamalan agama yang baik, sehingga menjadikan *real estate* miliknya berbasis syariah karena tanpa melibatkan pihak bank. Namun, ternyata pada kenyataannya di lapangan ada beberapa faktor yang belum sesuai syariah sebagaimana dijelaskan sebelumnya di atas.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : “TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP *UANG MUKA* DALAM AKAD MURABAHAH (Studi Kasus di Perumahan Summer Hill Dago Bandung)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang di atas, maka pertanyaan penelitian ini terdiri dari :

1. Bagaimana praktik *uang muka dalam akad murabahah* pada pembelian rumah di Perumahan Summer Hills Dago Bandung

2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik uang muka dalam *Akad Murabahah* pada pembelian rumah di perumahan Summer Hills Dago Bandung

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik *uang muka dalam murabahah* yang berlaku pada pembelian rumah di Perumahan Summer Hills Dago Kota Bandung.
2. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik uang muka dalam akad murabahah pada pembelian rumah di Perumahan Summer Hills Dago Bandung.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian proposal ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

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

- a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai acuan bagi pihak-pihak yang berkaitan dalam melaksanakan atau praktek *uang muka* khususnya dalam penjualan rumah di perumahan umum.
- b. Hasil Penelitian ini diharapkan sebagai acuan untuk para peneliti selanjutnya agar mengetahui bagaimana praktek jual beli melalui bank syariah Indonesia
- c. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi menambah pengetahuan bagi peneliti peneliti lain yang akan mengadakan penelitian lebih lanjut dalam bidang yang sama atau yang akan mengadakan penelitian sejenis.

2. Manfaat Praktis :

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dalam hal :

- a. Mengetahui Praktek *uang muka* yang dipraktekkan oleh pengembang dalam transaksi jual beli rumah khususnya di perumahan Summer Hills Dago Kota Bandung

- b. Mengetahui bagaimana ketentuan *uang muka* kepada calon *customer* dalam transaksi jual beli rumah di Perumahan Summer Hills Dago Bandung

E. Kerangka Berpikir

Makna *Uang muka* 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 *uang muka*, yakni sejumlah uang tanda jadi untuk pemesanan suatu barang atau tempat yang akan dipakai atau dibeli sebelum transaksi atau akad jual beli. Hal ini terdapat dalil daripada hadits yang berbunyi :

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: التَّاجِرُ الصَّدُوقُ الْأَمِينُ مَعَ النَّبِيِّينَ وَلِصِدِّيقِينَ وَالشُّهَدَاءِ –
رواه الترمذی

“Dari Abi Sa’id, dari Nabi Muhammad SAW bersabda: “Pedagang yang jujur dan terpercaya bersama para Nabi, orang-orang yang jujur dan syuhada,” (HR Tirmidzi.”

Istilah *uang muka* berasal dari bahasa Inggris, dimana pada saat nabi Muhammad saw. masih hidup belum mengenal istilah tersebut sehingga perlu dikaji bagaimana hukum *uang muka* menurut ajaran Islam. Salah satu cara mengetahui hukum *uang muka* adalah dengan mengetahui arti dan maknanya yang nantinya arti dan makna tersebut disamakan dengan istilah yang ada pada bahasa Arab. *Uang muka* (BF) identik dengan uang muka atau *down Payment* (DP), oleh karena itu *uang muka* dan *down Payment* perlu ada kejelasan makna.

Uang muka jika diterjemahkan berdasarkan kamus Inggris–Indonesia, berarti ongkos; biaya; pembayaran (fee) dan *booking* artinya pemesanan.¹⁴ *Down Payment* (DP) jika diartikan secara leksikal, berasal dari bahasa Inggris berarti uang

¹⁴ John M. Echols dan Hassan Shadily, Kamus Inggris Indonesia, (Jakarta: Gramedia, 2010), hlm. 75.

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.¹⁵

Ahmad Sarwat mendefinisikan bai' al-*'urbun* 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.¹⁶

Para ulama memberikan pendapat, terkait dengan hukum jual beli *'urbun*, yaitu sebagai berikut :¹⁷

1. Ulama mazhab Hanbali berpendapat : jual beli *'urbun* 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 *'urbun* adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah, berdasarkan larangan Nabi saw. atas jual beli ini, dan juga karena *'urbun* mengandung unsur garar, spekulasi, dan termasuk memakan harta orang lain dengan cara yang bathil. Termasuk yang mengemukakan pendapat seperti ini adalah Imam Syaukani dalam Nailul Autarnya.

Dalam bai al-*'urbun* ada masa tunggu atau yang dikenal dengan khiyar. Secara bahasa, khiyar (رُخْيَا) (artinya: membebaskan untuk memilih).¹⁸ Secara istilah, khiyar adalah menentukan yang terbaik dari dua hal (atau lebih) untuk dijadikan orientasi. Khiyar juga bisa disebut dengan hak untuk memilih. Sedangkan menurut

¹⁵ Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 1993), hlm. 980

¹⁶ Ahmad Sarwat, Kitab Muamalat, hlm. 141.

