

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

**PELAKSANAAN BAI AL-‘URBUN PADA PEMBELIAN RUMAH DI
PERUMAHAN BERKAH FAMILY VILLAGE (BFV) DAN GRIYA
BERKAH PELANGI 2 (GBP2)**

TESIS

Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Guna
Memperoleh Gelar Magister Ekonomi (M.E)
Pada Program Studi Ekonomi Syariah



UIN SUSKA RIAU

Oleh:

IRWAN FAIZAL
21990315617

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
PROGRAM PASCASARJANA (PPS)
UIN SUSKA RIAU
1442 H/2022 M**



Tempiran Surat :

Nomor : Nomor 25/2021
 Tanggal : 10 September 2021

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : IRWAN FAZAL
 NIM : 21930315617
 Tempat, tgl. Lahir : SALU BARU / 25-11-1992
 Fakultas / Pascasarjana :
 Studi : EKONOMI SYARIAH

Judul Disertasi/Thesis/Skripsi/Karya Ilmiah lainnya*:

PELAKSANAAN BA'IAL 'URBUN PADA PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN BERKAY FAMILY VILLAGE (BAV) DAN GRAMA BERKAY PELANGI2 (GEP2)

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Penulisan Disertasi/Thesis/Skripsi/Karya Ilmiah lainnya* dengan judul sebagaimana tersebut di atas adalah hasil pemikiran dan penelitian saya sendiri.
2. Semua kutipan pada karya tulis saya ini sudah disebutkan sumbernya.
3. Oleh karena itu Disertasi/Thesis/Skripsi/Karya Ilmiah lainnya* saya ini, saya nyatakan bebas dari plagiat.
4. Apa bila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam penulisan Disertasi/Thesis/Skripsi/(Karya Ilmiah lainnya)* saya tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

Demikianlah Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga.

Pekanbaru, 17 Juli 2022

Yang membuat pernyataan

Me
Rp
MELUKA
TARAP
0070AJX01190005
NIM : 21930315617

* pilih salah satu sesuai jenis karya tulis

Hak cipta milik UIN Suska Riau
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
 1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Diarangi mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



UIN SUSKA RIAU

KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
PASCASARJANA
كلية الدراسات العليا
THE GRADUATE PROGRAMME

Alamat : Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 94 Pekanbaru 28129 PO.BOX. 1004 *
Phone & Facs. (0761) 858832, Site : pps.uin-suska.ac.id E-mail : pps@uin-suska.ac.id

Lembaran Pengesahan

Nama : Irwan Faizal
Nomor Induk Mahasiswa : 21990315617
Gelara Akademik : M.E. (Magister Ekonomi Syariah)
Judul : Pelaksanaan Bai Al-'Urbun Pada Pembelian Rumah di Perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2)

Tim Penguji:

Dr. Trian Zulhadi, S.E., M.Ec.
Penguji I/Ketua

Dr. Herlinda, M.A.
Penguji II/Sekretaris

Dr. Mahyarni, SE., MM.
Penguji III

Dr. Mulya Sosiadi, M.M.
Penguji IV

Tanggal Ujian/Pengesahan : 22/07/2022

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PERSETUJUAN

Kami yang bertanda tangan di bawah ini selaku pembimbing Tesis, dengan ini menyetujui bahwa Tesis yang berjudul "*Pelaksanaan Bai Al- 'Urbun pada pembelian rumah di Perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2)*" yang ditulis oleh:

Nama : Irwan Faizal
NIM : 21990315617
Program Studi : Ekonomi Syari'ah
Konsentrasi : Ekonomi Syari'ah

Untuk diajukan dalam Sidang Munaqasyah Tesis pada Program Pascasarjana UIN Sultan Syarif Kasim Riau.

Tanggal: 14 Juli 2022
Pembimbing I,

Tanggal: 08 Juli 2022
Pembimbing II,


Dr. Husni Thamrin, M.Si
NIP. 19690806 199402 1 001


Dr. Mulia Sosiady, S.E., M.M., Ak
NIP. 19761217 200901 1 014

Mengetahui :
Ketua Program Studi Ekonomi
Syari'ah


Dr. Trian Zulhadi, S.E., M.Ec
NIP. 19760211 200710 1 002

UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dr. Husni Thamrin, M.Si
DOSEN PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN SYARIF KASIM

NOTA DINAS
Perihal: Tesis Saudara
Irwan Faizal

Kepada Yth:
Direktur Program Pascasarjana
UIN Sultan Syarif Kasim Riau
Di-
Pekanbaru

Assalamu'alaikum wr.wb.

Setelah kami membaca, membaca, meneliti, mengoreksi dan mengadakan perbaikan isi tesis saudara:

Nama : Irwan Faizal
NIM : 21990315617
Program Studi : Ekonomi Syari'ah
Konsentrasi : Ekonomi Syari'ah
Judul : Pelaksanaan *Bai Al-'Urbun* pada pembelian rumah di Perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2)

Maka dengan ini dapat disetujui untuk diuji dan diberikan penilaian dalam sidang ujian Tesis Program Pascasarjana UIN Sultan Syarif Kasim Riau.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Pekanbaru, 14 Juli 2022
Pembimbing I

Dr. Husni Thamrin, M.Si
NIP.19690806 199402 1 001

UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dr. Mulia Sosiady, S.E., M.M.,Ak
DOSEN PROGRAM PASCASARJAN
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN SYARIF KASIM

NOTA DINAS
Perihal: Tesis Saudara
Irwan Faizal

Kepada Yth:
Direktur Program Pascasarjana
UIN Sultan Syarif Kasim Riau
Di-
Pekanbaru

Assalamu'alaikum wr.wb.

Setelah kami membaca, membaca, meneliti, mengoreksi dan mengadakan perbaikan isi tesis saudara:

Nama : Irwan Faizal
NIM : 21990315617
Program Studi : Ekonomi Syari'ah
Konsentrasi : Ekonomi Syari'ah
Judul : Pelaksanaan *Bai Al- 'Urbun* pada pembelian rumah di Perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2)

Maka dengan ini dapat disetujui untuk diuji dan diberikan penilaian dalam sidang ujian Tesis Program Pascasarjana UIN Sultan Syarif Kasim Riau.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Pekanbaru, 08 Juli 2022
Pembimbing II


Dr. Mulia Sosiady, S.E., M.M.,Ak
NIP. 19761217 200901 1 014

UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diararang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Irwan Faizal
 NIM : 21990315617
 Tempat/Tanggal Lahir : Salo Baru, 25 November 1992
 Prgram Studi : Ekonomi Syariah
 Konsentrasi : Ekonomi Syari'ah

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis yang saya susun dengan judul: *"Pelaksanaan Bai Al- 'Urbun pada pembelian rumah di Perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2)"*. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister dari Program Pascasarjana UIN Sultan Syarif Kasim Riau ini seluruhnya merupakan hasil karya saya sendiri maupun bagian-bagian tertentu dalam penulisan tesis yang saya kutip dari karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

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

Pekanbaru, 14-07-2022



Irwan Faizal
 NIM. 21990315617

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah rabbi'l'alamin, puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat, rahmat dan karunia, serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan judul **“Pelaksanaan Bai Al-‘Urbun pada pembelian rumah di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2)”**. Shalawat beserta salam selalu tercurah kepada baginda Rasulullah SAW yang telah menuntun kita dari kegelapan menuju jalan yang terang benderang.

Penulis menyadari bahwa selesainya tugas akhir ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, untuk itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang mendalam kepada Yth:

1. Bapak Prof. Dr. Khairunnas, M.Ag selaku Rektor UIN Suska Riau beserta Staf dan jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menuntut ilmu di UIN SUSKA RIAU.
2. Bapak Prof Dr. H. Ilyas Husti, M.Ag selaku Direktur Pascasarjana UIN Suska Riau beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menuntut ilmu di UIN SUSKA RIAU.
3. Ibu Dr. Zaitun, M.Ag selaku wakil Direktur Pascasarjana UIN Suska Riau beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menuntut ilmu di UIN SUSKA RIAU.
4. Bapak Dr. Trian Zulhadi, SE.M.Ec selaku Ketua Prodi Ekonomi Syariah Pascasarjana UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

5. Ibu Dr. Hj. Herlinda, MA selaku Sekretaris Prodi dan seluruh jajarannya yang telah mempermudah proses penyelesaian Tesis ini.
6. Bapak Dr. Husni Thamrin, M.Si selaku Dosen pembimbing Utama yang telah membimbing dan memberikan masukan demi menyelesaikan Tesis ini.
7. Bapak Dr. Mulya Sisiadi, SE,.MM,.Ak selaku Dosen pembimbing Pendamping yang telah membimbing dan memberikan masukan demi menyelesaikan Tesis ini
8. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Pascasarjana yang telah memberikan ilmunya kepada penulisselamadalam Proses Perkuliahan.
9. Ibu Kepala Perpustakaan UIN Suska Riau dan Perpustakaan Pascasarjana UIN Suska Riau beserta segenap Staf banyak membantu penulis dalam hal Reperensi.
10. Kedua orang tua, ayah dan ibu yang selalu mendoakan dan mendukung penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
11. Seluruh teman-teman penulis yang selalu berbagi informasi dan saling mendukung, semoga Allah memberikan yang terbaik dan membalas dengan berlipat ganda atas segala bantuan yang diberikan, semoga menjadi amal amal sholeh disisi Allah SWT. Amin..

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan Tesis ini. Semoga laporan akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca umumnya. Amin.

Pekanbaru, 04 Juli 2022

IRWAN FAIZAL



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI	
DAFTAR TABEL	
DAFTAR GAMBAR	
PEDOMAN TRANSLITERASI	
ABSTRAK	
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus Permasalahan	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. <i>Bai' al-'Urbun</i>	14
B. <i>Khiyar</i>	31
C. <i>Bai' al-'Urbun</i> dan <i>Khiyar</i> dalam <i>Booking Fee</i>	48
D. Kajian Terdahulu	52
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian	61
B. Tempat dan Waktu Penelitian	62
C. Subjek dan Objek Penelitian	62
D. <i>Key Informan</i>	63
E. Sumber Data	70
F. Teknik Pengumpulan Data	70
G. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data	72
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Profil Objek Penelitian	75
B. Tahapan Transaksi Pembelian Rumah di Perumahan Berkah Family Village dan Griya Berkah Pelangi 2	80

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- C. Pelaksanaan *Bai Al-Urbun* Pada Pembelian Rumah di Perumahan Berkah Family Village dan Griya Berkah Pelangi 2 103
- D. Analisis Peneliti tentang Tinjauan Ekonomi Syari'ah Terhadap Pelaksanaan *Bai Al-Urbun* Pada Pembelian Rumah di Perumahan Berkah Family Village dan Griya Berkah Pelangi 2 120

BAB VI PENUTUP

- A. Kesimpulan 130
- B. Saran 132

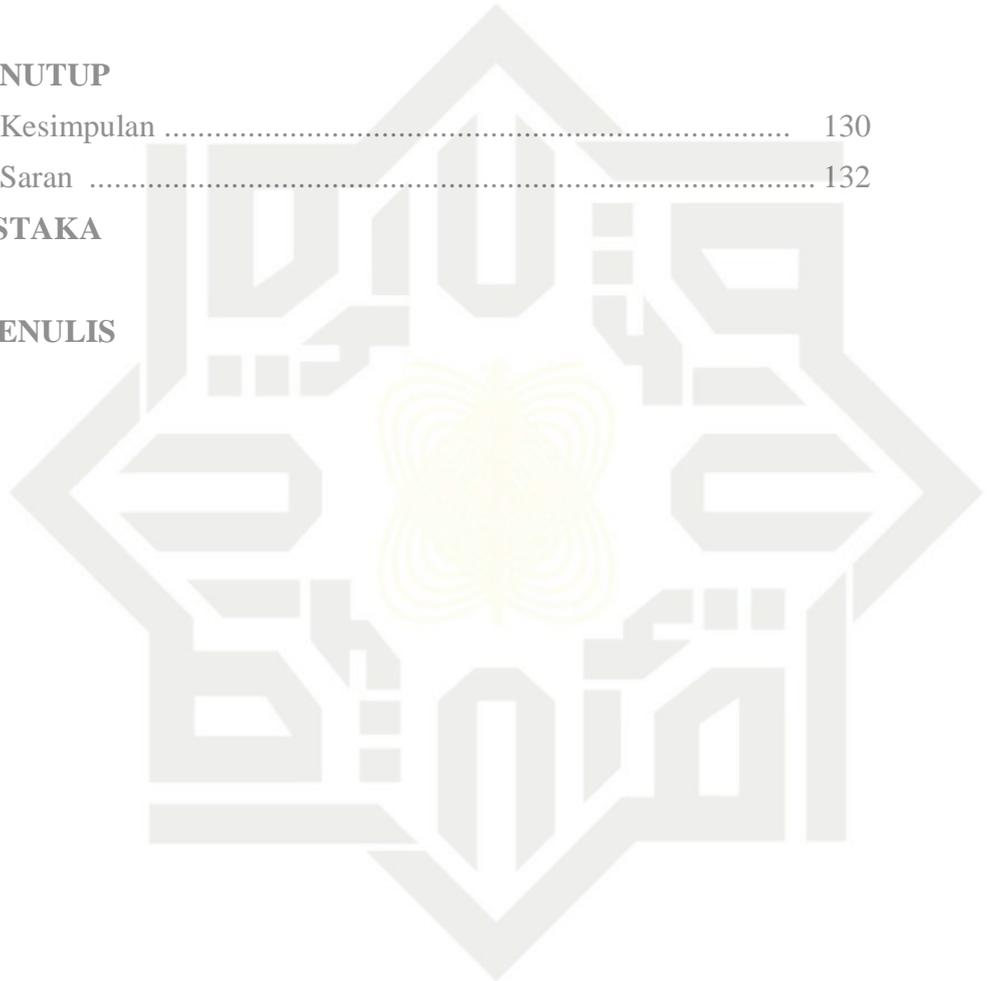
DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BIOGRAFI PENULIS

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Tinjauan Penelitian Terdahulu	52
Tabel 3.1	Pedoman Penulisan Tesis	62
Tabel 3.2	<i>Key Informan</i>	64
Tabel 4.1	Tabel Rekapitulasi Konsumen yang melakukan <i>Booking Fee</i> dan konsumen yang melanjutkan pembelian di Perumahan Berkah Family Village (BFV) periode Oktober 2019-Februari 2022	105
Tabel 4.2	Tabel Rekapitulasi Konsumen yang melakukan <i>Booking Fee</i> dan konsumen yang melanjutkan pembelian di Perumahan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) periode Juni 2021-Februari 2022	108

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 : Titik Koordinat Lokasi Perumahan Berkah Family Village (BFV)	75
Gambar 4.2 : Foto dilokasi penelitian perumahan Berkah Family Village (BFV)	76
Gambar 4.3 : Titik Koordinat Lokasi Perumahan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2)	77
Gambar 4.4 : Foto dilokasi penelitian perumahan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2)	78
Gambar 4.5 : Struktur Organisasi PT Andika Berkah Abadi	79
Gambar 4.6 : Tahapan transaksi pembelian rumah di perumahan Berkah Family Village (BFV)	81
Gambar 4.7 : Brosur Perumahan Berkah Family Village (BFV)	82
Gambar 4.8 : Brosur harga dan ketentuan Perumahan Berkah Family Village (BFV)	84
Gambar 4.9 : Foto tampak depan perumahan BFV.....	92
Gambar 4.10 : Foto tampak belakang perumahan BFV	92
Gambar 4.11 : Brosur Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2)	94
Gambar 4.12: Brosur harga dan ketentuan Perumahan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2)	96
Gambar 4.13 : Foto tampak depan perumahan GBP2.....	103
Gambar 4.14: Informan Kunci Bapak Edi Candra	114
Gambar 4.15 : Informan Kunci Ibu Eka Desmulyati	115
Gambar 4.16 : Informan Kunci Sepnita Mulyati	116
Gambar 4.17 : Informan Kunci Arlen Nopendri	117
Gambar 4.18 : Informan Kunci Masida Harefa	118
Gambar 4.19 : Informan Kunci Nuriya	119
Gambar 4.20 : Informan Kunci Ustad Surya S.Ag	120

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diararang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pengalihan huruf Arab-Indonesia dalam naskah ini didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1988, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana yang tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide to Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

A. Konsonan

Arab	Latin	Arab	Latin
ا	A	ط	Th
ب	B	ظ	Zh
ت	T	ع	'
ث	Ts	غ	Gh
ج	J	ف	F
ح	H	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L
ذ	Dz	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W
س	S	ه	H
ش	Sy	ء	'
ص	Sh	ي	Y
ض	Di		

B. Vokal, panjang dan diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vocal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlomah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vocal (a) panjang = \hat{A} misalnya قال menjadi *qâla*



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Vocal (i) panjang = \hat{I} misalnya قِيلَ menjadi qîla

Vocal (u) panjang = \hat{U} misalnya دُونَ menjadi dūna

Khusus untuk bacaanya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkanya' nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara dif tong, wawu dan ya' setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = وـ misalnya قَوْلَ menjadi qawlan

Diftong (ay) = ـيـ misalnya خَيْرٍ menjadi khayrun

C. Ta' marbûthah (ة)

Ta' marbûthah ditransliterasikan dengan “ṭ” jika berada ditengah kalimat, tetapi apabila Ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya للدراسة الرسالة menjadi *al-risalaṭ li al-mudarrisah*, atau apa bila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlafilayh*, maka ditransliterasikan dengan kalimat berikutnya, misalnya في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

D. Kata Sandang dan Lafdh al-jalâlah.

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan.



Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

- a. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
- b. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
- c. Masyâ' Allâhkânawamâ lam yasya' lam yakun

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ABSTRAK

Irwan Faizal (2022) : Pelaksanaan *Bai Al-'Urbun* pada pembelian rumah di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2)

Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan *Bai Al-'Urbun* dalam pembelian rumah di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) serta bagaimana pandangan Ekonomi Syariah terhadap praktek *Bai Al-'Urbun* dalam pembelian rumah di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2. Adapun metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif kualitatif yaitu jenis penelitian yang disusun dalam rangka memberikan gambaran secara sistematis tentang informasi ilmiah yang berasal dari subyek atau obyek penelitian, dan sebagai subyeknya adalah pengelola perumahan, sekretaris, dan bagian pemasaran perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2), sedangkan obyeknya adalah pelaksanaan *Bai Al-'Urbun (booking fee)* pada pembelian rumah perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2). Adapun teknik yang digunakan dalam pengumpulan data adalah dengan menggunakan teknik observasi, wawancara, dan pengumpulan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan bahan penelitian. Setelah melaksanakan serangkaian kegiatan penelitian tentang praktek *booking fee* di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2), jika ditinjau dalam perspektif *Bai Al-'Urbun*, peneliti tidaklah menemukan adanya unsur *gharar*, *maisir*, memakan harta orang lain dengan cara yang bathil dan syarat akad yang bathil. Dan demikian juga dalam perspektif *khiyar*, transaksi *booking fee* ada terdapat *khiyar syarat* (walaupun *booking fee* adalah transaksi pesanan) yang didalamnya ada perjanjian secara jelas mengenai batas waktunya dan dilakukan dengan dasar sukarela tanpa mengandung unsur-unsur paksaan serta diperbolehkan adanya kompensasi jika pembeli membatalkan transaksinya.

Kata Kunci: *Booking Fee, Bai Al-'Urbun, uang panjar, perumahan.*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ABSTRACT

Irwan Faizal (2022): Implementation of Bai Al-'Urbun on house purchases in Berkah Family Village (BFV) and Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) housing

The purpose of this study was to find out how the implementation of Bai Al-'Urbun in buying houses in Berkah Family Village (BFV) and Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) housing and how the views of Islamic Economics on the practice of Bai Al-'Urbun in buying houses in Berkah Family housing Village (BFV) and Griya Berkah Pelangi 2. The research method used is descriptive qualitative research, namely the type of research organized in order to provide a systematic description of scientific information originating from the subject or object of research, and the subjects are housing managers, secretaries, and the marketing division of Berkah Family Village (BFV) and Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) housing, while the object is the implementation of Bai Al-'Urbun (booking fee) for the purchase of Berkah Family Village (BFV) housing and Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) housing . The technique used in data collection is to use the technique of observation, interviews, and collecting documents related to research materials. After carrying out a series of research activities on the practice of booking fees in Berkah Family Village (BFV) housing and Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2), if viewed from the perspective of Bai Al-'Urbun, the researcher did not find any elements of gharar, maisir, eating other people's property by false method and false contract terms. And so also in the perspective of khiyar, booking fee transactions there are khiyar conditions (even though the booking fee is an order transaction) in which there is a clear agreement regarding the time limit and is carried out on a voluntary basis without containing elements of coercion and compensation is allowed if the buyer cancels the transaction. .

Keywords: Booking Fee, Bai Al-'Urbun, down payment, housing.

نبذة مختصرة

إروان فيصل (2022): مراجعة اقتصادية شرعية لممارسات باي العربون في شراء منازل في قرية بركة العائلة (BFV) و (Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2

هذا البحث مدفوع بكيفية ممارسة باي العربون في شراء منازل في قرية بركة العائلة (BFV) و (Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) وكيف أن آراء الاقتصاد الإسلامي حول ممارسات باي العربون في شراء المنازل في البركة. سكن القرية العائلية (BFV) و Griya Berkah Pelangi 2. Bai Al -rbun وهي بشكل عام رسوم حجز تعني الشراء مقدّمًا ، حيث سيحدد نظام البيع والشراء هذا عند عرضه في كتب الفقه آراء مختلفة من مختلف الأطراف. لا تسمح مدارس الحنفية والشافعية والمالكية ببيع وشراء نظام الدفعة المقدمة. الجهة التي أجازتها هي مدرسة الحنبلي بشرط عدم وجود عناصر غرر وميسر وشروط عقد كاذبة. أما بالنسبة لفتوى DSN رقم 04 التي تسمح ضمانيًا بعقود أربون ، فإن باي العربون لا ينفصل عن وجود الخيار ، أي أن المشتري له الحق في الاختيار في غضون فترة زمنية محددة مسبقًا وفقًا لاتفاق الطرفين. طريقة البحث المستخدمة هي البحث الميداني مع نهج قانوني معياري ، حيث أن الموضوعات هي مديري الإسكان ، والسكرتارية ، وقسم التسويق في قرية Berkah Family Village (BFV) و (Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) ، في حين أن الهدف هو ممارسة رسوم الحجز على شراء المساكن قرية Berkah Family Village (BFV) و (Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) جنيه إسترليني). تتمثل التقنية المستخدمة في جمع البيانات في استخدام تقنية الملاحظة والمقابلات وجمع المستندات المتعلقة بمواد البحث. بعد إجراء سلسلة من الأنشطة البحثية حول ممارسة رسوم الحجز في سكن قرية بركة العائلة (BFV) و Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) ، إذا تم النظر إليها من منظور باي العربون ، لم تجد الباحثة أي عناصر الغرر والميسر وأكل ممتلكات الآخرين بطريقة كاذبة وشروط عقد كاذبة. وهكذا أيضًا من منظور الخيار ، فإن معاملات رسوم الحجز هناك شروط خيار (على الرغم من أن رسوم الحجز هي معاملة طلب) حيث يوجد اتفاق واضح بشأن الحد الزمني ويتم تنفيذه على أساس طوعي دون احتواء عناصر يسمح بالإكراه والتعويض إذا ألغى المشتري الصفقة.

كلمات مفتاحية: أجرة الحجز - باي العربون - دفعة أولى -

حقوق محفوظة لجامعة UIN Suska Riau

© Hak cipta milik UIN Suska Riau State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

حقوق محفوظة لجامعة UIN Suska Riau

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarangi mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB I PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah

Zaman sekarang ini, perekonomian tumbuh semakin pesat khususnya dalam hal transaksi. Salah satu bentuknya transaksi *Mu'amalat*. Dan salah satu bentuk *Mu'amalat* yang diperbolehkan oleh ALLAH SWT adalah jual beli. Hal ini difirmankan Oleh Allah SWT dalam Al-Quran surat An-Nisa ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رٰحِيْمًا

Terjemah Kemenag 2019 :

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.¹

Kendati demikian, ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam berniaga atau jual beli yaitu adanya pasal dan hukum-hukum tertentu dalam membuka usaha yang telah ditetapkan oleh undang-undang kenegaraan maupun dalam hukum agama. Contohnya, barang yang ingin diperdagangkan, kemudian kualitas produk dan lain sebagainya.