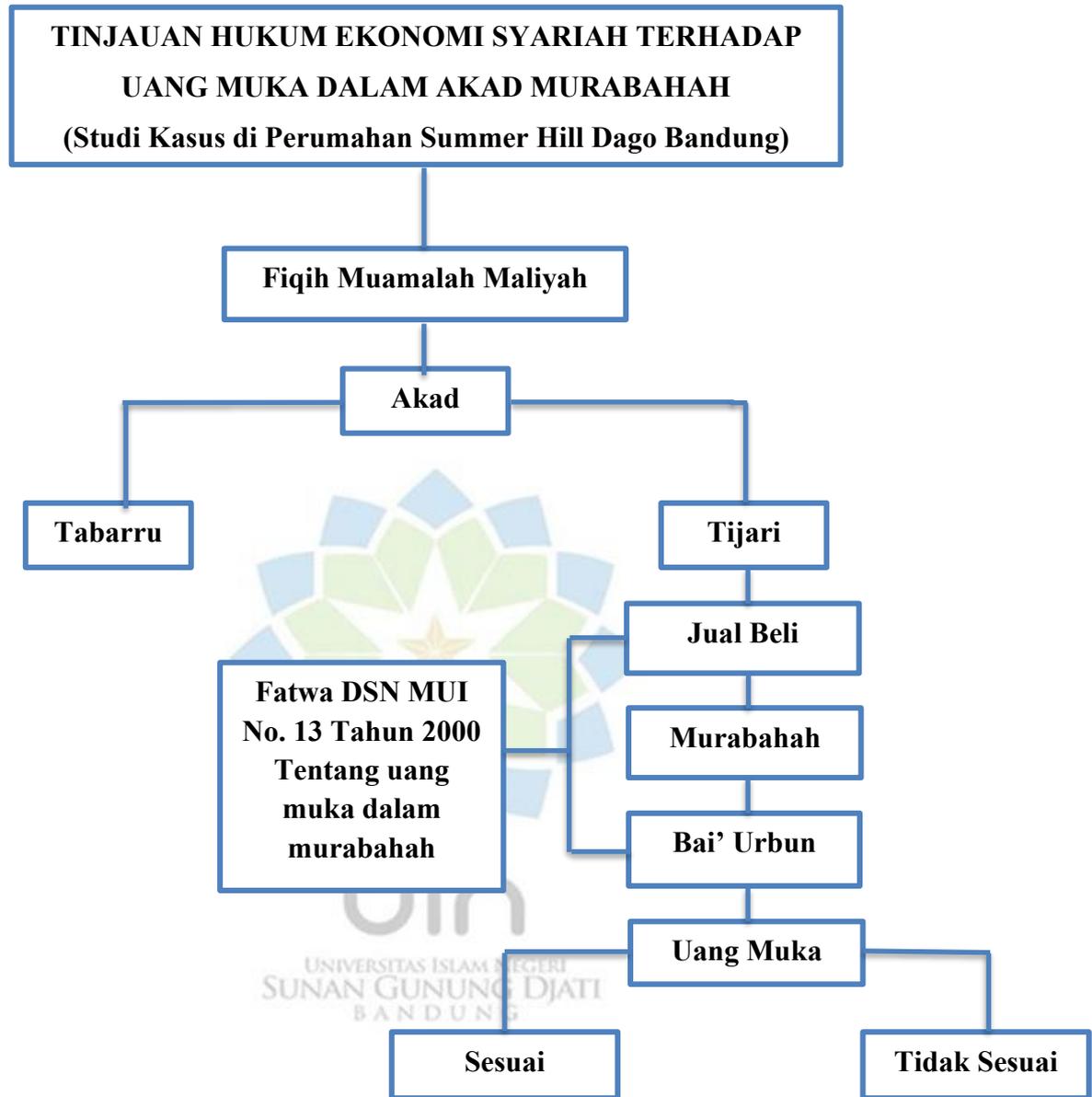
¹⁷ Ahmad Sarwat, Kitab Muamalat, hlm. 141.

¹⁸ Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, Kamus Kotemporer Arab-Indonesia (Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 2004), hlm. 866.

istilah ulama fiqh, khiyar 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.

Secara umum khiyar terbagi menjadi 5 macam yaitu antara lain: khiyar majlis, khiyar ta'yin, khiyar syarat, dan khiyar cacat atau khiyar 'aib, khiyar ru'yah. Khiyar yang dapat diterapkan pada *uang muka* adalah khiyar ru'yah. Khiyar 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. 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 *uang muka* 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 *uang muka* secara praktik, apakah dalam praktik nantinya kekhawatiran ulama yang melarang benar-benar terjadi atau sebaliknya keyakinan ulama yang membolehkan akan terjawab.



Gambar 1.2 Kerangka Berpikir

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian terkait dengan pelaksanaan jual beli rumah sudah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Berikut beberapa penelitian terdahulu yang membahas mengenai pelaksanaan jual beli lapak tersebut.

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul Skripsi	Persamaan	Perbedaan
1.	Maududi H (2017).	Tinjauan Hukum ekonomi syariah Terhadap Praktik Uang muka pada Pembelian Rumah di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu	Jual Beli Rumah KPR	Objek Penelitian, Perspektif Hukum yang dikaji, serta tempat Kejadian
2.	Muhammad Taufik Mubarak (2019)	Implementasi Akad Ba'i Istishna Pada Praktik Jual Beli Rumah di PT. Bangun Rumah Sukabumi (BRS)	Jual Beli Rumah	Objek pPenelitian, Perspektif Hukum yang dikaji, Tempat Kejadian, Sistem yang dilakukan Kredit Pembelian Rumah
3.	Masdewari. I (2014).	Pelaksanaan Jual Beli Rumah Melalui KPR Murabahah Pada BRI Syariah Pekanbaru (Studi Kasus Perumahan Residence Pekan Baru)	Jual Beli Rumah KPR	Objek Penelitian, Perspektif Hukum yang dikaji, Tempat Kejadian, Studi Kasus, Perantara Bank
4.	Elesmi Dikha Sari (2017).	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah di PT Mitra	Jual Beli Rumah	Objek Penelitian, Perspektif Hukum yang dikaji, Tempat

		Devinda Kota Bengkulu		Kejadian
5.	Fahrul Umam Al-Hakiki (2019).	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah di Griya As Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun	Jual Beli Rumah	Objek Penelitian, Perspektif Hukum yang dikaji, Tempat Kejadian