Jual beli adalah proses pemindahan hak milik atau barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Menurut etimologi, jual beli adalah pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang lain. Kata lain dari jual beli adalah *al-ba'i*, *asy-syira'*, *al-mubadalah*, dan *al-*

¹ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Semarang: PT Khusnasmoro Grafindo, 1994), hlm. 122.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tijarah.²

Dalam kegiatan prakteknya, kegiatan jual beli yang terjadi di tengah-tengah masyarakat sekarang ini banyak macamnya, seperti *bai' musawwah*, *bai' wafâ'*, *bai' salam*, *bai' murabbahah*, *bai' tawliyyah*, dan *bai' 'urbûn*. Namun dari sekian banyak macam *ba'i* tersebut, peneliti hanya ingin membahas mengenai *bai' 'urbun*. *Bai' 'urbûn* lebih terkenal dengan jual beli menggunakan uang muka (panjar). Transaksi ini merupakan salah satu yang menjadi trend jual beli yang berkembang saat ini. Gambaran bentuk jual beli *'urbûn* di masa sekarang adalah jual beli mobil dengan uang muka. Jual beli ini menjadi pilihan karena dianggap dapat memberikan keuntungan kepada pihak-pihak yang melakukan transaksi tersebut.

Sejalan dengan perkembangan zaman, kegiatan jual beli mengalami perkembangan, termasuk salah satunya jual beli rumah. Apalagi masyarakat di kawasan perkotaan pada umumnya lebih tertarik membeli rumah pada perumahan umum yang dianggap bisa menjadi bagian dari investasi, disamping mudah didapat karena banyaknya bank yang bersedia membiayai juga mudah untuk dijual kembali.

Ketika masyarakat akan membeli rumah, pengembang perumahan biasanya menerapkan sistem panjar atau *booking fee* sebagai tanda bukti keseriusan pembeli dalam memilih lokasi dan kavlingan blok yang diinginkannya sebelum rumah dibangun oleh pengembang. *Booking fee* biasanya sebesar $\pm 1\%$ dari harga rumah tersebut. *Booking fee* dimaksudkan

² Wahbah Al-Zuhayli, *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuh*, (Damaskus: Daar al-Fikr, 2005),

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diararang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

untuk menghentikan sementara pemasaran rumah kepada pembeli lain.³Jangka waktu *booking fee* ada yang menerapkan dua minggu, dan ada yang lebih.

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

Setelah transaksi *booking fee* maka akan dilanjutkan dengan pembayaran *down payment* (DP).⁴ Pada dasarnya pembayaran *down payment* berfluktuasi, tergantung dari luas tanah yang ditawarkan. Semakin luas tanah yang ditawarkan dan semakin bagus nilai bangunan rumah yang akan dibangun, otomatis akan mempengaruhi tigginya nilai *down payment*. Jika pembelian secara KPR, uang *down payment* berkisar antara 5 % hingga 20 % dari harga rumah, namun jika tunai uang *down payment* bisa mencapai 50%. *Booking fee* yang dimaksud diatas dikenal dengan istilah pembelian dengan panjar yang dalam istilah arabnya identik dengan *bai' al-'urbun*, karena memiliki fungsi yang sama yakni untuk menghentikan sementara penawaran kepada pihak lain.

Ketentuan *bai' al-'urbun* jika dilihat dalam kitab-kitab Fiqh, akan

³ Rahmat Dahlan & Nany al-Mu'in, *Pengelolaan Wakaf Uang melalui sektor property*, (Jakarta: Uhamka Press, 2015), hlm. 93.

⁴ *Ibid*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ditemukan silang pendapat dari berbagai pihak. Mazhab Hanafi, Syafi’I, dan Maliki tidak membolehkan adanya jual beli sistem panjar ini. Adapun pihak yang membolehkan ialah mazhab Hambali, Umar bin Khatab, Muhammad bin Sirin, dan Mujahid bin Jabir.⁵ Kedua pendapat tersebut memiliki sandaran dalil atau *hadis* dan *atsar* sehingga terjadi pertentangan atau kontradiksi antara dua dalil. Pertentangan diantara dua dalil dikenal dengan *Ta’arud*.⁶

Jumhur ulama berpendapat tidak bolehnya melakukan jual beli dengan memakai panjar. Mereka menyebutkan bahwa jual beli tersebut tidak sah karena Rasulullah SAW melarang jual beli dengan cara membayar panjar. Mereka menyebutkan bahwa jual beli ini termasuk pintu *gharar* dan terdapat bahaya yang akan mengancam salah satu pihak dengan kerugian atau memakan harta tanpa pengganti. Mereka berdalil dengan hadits yang diriwayatkan oleh Malik, Abu Dawud, dan Ibnu Majah dari ‘Amr bin Syu’aib dari ayahnya dari kakeknya Radhiyallahu anhum, ia berkata:

ذَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ

Artinya: *Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang jual beli ‘urbun.*”

Ibnu Qudamah rahimahullah berkata, “*Tidak boleh menjual barang yang tidak dimilikinya, yaitu dengan melakukan jual beli barang yang diinginkan pembeli dan menyerahkan barang tersebut kepadanya.*”

Hal tersebut berdasarkan hadits Hakim bin Hizam Radhiyallahu

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

⁶ Abdul Wahab Khallaf, *Kaidah-kaidah Hukum Islam*, Noer Iskandar dan Moh. Tolchah Masoer (terj), (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1996), hlm. 381.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

anhu, bahwasanya Rasulullah SAW bersabda:

لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ

“Janganlah engkau menjual barang yang tidak ada padamu.”

[HR. Ibnu Majah dan at-Tirmidzi).

Sedangkan di hadis lain, Imam Ahmad meriwayatkan dari Hakim bin Hizam RA, ia berkata, “Aku berkata, ‘Wahai Rasulullah aku telah banyak melakukan jual beli, manakah jual beli yang di halalkan untukku dan mana yang di haramkan?’ Lalu beliau menjawab:

إِذَا اشْتَرَيْتَ شَيْئًا فَلَا تَبِعْهُ حَتَّى تَقْبِضَهُ

Artinya: Apabila engkau membeli sesuatu, maka janganlah engkau menjualnya kembali sampai engkau menerima (barang tersebut).

Hadits ini menjelaskan bahwasanya tidak boleh dan tidak sah jual beli sesuatu yang tidak dimilikinya dan tidak ada padanya atau barang tersebut tidak dalam kekuasaannya. Maksudnya ialah melarang melakukan jual beli sesuatu dalam kepemilikan orang lain. Hal ini seperti jual beli barang yang tidak ada dalam kepemilikannya.

Bai' al-'urbun menurut Mazhab Syafi'iyah, dalam kitabnya yang berjudul *Fath al-Wahhab* dijelaskan bahwasanya jual beli *urbun* adalah pembeli membeli suatu barang dan memberikan sejumlah uang kepada penjual, dimana uang itu akan menjadi bagian dari harga bila pembeli menyetujui jual beli tersebut, bila tidak maka uang tersebut merupakan hibah (pemberian) dari pembeli kepada penjual.⁷ Mazhab Syafi'I

⁷ Abi Yahya Zakariya al Ansar, *Fath al Wahhab juz I* (Semarang: Maktabah wa Matbu'ah Taiba Putra, t.t), hlm 164.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mengharamkan jual beli *urbun*, mereka berpendapat bahwa jual beli ini tidak sah. Transaksi ini divonis sebagai jual beli *bathil*, yaitu jual beli yang tidak memenuhi salah satu rukun atau tidak sesuai dengan syariat.⁸

Imam Malik berpendapat sebagaimana dikemukakan dalam kitab al-Tamhid karya Abu Amr bin Abd al-Barr, *bai' al-urbun* termasuk dalam jual beli yang batal. Malikiyyah berpendapat bahwa tidak boleh menjual beli makanan sebelum serah terima, hal itu berdasarkan hadits Ibnu 'Abbas Radhiyallahu anhuma, bahwa Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda:

مَنْ ابْتِئَاعَ طَعَامًا فَلَا يَبِيعُهُ حَتَّى يَقْبِضَهُ

Artinya : *Barangsiapa membeli makanan, maka ia tidak boleh menjualnya kembali sebelum ia menerimanya.*"

Sedangkan menurut Imam Abu Hanifah dan para muridnya sebagaimana dikemukakan dalam kitab fatawa al-Safdiy, *bai' al-urbun* termasuk dalam jual beli yang (*fasid*) rusak. Imam Syafi'I berpendapat sebagaimana dikemukakan dalam kitab Al-Majmu karya an-Nawawi, *bai' al-urbun* termasuk kedalam jual beli yang batal, dan dalam hal ini beliau sependapat dengan Imam Malik. 'Illat yang terdapat dari larangan *bai' al-urbun* adalah karena terdapat dua syarat yang dipandang *fasid* (rusak), yaitu adanya syarat uang muka yang sudah dibayarkan kepada penjual itu hilang dan mengembalikan barang kepada si penjual, jika penjualan dibatalkan.

Selanjutnya hadis dari Amru bin Syaib dari ayahnya dari kakeknya ia berkata :

⁸ *Ibid.*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

هي رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الغزيان قال مالك وذلك فيما ترى والله أعلم أن يشتري الرجل العبد أو يتكاري الثانية ثم يقول أعطية ديناراً على أني إن تركت السلعة أو الكراء فما أعطيتك لك

Artinya: "Rasulullah SAW melarang jual beli dengan sistem uang muka." Imam Malik berkata: Dan inilah adalah yang kita lihat – wallahu' alam – seorang membeli budak atau menyewa hewan kendaraan kemudian berkata : 'Saya berikan kepadamu satu dinar dengan ketentuan jika saya membatalkan (tidak jadi) membeli atau tidak jadi menyewanya, maka uang yang saya berikan itu menjadi milikmu.

Dan pendapat yang membolehkan dikalangan Imam Mazhab hanya Imam Ahmad bin Hambal. Menurutnya *bai' al-urbun* hukumnya boleh. Imam Ahmad tidak menyebutkan dalil untuk mendukung pendapatnya tersebut selain dalil yang dinisbatkan kepada Umar bin Khatab. *Bai' al-urbun* menurut Hanabilah termasuk jenis jual belum yang mengandung kepercayaan dalam bermuamalah, yang hukumnya diperbolehkan atas dasar kebutuhan (*hajat*), menurut pertimbangan '*urf* (adat kebiasaan).

Praktik transaksi *Booking Fee* seperti ini juga dilakukan di Perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Perumahan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2), kedua perumahan ini dikembangkan oleh PT Andika Berkah Abadi yang berlokasi di Jl Agus Salim No 1-B, Kelurahan Langgini, Kecamatan Bangkinang Kota, Kabupaten Kampar.⁹

Pada observasi awal di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2), penulis memperoleh data sebagai berikut: pertama, *booking fee* termasuk harga rumah jika pembeli melanjutkan transaksinya hingga selesai namun jika dalam waktu tenggang

⁹ Wawancara dengan Eka Desmulyati selaku pengelola perumahan Berkah Family Village (BFV) pada 19 November 2021.

(kurang lebih dua minggu) tidak ada tindak lanjut pembelian, maka uang *booking fee* tersebut akan menjadi milik pengembang sebagai ganti kerugian. Kedua, ketika pembeli mengajukan pembiayaan kepada Bank dan diterima pengajuannya oleh Bank, namun si pembeli tidak melanjutkan transaksinya, maka *booking fee* tidak dikembalikan kepada pembeli hanya *down payment* yang dikembalikan kepada pembeli jika sudah menyerahkan *down payment*. Ketiga, ketika pembeli akan menggunakan pembayaran melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR), jika pengajuan KPR ke salah satu Bank dan ternyata Bank menyetujui pengajuannya, maka *booking fee* termasuk harga yang otomatis mengurangi *down payment*. Namun jika pengajuannya ditolak, maka *booking fee* akan dikembalikan 60% kepada pembeli. Keempat, adanya pembeli yang tidak jelas setelah transaksi *booking fee*, apakah akan melanjutkan atau tidak. Pembeli hanya memilih lokasi dan menyerahkan uang *booking fee* setelah itu pembeli tidak melanjutkan transaksinya. Ketika akan dihubungi untuk konfirmasi, nomor telepon tidak aktif dan ketika dicari alamatnya ternyata tidak sesuai dengan yang tertera pada alamat yang dapat dihubungi ketika pemilihan dan penyerahan uang *booking fee*. Kelima, tidak adanya kompensasi apapun buat si pembeli ketika tenggang waktu *booking fee* telah habis.¹⁰

Penetapan *booking fee* oleh pengembang yang jumlahnya $\pm 1\%$ dari harga apakah merupakan taksiran kerugian yang ditanggung atau bukan. Jika harga *booking fee* adalah taksiran kerugian yang ditanggung

¹⁰ Wawancara dengan Eka Desmulyati selaku pengelola perumahan Berkah Family Village (BFV) pada tanggal 19 November 2021.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

oleh pengembang atau Bank, maka uang *booking fee* menjadi milik pengembang, namun jika taksiran kerugian itu kurang dari 1%, maka uang *booking fee* haruslah dikembalikan kepada pembeli setelah dikurangi kerugian walau transaksi jual beli batal. Namun pada praktiknya, penetapan besaran *booking fee* tidak terukur sesuai dengan prediksi kerugian yang ditanggungnya ketika transaksi gagal.

Dan dari pengamatan dan observasi tersebut, bahwa *booking fee* menjadi bagian dari uang *down payment* namun akan menjadi milih pihak pengembang jika tidak melanjutkan transaksinya. Sesungguhnya penghangusan uang panjar inilah yang menjadi problema dalam sistem jual beli panjar ini, karena bila ditinjau dari segi penjual (pihak pertama) ia adalah pihak yang diuntungkan, sebab jika barangnya dipanjar dengan harga apapun dia hanya menunggu hasil dari pembeli (pihak kedua), dengan kata lain, pihak kedualah yang mendapat kerugian apabila dia gagal membelinya. Sebagian masyarakat belum mengetahui tentang boleh tidaknya jual beli dengan sistem panjar ini, dalam hal ini secara lebih khusus jual beli rumah dengan sistem panjar yang sudah menjadi tabiat masyarakat khususnya masyarakat Kabupaten Kampar.

Afrianto, salah satu konsumen yang melakukan pembayaran *booking fee* di perumahan Berkah Family Village (BFV) mengatakan bahwasanya developer perumahan tersebut kurang transparan dalam menyampaikan informasi seputar perumahan yang dijualnya. Dikatakannya dirinya melakukan pembayaran *booking fee* untuk kavling rumah blok G-21

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pada hari Senin tanggal 7 November 2021 kemudian pada hari Selasa tanggal 23 November 2021 dia mendapat info dari developer bahwasanya blok tersebut sudah dijual lagi dikarenakan alasan dari developer sudah melebihi batas waktu *booking fee*, dan penjualan itu dilakukan secara sepihak tanpa adanya konfirmasi terlebih dahulu kepada dirinya.¹¹Dikatakannya bahwasanya :

“Dari developer menyampaikan bahwasanya batas waktu booking fee ini untuk melanjutkan ke tahap pembayaran DP hanya dua minggu, dan itu ada tertulis di brosur yang diberikan ke saya, yang menjadi kendala saya tidak membaca poin batas waktu booking fee tersebut, dan ternyata secara sepihak blok rumah yang saya pesan tersebut sudah dijual kembali. Jadi tentu saya kecewa dengan hal ini, apalagi uang booking fee saya hangus dan tidak dikembalikan,” (wawancara peneliti 20 November 2021)

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

Berdasarkan fenomena diatas dapat menjadi gambaran umum dan pedoman bagi penulis untuk menggali bagaimana praktik *booking fee* yang diterapkan oleh developer secara detail dan apakah sudah sesuai dengan kaidah-kaidah syaria’ah agama Islam atau belum. Oleh sebab itu, maka penulis tertarik untuk mengadakan pengkajian lebih dalam tentang **“Pelaksanaan Bai Al-‘Urbun pada pembelian rumah di perumahan**

¹¹ Wawancara dengan Afrianto selaku salah satu konsumen yang melakukan *booking fee* perumahan Berkah Family Village (BFV) pada tanggal 20 November 2021

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) Kabupaten Kampar ”.

B. Fokus Permasalahan

Dari paparan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka fokus penelitian ini adalah “Pelaksanaan *Bai Al-‘Urbun* pada pembelian rumah di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2). Fokus penelitian tersebut kemudian dijabarkan menjadi dua sub fokus sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan *Bai’al-‘Urbun (Booking Fee)* pada pembelian rumah di perumahan perumahan Berkah Family Village (BFV) dan perumahan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2)?
2. Bagaimana Pelaksanaan *Bai’al-‘Urbun (Booking Fee)* pada pembelian rumah di perumahan perumahan Berkah Family Village (BFV) dan perumahan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP 2) dalam perspektif hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Dalam menjawab permasalahan tersebut diatas, maka dilakukan penelitian dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan *Bai Al-‘Urbun (Booking Fee)* pada pembelian rumah di perumahan perumahan Berkah Family Village (BFV) dan perumahan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP 2).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Untuk mengetahui bagaimana praktik *Bai'al-'Urbun (Booking Fee)* yang sesuai dengan perspektif hukum Ekonomi Syariah.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Bagi Penulis, sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program S2. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam hal sebagai berikut:

- 1) Mengetahui praktek Bagaimana pelaksanaan *Bai'al-'Urbun (Booking Fee)* yang diterapkan oleh pengembang dalam transaksi jual beli rumah khususnya di perumahan perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP 2).
- 2) Mengetahui bagaimana konsep *Bai'al-'Urbun (Booking Fee)* sebagai acuan dalam praktek kehidupan masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli.
- 3) Secara ilmiah, temuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dan keilmuan kepada masyarakat pada umumnya, dan developer perumahan pada khususnya.

b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini ini diharapkan dapat memberi masukan dalam hal sebaia berikut:

- 1) Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai patokan dan acuan bagi pihak-pihak yang berkaitan dalam pelaksanaan atau praktek *Bai'al-'Urbun (Booking Fee)* khususnya penjualan rumah di perumahan umum.
- 2) Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti-peneliti lain yang akan mengadakan penelitian lebih lanjut dalam bidang yang sama atau yang akan mengadakan penelitian yang sejenis.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Bai' al-'Urbun

1. Pengertian *Bai' al-'Urbun*

Dalam kamus Arab-Indonesia *العربون 'Urbun* berarti persekot, uang muka, panjar.¹² Dan menurut kamus Indonesia –Arab, panjar berarti *'Urbu, 'Aroobiin*.¹³ dan *uang muka* berarti *'Urbuunun, 'Aroobiin*.¹⁴ Kata *'Urbun* pada dasarnya adalah bahasa non-arab yang sudah mengalami arabisasi.¹⁵ Uang muka dalam istilah fiqh dikenal dengan *al-urbun* (menggunakan huruf 'ain).¹⁶

Bai' al-urbun ini lebih dikenal dengan jual beli sistem panjar. Istilah panjar atau uang muka ini juga dikenal dengan istilah *Down Payment (DP)* atau biasa pula disebut dengan istilah “tanda jadi”. Dan bentuk jual beli ini dapat diberi gambaran sebagai berikut : sejumlah uang yang dibayarkan di muka oleh seseorang pembeli barang kepada si penjual. Jika transaksi itu dilanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan kedalam harga pembayaran. Namun, jika jika si penjual dan pembeli tidak melanjutkan transaksi penjualan tersebut, maka uang yang sudah dibayarkan tadi akan menjadi milik si penjual.¹⁷

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

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

¹⁴ A. Thoha Husein Almujaahid, A. Tho'illah Fathoni Alkhalil, *Kamus Akbar Bahasa Arab (Indonesia Arab)*, (Jakarta: Gema Insani, 2013), hlm. 1046.

¹⁵ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh Islam 5*, Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (terj.), (Depok:Gema Insani, 2011), hlm. 118.

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

¹⁷ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2008), hlm. 43.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam hal makna, makna *Booking Fee* dengan *Down Payment* memiliki perbedaan namun seringkali dianggap sama dalam pemakaian kata keseharian. Untuk istilah *Down Payment* mengalami penyempitan makna yakni sejumlah uang yang dibayar terlebih dahulu, digunakan untuk membeli suatu barang apakah bergerak atau tidak bergerak untuk dibayar secara kredit atau dicicil. Lain halnya dengan *booking fee*, yaitu sejumlah uang tanda jadi untuk pemesanan suatu barang atau tempat yang akan dipakai atau dibeli sebelum transaksi atau akad jual beli. Untuk istilah *booking fee* berasal dari bahasa Inggris, dimana pada saat nabi Muhammad SAW masih hidup belum mengenal istilah tersebut sehingga perlu dikaji bagaimana hukum *booking fee* menurut ajaran syariat Islam. Dan salah satu cara mengetahui hukum *booking fee* adalah dengan mengetahui arti dan maknanya yang nantinya arti dan makna tersebut disamakan dengan istilah yang ada pada bahasa arab.

Booking fee identik dengan uang muka atau *down payment* (DP), oleh karena itu *booking fee* dan *down payment* perlu ada kejelasan makna. *Booking fee* jika diterjemahkan berdasarkan kamus Inggris-Indonesia, berarti ongkos, biaya, pembayaran dan *booking* artinya pemesanan.¹⁸ Sedangkan *Down Payment* jika diartikan secara leksikal, berasal dari Bahasa Inggris yang berarti uang pangkal, uang muka, sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) berarti uang muka artinya adalah sejumlah uang yang dibayar terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian, persekot,

¹⁸ John M. Echols dan Hassan Shadily, Kamus Inggris Indonesia, (Jakarta: Gramedia, 2010), hlm. 75.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

panjar Ahmad Sarwat mendefinisikan *Bai' al-'Urbun* yakni sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seseorang pembeli barang kepada si penjual, jika transaksi itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan kedalam 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.¹⁹

Beberapa ulama lain juga memberikan gambaran mereka tentang transaksi jual beli urbun, diantaranya adalah sebagai berikut: Menurut Imam An-Nawawi, ia menggambarkan jual beli sistem panjar (urbun) berupa seseorang yang menyerahkan uang muka kepada pengrajin sepatu, misalnya atau pengrajin cincin, atau penjahit pakaian, kemudian jika pesanan selesai dan jual beli disepakati, maka uang muka termasuk bagian dari harga, jika tidak maka uang muka dianggap hangus dan menjadi milik orang yang menerima pembayaran tersebut.²⁰

Dan menurut Ibnu Rusyd, jual beli sistem panjar ialah memberikan uang muka kepada si penjual dengan syarat kalau akad berlanjut maka uang muka tersebut adalah sebagian dari harga jual, atau kalau akad tidak berlanjut maka uang muka menjadi hak si penjual.²¹

¹⁹ Ahmad Sarwat, *Kitab Muamalat*, 141

²⁰ Imam An-Nawawi, *Raudhatuth Thalibin Jilid 3*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2010), hlm

²¹ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid jilid 3*, (Semarang: CV. Asy-syifa, 1990), hlm 47.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Wahbah al-Zuhaili menjelaskan, yang dimaksud dengan *Bai' al-Urbun* adalah seseorang membeli sebuah barang lalu ia membayar satu dirham atau sebagian kecil dari harga barang kepada penjual, dengan syarat jika jual beli dilanjutkan maka satu dirham yang telah dibayarkan akan terhitung sebagai bagian dari harga. Namun apabila tidak jadi, maka satu dirham yang telah dibayar akan menjadi pemberian (hibah) bagi penjual.²² Dan dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Islam 5* yang diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani dkk, diterbitkan oleh Gema Insani tahun 2011, didalamnya membahas pengertian '*urbun*', maksud dan tujuannya, pendapat-pendapat para ulama serta kesimpulan yang mengesahkan jual beli dengan sistem '*urbun*' tidak lebih dari tiga halaman, sehingga belum mengarah pada praktiknya. Demikian juga, dalam kitab *Kifayatul Akhyar* pada bab Jual Beli pembahasan kontrak '*urbun*', dibahas pada bab pesanan. Menurut penulis, kitab *Kifayatul Akhyar*, pesanan adalah menyerahkan (sebagian) uang sebagai pembayaran pembelian yang barangnya akan diterima kemudian. Jika waktu akad pesan telah selesai (cocok), harus disertai pembayaran (uang muka) walau tidak seluruhnya, sebab kalau tidak disertai penyerahan uang, berhutang, bukan pesan.²³

Kemudian dalam dari pada itu, Sayyid Sabiq dalam bukunya *Fiqh Sunnah* mengemukakan bahwa *Bai' al-Urbun* adalah pembeli membeli barang dan dia membayar sebagai pembayarannya kepada si penjual. Jika jual beli dilaksanakan, panjar dihitung sebagai pembayaran, dan jika tidak,

²² Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh Islam 5*, hlm. 119.

²³ *Ibid*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

panjang diambil penjual dengan dasar penghibahan untuknya dari si pembeli.²⁴

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

Para ulama berbeda pendapat berkaitan dengan jual beli ‘*urbun* ini, diantaranya:²⁵

1. Ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwasanya jual beli ‘*urbun* hukumnya *fasid* (rusak), namun akad transaksi jual belinya tidak batal.
2. Ulama mazhab Hambali mengatakan 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.
3. Dan jumbuh ulama berpendapat, bahwa jual beli ‘*urbun* adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah, berdasarkan larangan Nabi Muhammad SAW atas jual beli ini, dan juga karena ‘*urbun* mengandung unsur

²⁴ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 12*, Kamaludin A. Marzuki (terj.). (Bandung: PT Al-Fa’arif, 1987), hlm. 96.

²⁵ Ahmad Sarwat, kitab Muamalat, hlm. 141.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

gharar, maisir, dan termasuk memakan harta orang lain dengan cara yang bathil.

Dalam bai' al-urbun ini ada masa tunggu atau yang lebih dikenal dengan istilah *khiyar*. Menurut Bahasa, *khiyar* artinya membebaskan untuk memilih.²⁶ Menurut 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.²⁷

Maka dari pengertian-pengertian diatas, secara fiqh *booking fee* hukumnya ada yang membolehkan dan ada yang tidak membolehkan.

2. Hukum Bai' al-'Urbun

Terdapat perbedaan pendapat mengenai hukum Bai' al-'Urbun, yakni :

a. Bai' al-'Urbun hukumnya tidak sah

Ulama dari kalangan Hanafiyah, Malikiyah, dan Syafi'iyah tidak membolehkan jual beli '*urbun*' karena tidak ada pertukaran barang untuk uang yang diambil oleh penjual.²⁸ Sayyid Sabiq dalam bukunya Fiqh Sunnah mengatakan, jumhur ulama berpendapat bahwa jual beli '*urbun*' adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah.²⁹ '*Urbun*' mengandung unsur *gharar*, terdapat syarat fasad, dan termasuk memakan harta orang lain

²⁶ Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Kamus Kontemporer Arab-Indonesia* (Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 2004), hlm. 866.

²⁷ Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, cet. 4, 2013), hlm. 84.

²⁸ Mustafa Ahmad Al-Zarqa, *Al-Fiqh al-Islami fi Taubih al-Jadid: Al-Madkhal al-Fiqh al-'Amm*, (Damaskus: al-Adib, 1968), II : 495.

²⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 12*, hlm. 97.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dengan cara yang bathil.³⁰ Dan termasuk yang mengemukakan pendapat seperti ini adalah Imam Syaekani dalam Nailul Autarnya.³¹ Hadis yang menjadi rujukan para ulama yang melarang adalah sebagai berikut yang artinya:

“Meriwayatkan kepada Yahya dari Malik dari yang terpercaya darinya ‘Amr ibn Syu’aib dari ayahnya dari kakeknya, bahwa Rasulullah SAW melarang jual beli ‘urbun”

Adapun sebab ulama melarang jual beli ‘urbun’ adalah :³²

- 1) Adanya hadis yang melarang jual beli ‘urbun’
- 2) Memakan harta orang lain dengan cara yang bathil, karena disyaratkan bagi si penjual tanpa ada kompensasinya. Sedangkan memakan harta orang lain hukumnya haram sebagaimana firman

Allah SWT:

{ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا }

Terjemah Kemenag 2019

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (An-nisa ayat 29)

Dan menurut Imam al-Qurtubi, diantara bentuk memakan harta orang lain dengan bathil adalah jual beli panjar (uang

³⁰ Ahmad Sarwat, Kitab Muamalat, hlm. 142.

³¹ Muhammad bin ‘Ali al-Syaekani, *Nailul Autar*, (t.p.: Dar Ibnu Jauzi, 1427 H), 204.

³² Ahmad Sarwat, *Kitab Muamalat*, hlm. 142.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

muka).³³

- 3) Tidak adanya pertukaran barang untuk uang yang diambil penjual.
- 4) Adanya unsur *gharar*, yaitu umumnya terjadi pada dua hal yaitu:
 - a) Ketidakjelasan dalam jangka waktu kepastian, jadi atau tidaknya pembeli akan membeli atau membatalkannya.
 - b) Ketidakjelasan, apakah pembeli jadi membeli barangnya atau tidak.
- 5) Adanya unsur *maisir* (spekulasi), yaitu oleh karena adanya unsur *gharar* atau ketidakjelasan dari pembeli, maka dengan sendirinya muncul *maisir* (spekulasi) sehingga ia tidak menjualnya kepada orang lain. Padahal calon pembeli belum tentu akan membeli.
- 6) Karena dalam jual beli itu ada dua syarat bathil: syarat memberikan uang panjar secara gratis apabila pembeli gagal membelinya dan syarat mengembalikan barang transaksi kepada penjual apabila tidak terjadi keridhaan untuk membelinya. Ketika pembeli tidak jadi membeli, maka uang muka yang memang sejak awal dimaksudkan sebagai alat bayar, akan berpindah kepemilikannya menjadi milik si penjual tanpa ada kompensasi apapun buat si pembeli.³⁴ Rasulullah SAW bersabda yang artinya :

'Meriwayatkan kepada kami Zuhair bin Harbin, meriwayatkan kepada kami 'Ismail dari Ayyub, menceritakan kepadaku 'Amru bin Syu'aib menceritakan kepadaku Ayah dari ayahnya dari ayahnya sampai 'Abdullah bin Amri, berkata Rasulullah SAW: Tidak boleh ada hutang dan jual beli dan dua syarat dalam satu jual beli'.

³³ *Ibid.*

³⁴ Sulaiman bin al-'Asy'as Abu Dawud, *Sunan Abi Dawud*, (Mesir: Dar al-Fikr, t.t.),

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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

Syekh Abu Bakr Jabir al Jazairi dalam kitabnya *Minhaj al Muslim* mengatakan “*Seorang muslim tidak diperbolehkan mengadakan transaksi urbun atau mengambil uang muka yang telah diserahkan oleh pembeli, sama sekali, karena diriwayatkan dari Nabi Muhammad SAW, bahwa beliau melarang transaksi urbun*”.³⁵

b. *Bai al-‘urbun* hukumnya boleh

Ulama madzhab Hanbali berpendapat, jual beli ‘urbun hukumnya boleh, dengan alasan sebagai penguat ikatan akad. Bila akad dilanjutkan maka uang ‘urbun dijadikan sebagai bagian dari harga, tetapi jika pembeli membatalkan akadnya, uang ‘urbun menjadi milik penjual.³⁶ Selain itu, 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.³⁷

Menurut Wahbah al-Zuhaili, jual beli dengan sistem ‘urbun itu sah dan halal dilakukan berdasar ‘urf (tradisi yang berkembang). Karena hadist-hadist yang diriwayatkan dalam kasus jual beli ‘urbun, baik yang dikemukakan pihak yang membolehkan maupun yang tidak membolehkan, tidak ada satupun hadist shahih.³⁸

Sedangkan ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwa jual beli ‘urbun hukumnya *fasid* (rusak), namun akad transaksi jual belinya tidak

³⁵ Abu Bakr Jabir al Jazairi, *Minhaj al Muslim* (Madinatul Munawwarah: Dar Umar Ibn Kattab, 1964), hlm 320.

³⁶ Mustafa Ahmad Al-Zarqa, *Al-Madkhal al-Fiqh al-Amm*, II : 495

³⁷ Ahmad Sarwat, *Kitab Muamalat*, hlm. 142.

³⁸ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh Islam 5*, hlm. 120

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

batal.

Imam Ahmad menganggap hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah adalah lemah, sehingga ia membolehkan jual beli *'urbun*. Dasar yang digunakan adalah hadist yang diriwayatkan oleh Nafi bin Abdul Harits: Bahwa dia membelikan untuk Umar sebuah rumah guna dijadikan penjara dari Safwan bin Umayyah dengan harga 4.000 (empat ribu) dirham, jika Umar rela jual beli dilaksanakan, dan jika tidak Safwan mendapatkan 400 (empat ratus) dirham (yang menjadi panjangnya).³⁹

Ibnu Sirin dan Ibnu al-Musayyab berpendapat, tidak apa-apa jika ia tidak menyukai barang, ia mengembalikannya dan mengembalikan sebagian uang panjar.⁴⁰ Demikian juga dengan Ibnu Umar, membolehkan jual beli *'urbun*.

Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia telah memfatwakan tentang akad *Murabahah* yang dalam akad tersebut boleh menggunakan akad *'urbun* yakni termuat pada fatwa nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pada penetapan kedua pasal 7 yakni disebutkan :

Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka : (1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga, (2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang

³⁹ Sayyid Sabiq, Fikh Sunnah 12. Hlm.97.

⁴⁰ *Ibid.*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Dan salah satu dasar penetapan DSN MUI tersebut adalah hadist riwayat Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam yang ditulis oleh al-Syaukani dalam Nailul Autarnya, yakni: '*Rasulullah SAW ditanya tentang 'urbun (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya*'.

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

Adapun point pokok pada fatwa DSN no 13 tersebut adalah diperbolehkannya kontrak '*urbun* dalam *murabahah* dimana besaran uang muka adalah sesuai dengan kesepakatan kedua belas pihak, dan jika akad itu batal maka uang muka menjadi milik developer (penjual) sesuai dengan jumlah besaran kerugiannya. Bahkan jika yang muka tidak mencukupi untuk menutup kerugian, maka konsumen diwajibkan untuk menambah jumlah uang mukanya.

Ulama terkenal, DR Syafii Antonio secara tersirat menjelaskan bahwasanya uang muka dalam pembahasan *murabahah* kepada Pemesan Pembelian (KPP) yang disertai kewajiban dan memiliki dampak hukum yakni uang muka atau yang dikenal dengan istilah *arboun* adalah sebuah pembelian, bila pembeli memutuskan tetap membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga, bila ia batal

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

membeli, maka uang muka tersebut akan hangus dan menjadi milik penjual.⁴¹

Alasan-alasan ulama yang membolehkan bai al-urbun adalah:⁴²

- 1) Adanya atsar yang berbunyi:

Diriwayatkan dari Nafi' bin al Haris, ia pernah membelikan bangunan penjara di Makkah untuk Umar dari Safwan bin 'Umayyah, apabila Umar suka, bila tidak, maka ia (Safwan) berkah mendapatkan uang sekian dan sekian.⁴³

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

Yang artinya *'Meriwayatkan kepadaku Yahya dari Malik dari yang terpercaya darinya 'Amr ibn Syu'aib dari ayahnya dari kakeknya, bahwa Rasulullah SAW melarang jual beli 'urbun'.*

- 3) Panjar ini merupakan kompensasi dari penjual yang menunggu dan menyimpan barang transaksi selama beberapa waktu. Penjual tentu saja kehilangan sebagian kesempatan berjualan. Tidak sah ucapan orang yang mengatakan bahwa panjar itu telah dijadikan syarat bagi penjual tanpa ada imbalannya.

- 4) Jual beli panjar tidak dapat dikatakan jual beli mengandung perjudian sebab tidak terkandung spekulasi antara untung dan rugi.

Ketidakjelasan dalam perjudian, karena ketidakjelasan dalam

⁴¹ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani Pres, 2001), hlm. 104.

⁴² Ahmad Sarwat, *Kitab Muamalat*, hlm.147.

⁴³ *Ibid.*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

perjudian menjadikan dua transaktor tersebut berada antara untung dan buntung, adapun ini tidak, karena penjual tidak merugi bahkan untung dan paling tidak barangnya dapat kembali.

- 5) Tidak sahnya *qiyas* atau analogy jual beli ini dengan *al-khiyar al majhul* (hak pilih terhadap hak yang dapat diketahui) karena syarat dibolehkannya panjar ini adalah dibatasinya waktu menunggu. Dengan dibatasinya waktu pembayaran maka batallah analogy tersebut. Dan hilanglah sisi yang dilarang dalam jual beli tersebut.

c. *Bai al- 'Urbun* Merupakan Jenis Akad dalam Jual Beli

Dalam Fiqh Muamalat, terdapat jenis-jenis akad yang bermacam-macam. Diantara jenis-jenis akad tersebut, terdapat kelompok akad menurut tujuannya yang terbagi atas dua jenis, yaitu:⁴⁴

1. Akad *Tabarru*, yaitu akad yang dimaksudkan untuk menolong dan murni semata-mata mengharapkan keridhaan Allah SWT, sama sekali tidak ada unsur mencari keuntungan. Adapun akad yang termasuk kategori ini adalah sebagai berikut: ⁴⁵

a) *Hibah*

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

b) *Wakaf*

⁴⁴ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta, Kencana, 2013), hlm. 77.

⁴⁵ *Ibid.*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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

c) *Wakalah*

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

d) *Kafalah*

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

e) *Hawalah*

Hawalah adalah memindahkan hutang.

f) *Rahn*

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

g) *Qirad*

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Akad *tijari* atau mu'awadah yaitu akad yang dimaksudkan untuk mencari dan mendapatkan keuntungan dimana rukun dan syarat telah terpenuhi semuanya. Adapun akad yang termasuk kategori ini adalah sebagai berikut.⁴⁶

a) *Murabahah*

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

b) *Ijarah*

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

c) *Salam*

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

d) *Mudarabah*

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

⁴⁶ *Ibid.*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

e) *Musyarakah*

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

f) *Jual beli Istisna*

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

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

d. Syarat dan Rukun *Bai'al-Urbun*

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

1. Syarat-syarat *bai al-'urbun*

- b) Barang yang menjadi objek harus jelas jenisnya dan dalam tanggungan penjual.
- c) Barang tersebut berkriteria yang bias memberikan kejelasan kadar dan sifat-sifatnya yang membedakannya dengan lainnya agar tidak mengandung *gharar* dan terhindar dari perselisihan.
- d) Barang yang menjadi objek hendaklah ditentukan harganya.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- e) Batas waktu diketahui dengan jelas.⁴⁷
2. Rukun *bai al- 'urbun*
 - a) Adanya penjual dan pembeli
 - b) Adanya alat pembayaran
 - c) Adanya barang yang akan dibeli atau dipesan
 - d) Sighat (lafaz akad) yang jelas.
- e. Berakhirnya *Bai al- 'urbun*
 - 1) Terpenuhinya tujuan kontrak

Pada saat pembeli melanjutkan transaksinya maka berakhir pula kontrak '*urbun*'. Uang yang dijadikan kontrak akan menjadi bagian dari harga.
 - 2) Berakhirnya karena pembatalan

Pembeli maupun penjual berhak membatalkan kontrak atas dasar kesepakatan. Adapun uang yang dijadikan kontrak dapat kembali atau tidak tergantung kesepakatan awal pada saat akad.
 - 3) Putus demi hukum

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

⁴⁷ Sayyid Sabiq, *Fikh Sunnah* 12, hlm. 120

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4) Karena Kematian

Jika dari salah satu pihak ada yang meninggal, maka kontrak 'urbun' berakhir. Adapun uang atau barang yang dijadikan kontrak tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak saat terjadinya akad.⁴⁸

5) Tidak adanya persetujuan

Tidak adanya persetujuan dari pihak berwenang misalnya Bank yang akan membiayai, dapat menyebabkan berakhirnya kontrak 'urbun. Barang atau uang yang dijadikan objek akad akan menjadi milik pembeli disebabkan karena pembatalan adalah dari pihak ketiga.⁴⁹ Jika ada kesepakatan sebelum proses akad maka ketentuan uang atau barang akan menjadi milik siapa adalah sesuai dengan kesepakatan atau perjanjian yang disepakati saat akad.

B. Khiyar

1. Pengertian *Khiyar*

Secara bahasa, *khiyar* (خيار) artinya membebaskan untuk memilih.⁵⁰ Dan menurut istilah, *Khiyar* adalah menentukan yang terbaik dari dua hal (atau lebih) untuk dijadikan orientas. *Khiyar* juga bias disebut dengan hak untuk memilih. Sedangkan menurut istilah ulama fiqih, *khiyar* artinya : Hak pilih bagi penjual atau kedua belah pihak yang melaksanakan

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 107.

⁵⁰ Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Kamus Kontemporer Arab-Indonesia* (Jakarta: Multi Karya Grafika, 2004), hlm. 866.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

transaksi untuk melangsungkan atau membatalkan transaksi yang disepakati sesuai kondisi masing-masing pihak yang melakukan transaksi.⁵¹

Khiyar menurut Wahbah al-Zuhaili sesuatu keadaan yang menyebabkan ‘*aqid* (orang yang akad) memiliki hak untuk melanjutkan akad atau membatalkannya jika *khiyar* tersebut berupa *khiyar syarat*, *khiyar ru’yat*, *khiyar ‘aib*, atau hendaklah memilih salah satu diantara dua barang jika *khiyar* tersebut adalah *khiyar ta’yin*.⁵²

Kemudian *khiyar* menurut pasal 20 ayat 8 kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu hak pilih bagi penjual dan pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan akad jual beli yang dilakukan.⁵³

Hak *khiyar* ditetapkan syari’at Islam bagi orang-orang yang melakukan transaksi perdata agar tidak dirugikan dalam transaksi yang mereka lakukan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam suatu transaksi tercapai. Tujuan diadakan *khiyar* oleh *syara’* berfungsi supaya kedua orang yang berjual beli dapat memikirkan kemaslahatan masing-masing lebih jauh, supaya tidak terjadi penyesalan dikemudian hari karena merasa tertipu.⁵⁴

⁵¹ Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, cet. 4, 2013), hlm. 84.

⁵² Wahbah Al-Zuhaili, *Al-Fiqh al Islami wa Adilatuhu*, juz IV, (Damaskus: Dar al-Fikr, 2007), hlm. 519

⁵³ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 15.

⁵⁴ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, Cet.37, 2004), hlm. 28

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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

Dalam transaksi *'urbun*, pembeli mensyaratkan *khiyar* untuk membatalkan transaksi jual beli. Jika dia tidak membatalkannya, maka transaksi terus berlanjut dan *khiyar* hilang dengan sendirinya.

Dalam kaitannya dengan *khiyar* ini, Muhammad Yusuf Musa mengemukakan bahwa kontrak dalam syariat Islam bersifat mengikat (lazim) dan tidak mengandung hak pilihan (*khiyar*). Hal ini bertujuan untuk menjamin adanya kepastian hukum dan stabilitas dalam berkontrak. Oleh karena itu dalam setiap kontrak disyaratkan adanya unsur suka sama suka antar pihak yang melakukan kontrak, maka syariat Islam menetapkan hak pilihan (*khiyar*) yang tujuan utamanya adalah untuk menjamin syarat kerelaan itu terpenuhi.⁵⁵ Para pihak yang melakukan *khiyar* dapat memilih antara meneruskan kontraknya atau membatalkan kontrak yang telah dilakukannya apabila terdapat hal-hal yang tidak disepakati dalam kontrak tersebut. Hal ini penting untuk dilakukan agar para pihak yang melakukan

⁵⁵ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 98.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kontrak itu tidak menanggung kerugian setelah kontrak dilaksanakan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam kontrak tersebut dapat terlaksana dengan baik sesuai dengan yang diharapkan.

2. Macam-macam *Khiyar* dan Landasan Hukumnya

Secara umum *khiyar* terbagi menjadi 5 macam yaitu antara lain:

a) *Khiyar* Majelis

Khiyar Majelis adalah hak memilih yang dilakukan oleh kedua belah pihak setelah ijab Kabul sempurna dan kedua belah pihak masih berada pada tempat melakukan akad jual beli belum berpisah badan.⁵⁶

Khiyar Majelis adalah *khiyar* yang biasa kita lakukan sehari-hari.

Khiyar Majelis hanya berlaku dalam kontrak yang bersifat mengikat kedua belah pihak seperti jual beli dan sewa menyewa.⁵⁷ Jika suatu kontrak telah dilangsungkan dan sudah terpenuhi segala syarat dan rukunnya untuk melaksanakan kontrak, maka kontrak tersebut sudah sah dan tidak ada alasan lagi untuk membatalkannya. *Khiyar Majelis* hanya berlaku dalam kontrak yang bersifat mengikat kedua belah pihak yang melaksanakan kontrak, seperti jual beli dan sewa menyewa.

Untuk contohnya, seseorang membeli buah-buahan disebuah took, setelah pembeli memilih sesuai dengan keinginannya kemudian membayar kemudian berpisah atau pulang, maka berakhirilah hak *khiyarnya*.

⁵⁶ Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hlm. 85

⁵⁷ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 99.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dasar hukum tentang *Khiyar Majlis* adalah sabda Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh Bukhari,

عَنْ ابْنِ عُمَرَ عَنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ قَالَ: إِذَا تَبَايَعَ الرَّجُلَانِ فَكُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا وَكَانَا جَمِيعًا أَوْ يُخَيَّرُ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ فَإِنْ خَيَّرَ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ فَتَبَايَعَا عَلَى ذَلِكَ فَقَدْ وَجِبَ الْبَيْعُ وَإِنْ تَفَرَّقَا بَعْدَ أَنْ تَبَايَعَا وَلَمْ يَتْرُكْ وَاحِدٌ مِنْهُمَا الْبَيْعَ فَقَدْ وَجِبَ الْبَيْعُ.

“Dari Ibnu Umar RA , dari Rasulullah SAW bahwa beliau bersabda: apabila ada dua orang melakukan transaksi jual beli, maka masing-masing dari mereka mempunyai hak khiyar, selama mereka belum berpisah dan mereka masih berkumpul atau salah satu pihak memberikan hak khiyarnya kepada pihak yang lain. Namun jika salah satu pihak memberikan hak khiyar kepada yang lain lalu terjadi jual beli, maka jadilah jual beli itu, dan jika mereka telah berpisah sesudah terjadi jual beli itu, sedang salah seorang diantara mereka tidak (meninggalkan) jual belinya, maka jual beli telah terjadi (juga)”.

Atau dari hadist lain sabda Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh Bukhori, yang artinya:⁵⁸

‘Meriwayatkan kepada kami abu al-Numan, menceritakan kepada kami Hammad bin Zaid, menceritakan kepada kami Ayub dari Nafi dari Ibnu Umar RA. Dia berkata Nabi Muhammad SAW bersabda : Dua orang yang bertransaksi jual beli dengan pilihan, sebelum mereka berpisah, atau berkata salah seorang dari keduanya kepada temannya, pilihlah.’

Adapun maksudnya adalah bagi setiap pihak dari kedua pihak ini mempunyai hak antara melanjutkan atau membatalkan selama keduanya belum berpisah secara fisik. Dalam kaitan pengertian berpisah dinilai sesuai dengan situasi dan kondisinya. Menurut Sayyid Sabiq pengertian berpisah adalah jika rumah itu kecil, dihitung sejak salah seorang keluar. Dirumah yang besar, sejak berpindahnya salah seorang dari tempat duduk kira-kira dua atau tiga langkah. Jika

⁵⁸ Ibid.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

keduanya bangkit dan pergi bersama-sama, maka pengertian terpisah belum ada.⁵⁹

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

Khiyar majlis berakhir, jika:

- 1) Kedua belah pihak memilih meneruskan akad. Jika salah seorang dari keduanya memilih akan meneruskan akad, habislah *khiyar* dari pihaknya, tetapi hak yang lain masih tetap.
 - 2) Keduanya berpisah dari tempat jual beli.
- b) *Khiyar Ta'yin*

Adalah hak memilih dalam akad jual beli yang objeknya banyak dengan kualitas yang berbeda-beda,⁶⁰ tetapi yang sebenarnya akan menjadi obyek hanya salah satu saja dan oleh penjual, pembeli diperbolehkan memilih mana yang disenangi, hak pembeli menentukan pilihan salah satu barang itu disebut *Khiyar Ta'yin*. Dengan adanya *Khiyar Ta'yin* itu, apabila pembeli telah menentukan mana barang yang telah dipilih itulah yang menjadi obyek akad.

Menurut ulama Hanafiyah, *Khiyar Ta'yin* ini diperbolehkan, dengan alasan bahwa produk sejenis yang berbeda kualitas sangat

⁵⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 12*, hlm. 107

⁶⁰ Gemala dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hlm. 86.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

banyak, yang kualitas itu tidak diketahui secara pasti oleh pembeli, sehingga memerlukan bantuan seorang pakar.⁶¹

Syarat terjadinya *Khiyar Ta'yin* antara lain:⁶²

- a. Pilihan hendaknya hanya terhadap sebanyak-banyaknya tiga barang saja.
- b. Barang-Barang yang akan dipilih berbeda-beda satu dari yang lain, dan harganya pun harus diketahui dengan pasti.
- c. Adapun waktu *khiyar* supaya dibatasi agar pihak penjual dapat mengetahui dengan jelas kapan kepastian akad, dan barang-barang yang tidak dipilih segera kembali untuk dapat diperjualbelikan.

Khiyar Ta'yin dipandang telah batal apabila pembeli telah menentukan pilihan secara jelas barang tertentu yang dibeli, atau pembeli telah memperlakukan barang-barang yang diperjualbelikan oleh penjual dengan cara yang menunjukkan bahwa ia telah memilih dan menentukannya.

Jika sebelum menentukan pilihan, salah satu barangnya rusak ditangan pembeli setelah menerimanya, barang yang rusak itu menjadi obyek akad, dan pembeli harus menyerahkan harganya dengan kata lain pembeli harus membayar atau mengganti barang yang telah dirusaknya tersebut. Berbeda jika barang yang dijual oleh penjual memang sudah rusak sejak awaal. Maka barang yang rusak tersebut

⁶¹ *Ibid.*

⁶² Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam perspektif kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 101.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tidak menjadi obyek akad, melainkan barang yang tidak rusaklah yang menjadi akad *khiyar*.

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

c) *Khiyar Syarat*

Adalah hak memilih yang disepakati oleh penjual dan pembeli dalam jangka waktu tertentu. Dalam jangka waktu tersebut, mereka boleh meneruskan atau membatalkan jual beli. Jika tenggang waktu tersebut, mereka boleh meneruskan atau membatalkan jual beli. Apabila tenggang waktu yang ditentukan telah berakhir dan akad tidak dibatalkan, maka jual beli telah sah.⁶³

Adapun dasar hukum *Khiyar Syarat* adalah hadist Ibnu Umar RA, bahwa nabi Muhammad SAW bersabda:

كل البيعين لا بيع بينهما حتى يتفرقا إلا بيع الخيار

‘Setiap dua orang yang melakukan jual beli, belum sah dinyatakan jual beli sebelum mereka berpisah, kecuali jual beli *khiyar*’.

Contoh *khiyar syarat*, seseorang membeli Jaket, kemudian transaksi dengan penjual minta waktu *khiyar syarat*, penjual berkata : silahkan dibawa pakaian selama dua hari. Jika tidak cocok, datang lagi kemari ditukar atau dibatalkan akad jual beli. Kemudian, ketika waktu

⁶³ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* 12, hlm. 108.

dua hari sudah habis pembeli tidak datang, maka akad jual beli sudah dianggap sah, dan *khiyar syarat* pun berakhir.

Pakar ahli hukum Islam sepakat bahwa *khiyar syarat* ini dibenarkan dalam transaksi dengan tujuan untuk memelihara hak-hak para pihak dari unsur penipuan yang mungkin terjadi. *Khiyar syarat* hanya berlaku dalam transaksi yang bersifat kedua belah pihak seperti jual beli, sewa menyewa, jaminan utang, dan perserikatan dagang. Transaksi yang tidak bersifat mengikat kedua belah pihak seperti hibah, pinjam-meminjam, perwakilan (wakalah) dan wasiat tidak diperbolehkan atau tidak berlaku. Demikian juga dengan transaksi jual beli dengan pesanan (*bai al' salam*) dan jual beli mata uang, sekalipun kedua kontrak ini bersifat mengikat kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi. Hal ini disebabkan dalam transaksi jual beli yang bersifat pesanan, disyaratkan pihak pembeli menyerahkan seluruh harga barang ketika kontrak disetujui, dan dalam jual beli mata uang disyaratkan nilai tukar uang yang dijualbelikan harus diserahkan dan dapat diserahterimakan setelah persetujuan dicapai dalam kontrak yang dibuatnya.⁶⁴

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, adapun ketentuan *Khiyar Syarat* adalah sebagai berikut:

⁶⁴ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 99.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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

Pasal 272 :

Jika masa *Khiyar* telah lewat, sedangkan para pihak yang mempunyai ha *Khiyar* tidak menyatakan membatalkan atau melanjutkan akad jual beli, maka jual beli berlaku secara sempurna.

Pasal 273 :

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

Pasal 274 :

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

d) *Khiyar Cacat* atau *Khiyar 'Aib*

Adalah keadaan yang membolehkan salah seorang yang akad memiliki hak untuk membatalkan akad atau menjadikannya *'aib*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

(kecacatan) dari salah satu yang dijadikan alat tukar menukar yang tidak diketahui pemiliknya waktu akad.⁶⁵

Landasan hukum *Khiyar 'aib* hadist nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: الْمُسْلِمُ أَخُو الْمُسْلِمِ وَلَا يَجِلُّ لِمُسْلِمٍ بَاعَ مِنْ أُخِيهِ بَيْعًا فِيهِ عَيْبٌ إِلَّا بَيَّنَّهُ لَهُ (رواه أحمد وابن ماجه وغيره)

“Bahwasanya nabi Muhammad SAW bersabda: Muslim yang satu dengan muslim yang lainnya adalah bersaudara, tidak halal bagi seorang muslim menjual barangnya kepada muslim yang lain, padahal pada barang tersebut terdapat aib/cacat melainkan dia harus menjelaskannya”. (H.R Ahmad, Ibnu Majah, Ad-Daraquthni, Al-Hakim, dan Ath-Tabrani.

Cacat barang yang menimbulkan hak *khiyar* adalah yang mengakibatkan berkurangnya harga barang.⁶⁶ Cacat kecil yang tidak diperlihatkan, seperti cacat mobil yang tergores sedikit dan sebagainya.

Untuk hal barang cacat tidak mungkin dikembalikan kepada penjualnya karena, misalnya sudah dipakai beberapa waktu lamanya, pembeli berhak menerima selisih harga yang merupakan kelebihan harga barang sekiranya tidak cacat. Contohnya, jika dalam keadaan tidak cacat harga barang Rp.7.000,- tetapi dalam keadaan cacat hanya berharga Rp.6.000,-, selisih Rp.1.000,- adalah hak pembeli, yang apabila telah diterima pihak penjual harus dibayarkan kembali kepada pihak pembeli. Syarat *Khiyar Aib* :

⁶⁵ Rahmat Syafe’I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001), hlm.115.

⁶⁶ Rahmat Syafe’I, *Fiqh Muamalah*, hlm.115.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a) Pembeli tidak mengetahui adanya cacat ketika akad dan atau ketika menerima barang.
- b) Adanya 'aib itu setelah akad atau sebelum diserahkan
- c) Penjual tidak mensyaratkan agar pembeli membebaskan jika ada syarat
- d) Cacat itu tidak hilang sampai dilakukan pembatalan.

Ketentuan-ketentuan lain tentang khiyar 'aib yang terdapat dalam KHES diantaranya:⁶⁷

Pasal 281 :

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

Pasal 283 :

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

⁶⁷ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, hlm. 83

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pasal 284 :

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

Pasal 285 :

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

Pasal 286 :

- 1) Penjualan benda yang tidak dapat dimanfaatkan lagi, tidak sah.
- 2) Pembeli berhak untuk mengembalikan barang sebagaimana ayat (1) kepada penjual, dan berhak menerima kembali seluruh uangnya.

e) *Khiyar al-Ru'yah*

Khiyar al-Ru'yah merupakan hak pilih bagi pembeli untuk menyatakan berlaku atau batal jual beli yang ia lakukan terhadap suatu obyek yang belum ia lihat ketika kontrak berlangsung.⁶⁸ Akad seperti ini menurut ulama Malikiyah, Hanafiyah, Zahiriyah terjadi karena obyek yang akan dibeli itu tidak ada ditempat berlangsungnya kontrak, atau karena sulit dilihat seperti ikan kaleng. *Khiyar al-Ru'yah* sudah mulai berlaku jika telah melihat barang yang dibelinya.

⁶⁸ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 104.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Adapun landasan hukum *Khiyar Ru'yah* ini tercantum dalam terjemahan sabda Rasulullah SAW:

“Siapa saja yang membeli sesuatu yang belum dilihatnya, maka ia berkah khiyar bila telah melihatnya”(H.R.At-Tarmizi)

Pakar Ahli Hukum Islam menetapkan beberapa syarat berlakunya *Khiyar al-Ru'yah*, dan jika syarat ini terpenuhi, maka *Khiyar al-Ru'yah* tidak berlaku. Dan syarat tersebut antara lain:

- 1) Obyek yang dibeli tidak dilihat pembeli ketika akad berlangsung.
- 2) Obyek kontrak itu berupa materi seperti rumah, kendaraan, dan tanah.
- 3) Kontrak itu sendiri memiliki alternative untuk dibatalkan seperti jual beli dan sewa menyewa.⁶⁹

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, ketentuan *Khiyar al-Ru'yah* adalah sebagai berikut:⁷⁰

Pasal 276 :

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

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, hlm. 82.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pasal 277 :

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

Pasal 278 :

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

Adapun berakhirnya hak *Khiyar Al-Ru'yah* jika :

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

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 4) Orang yang memiliki hak *Khiyar* meninggal dunia, baik sebelum melihat obyek yang dibeli maupun setelah dilihat, tetapi belum ada pernyataan kepastian membeli daripadanya.⁷¹

Menurut Jumhur ulama, pembatalan *Khiyar Ru'yah* harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁷²

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

Pakar ahli hukum dikalangan mazhab Hanabilah dan Hanafiyah menetapkan bahwa *Khiyar Ru'yah* ini tidak boleh diwariskan kepada ahli waris, tetapi menurut para ahli hukum dikalangan mazhab Malikiyah *Khiyar Ru'yah* ini dapat diwariskan, dan oleh karenanya hak *Khiyar Ru'yah* belum langsung gugur dengan wafatnya pemilik hak itu. Tetapi hal ini diserahkan kepada ahli warisnya, apakah akan dilanjutkan jual beli itu setelah melihat obyek yang diperjualbelikan atau akan dibatalkan jual beli tersebut.⁷³

3. Syarat dan Rukun *Khiyar*

Pada hakikatnya *Khiyar* merupakan bagian dari jual beli, maka syarat dan rukunnya sebagian besar terdapat dalam jual beli. Diantaranya sebagai berikut:⁷⁴

⁷¹ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 104.

⁷² Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hlm. 91.

⁷³ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*, hlm. 105.

⁷⁴ Rahmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, hlm. 117.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

a. Syarat-syarat *Khiyar*:

- 1) Barang yang di *Khiyar* hendaklah ditentukan harganya.
- 2) Barang yang di *Khiyar* hendaklah jelas.
- 3) Pembeli harus melihat barang yang di *Khiyar*.

b. Rukun *Khiyar*:

- 1) Adanya penjual dan pembeli
- 2) Adanya barang yang di *Khiyarkan*.
- 3) Adanya alat pembayaran.
- 4) Sighat (lafaz akad) yang jelas.

4. Cara Menggugurkan *Khiyar*.⁷⁵

a. Pengguguran jelas (*sarih*)

Merupakan pengguguran yang dilakukan oleh orang yang *berkhiyar*, seperti menyatakan “*Saya batalkan Khiyar ini dan saya ridho*”. Dengan begitu, akan menjadi jelas bahwasanya transaksi *khiyarnya* telah batal.

b. Pengguguran *Khiyar* dengan kemudharatan

Pengguguran *Khiyar* dengan kemudharatan ini terdapat dalam beberapa keadaan:

- 1) Meninggalnya orang yang memberikan syarat

Jika orang yang memberikan syarat telah meninggal dunia, *khiyar* menjadi gugur, baik yang meninggal itu dari pihak pembeli maupun dari pihak penjual. Adanya pengguguran ini

⁷⁵ *Ibid.*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

disahkan menurut ulama Hambalayah dan Hanafiyah. Sedangkan menurut Syafiiyah dan Malikiyah berpendapat bahwasanya *khiyar* menjadi haknya ahli waris. Dengan demikian *khiyar* tidak gugur dengan meninggalnya salah satu dari dua orang yang *berkhiyar*.

2) Habis waktu

Khiyar menjadi gugur setelah waktu yang ditentukan habis, walaupun tidak ada pembatalan dari pihak yang *berkhiyar*.

3) Barang rusak ketika masih waktu *Khiyar*

Adanya cacat pada barang yang disebabkan setelah akad.

C. Bai Al-‘Urbun dan Khiyar dalam Booking Fee

1. Pengertian Booking Fee

Booking Fee identik dengan uang muka atau *down Payment* (DP), oleh karena itu *booking fee* perlu ada kejelasan. *booking fee* jika diterjemahkan berdasarkan kamus Inggris-Indonesia, berarti ongkos, biaya, pembayaran (*fee*) dan booking artinya pemesanan.⁷⁶ Sedangkan *Down Payment* (DP) jika diartikan secara leksikal, berasal dari Bahasa Inggris yang berarti uang pangkal, uang muka, sedangkan didalam KBBI uang muka artinya sejumlah uang yang dibayar terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian, persekot, panjar.⁷⁷

⁷⁶ John M. Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, (Jakarta: Gramedia, 2000), hlm. 75.

⁷⁷ Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1993), hlm. 980.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam KBBI uang muka adalah sejumlah uang yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian.⁷⁸ Sedangkan uang panjar berarti uang muka, cengkeram: sebagai tanda jadi persekot.

Kemudian dalam kamus hukum, panjar berarti uang muka; persekot, hal ini diatur dalam KUH Perdata pasal 1464, yaitu : Jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tidak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.

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

Oleh sebab itu, menurut penulis, *booking fee* dan *down payment* sering dicampuradukkan dan rancu dalam pemakaian. Untuk istilah *down payment* yakni sejumlah uang yang dibayar terlebih dahulu, digunakan untuk membeli suatu barang apakah bergerak atau tidak bergerak untuk dibayar secara kredit maupun dicicil. Lain halnya dengan *booking fee*, *booking fee* telah mengalami penyempitan makna yakni sejumlah uang tanda jadi untuk pemesanan suatu barang atau tempat yang akan dipakai

⁷⁸ *Ibid.*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

maupun dibeli sebelum transaksi atau akad jual beli. Setelah ada transaksi *booking fee*, transaksi berlanjut ke *down payment* atau bisa juga langsung pelunasan.

Contoh sederhana, didalam transaksi akad KPR, *booking fee* adalah bukti dari keseriusan pembeli untuk membeli rumah. Dengan hanya membayar *booking fee*, calon pembeli berhak untuk memilih kavling dan developer berkewajiban memblokir kavling tersebut dari penawaran pihak manapun. Dan dengan memblokir kavling dari penawaran pihak lain, maka pihak developer ataupun pengembang dirugikan jika nantinya calon pembeli membatalkan pembeliannya, sebagai konsekuensinya, *booking fee* tersebut biasanya hangus dan menjadi hak dari pengembang.

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

Istilah *Booking fee* berasal dari Bahasa Inggris, dimana pada saat nabi Muhammad SAW masih hidup belum mengenal istilah tersebut sehingga perlu dikaji bagaimana hukum *Booking Fee* menurut ajaran Islam. Dan salah satu cara untuk mengetahui hukum *Booking Fee* ini adalah dengan mengetahui arti dan maknanya yang nantinya arti dan makna tersebut disamakan dengan istilah yang ada pada bahasa Arab.

Dan dari beberapa pengertian tersebut diatas terdapat kesamaan arti antara *Booking Fee* dengan uang panjar atau dengan uang muka atau dengan *العربون*/'urbun. Adapun arti dari *bai al-'Urbun* ini adalah pembeli membeli barang dan dia membayar sebagian pembayarannya kepada si

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

penjual, dan jika jual beli dilaksanakan, uang *booking fee* dijadikan sebagai pembayaran, dan jika tidak, uang *booking fee* menjadi hak penjual. Sedangkan *booking fee* adalah pembayaran pemesanan sebelum melanjutkan keseriusan dalam bertransaksi.

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

3. Khiyar dalam Booking fee

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

Oleh sebab itu, dalam praktik *booking fee*, *khiyar syarat* menjadi salah satu syarat keabsahannya, dimana pada saat transaksi harus jelas akadnya dan jelas juga batasa waktunya. Jika batas waktu dalam *booking fee* tidak jelas, maka transaksi tersebut akan menjadi tidak jelas yang dalam istilah Ekonomi Syariah disebut dengan *gharar* dan *maisir*. Dengan adanya unsur tersebut, maka *booking fee* menjadi tidak sah sesuai dengan yang dikatakan oleh Imam Syafi'I dan Imam Malik. Namun *Khiyar Syarat*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diararang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tidak boleh digunakan untuk transaksi jual beli pesanan dan jual beli mata uang, walaupun kedua transaksi tersebut bersifat mengikat.

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

D. Kajian Terdahulu

Sepanjang yang penulis ketahui, pembahasan mengenai teori *Booking Fee* tidak banyak ditulis secara khusus oleh para penulis buku khususnya buku mu'amalat. Jika didalam buku mu'amalat dibahas, pembahasannya tidak terperinci secara lengkap hanya tertulis satu, dua, atau tiga halaman.

Pembahasan mengenai jual beli panjar telah penulis temukan dalam beberapa tulisan dan penelitian yang sifatnya sangat beragam, mengingat di zaman yang sangat modern ini jual beli panjar sudah menjadi tradisi sendiri. Berikut beberapa karya ilmiah penelitian terdahulu yang membahas tentang jual beli panjar:

**Tabel 3.1
Tinjauan Penelitian Terdahulu**

No	Nama Peneliti	Judul	Hasil
1.	Rieci Oktavia Rani (2020) ⁷⁹	Panjar dalam jual beli sistem tebasan perspektif hukum Islam (Studi di kecamatan Air Nipis Kabupaten	Masyarakat pada umumnya melakukan transaksi jual beli jagung bisi sistem

⁷⁹ Rieci Oktavia Rani, Tesis: " *Panjar dalam jual beli sistem tebasan perspektif hukum Islam*" (Bengkulu:IAIN, 2020), hal 12.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

No	Nama Peneliti	Judul	Hasil
		Bengkulu Selatan Provinsi Bengkulu.	tebasan dengan panjar yang merupakan transaksi yang terjadi karena faktor keadaan, dan kebutuhan mendesak yaitu akad yang terjadi pada saat barang masih dilahan dengan menggunakan akad khiyar. Sistem pembayaran dalam jual beli tersebut menggunakan panjar yang dilakukan diawal lalu melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli.
2.	Panji Adam (2017) ⁸⁰	Analisis terhadap fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) NUI Nomor 13 Tahun 2000 tentang uang muka dalam murabahah	(1) pendapat yang kuat mengenai jual beli urbun adalah pendapat yang membolehkan, dan jual beli dengan menggunakan uang muka hukumnya adalah boleh; (2) Dasar hukum yang digunakan oleh DSN-MUI masing menggunakan dalil-dalil umum dalam menetapkan fatwa tersebut, serta metode istinbat yang digunakan adalah metode maslahat dan urf.
3.	Krispiyani (2020) ⁸¹	Analisis Teori Masalah terhadap praktek Urbun dalam sewa menyewa kamar kos kosan Tasaba Taman Sari Kota Bandung	<i>Pertama</i> , masalah adalah sesuatu yang memberikan manfaat dan terhindarnya <i>madarrah</i> . <i>Kedua</i> , pelaksanaan praktik sewa menyewa kamar kos Tasaba

⁸⁰ Jurnal Hukum Islam Vol 7, No 3 (2017).

⁸¹ Jurnal Prosiding Hukum Ekonomi Syariah Vol 6, No 2, Agustus 2020.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diararang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

No	Nama Peneliti	Judul	Hasil
			menggunakan sistem Urbun, apabila penyewa membatalkannya maka uang muka tidak kembali <i>Ketiga</i> , analisis teori <i>masalah</i> terhadap praktik <i>urbun</i> dalam sewa menyewa kamar kos di kosan Tasaba tidak dibolehkan, karena dilihat dari pelaksanaan sistem urbun tingkat <i>mudaratnya</i> lebih besar daripada tingkat <i>maslahatnya</i>
4.	Miftah Sya'bana (2014) ⁸²	Analisis Perlakuan Urbun Murabahah Pada Bank Kalsel Cabang Syariah Banjarmasin	Hasil penelitian menunjukkan bahwa porsi urbun pada Bank Kalsel Cabang Syariah Banjarmasin ditetapkan berdasarkan harga barang dan kondisi barang.

⁸² Miftah Sya'bana, skripsi. "Analisis Perlakuan Urbun Murabahah Pada Bank Kalsel Cabang Syariah Banjarmasin" (Banjarmasin: UIN Antasari, 2014), hal 87.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

No	Nama Peneliti	Judul	Hasil
5.	Rina Hasniati (2018) ⁸³	Analisis Fiqh Muamalah terhadap pendapat Imam Ahmad bin Hanbal tentang kebolehan jual beli urbun	Dalam fiqh muamalah mengenai jual beli 'urbun ini diperbolehkan karena dalil yang digunakan Imam Ahmad bin Hanbal dapat dijadikan hujjah. Selain itu jual beli 'urbun ini tidak mengandung unsur gharar maupun unsur memakan harta orang lain secara bathil yang ada adalah upaya saling menguntungkan kedua belah pihak yang bertransaksi
6.	Masruri (2016) ⁸⁴	Akad Murabahah dalam pembiayaan rumah/property di BNI Syariah KCP Cilacap Perspektif Fiqh Muamalah	Berdasarkan pesanan dan mensyaratkan adanya jaminan/uang muka, Pembelian barangnya ada yang dilaksanakan bersama BNI Syariah dengan nasabah, ada yang mewakili kepada nasabah, tetapi tidak dibuatkan akad waktalnya, hanya secara lisan, dan barang langsung atas nama nasabah. Oleh karena itu secara riil BNI Syariah KCP Cilacap tidak pernah menjadi pemilik barang yang telah dibeli, sehingga walaupun dalam pernyataan formalnya

⁸³ Rina Hasniati, tesis: *"Analisis Fiqh Muamalah terhadap pendapat Imam Ahmad bin Hanbal tentang kebolehan jual beli urbun"* (Pekanbaru:UIN Suska, 2018), hal 60.

⁸⁴ Masruri, tesis: *"Akad Murabahah dalam pembiayaan rumah/property di BNI Syariah KCP perspektif Fiqh Muamalah"* (Cilacap: 2016), hal 69.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

No	Nama Peneliti	Judul	Hasil
			sebagai akad jual beli, tetapi substansinya pembelian hutang piutang.
7.	Asto wahono Setio (2018) ⁸⁵	Jual beli Hasil bumi dengan sistem panjar dalam perspektif Ekonomi Islam (Studi kasus di Desa Gedung Harapan Kecamatan Penawar Aji kabupaten Tulang Bawang).	Pelaksanaan sistem panjar di Desa Gedung Harapan pembelinya hanya menyerahkan uang panjar kepada petani tanpa memberikan kejelasan kapan waktu pembeli akan memberikan pelunasan atas hasil singkong yang akan dibelinya sehingga uang panjar tersebut tidak sah.
8.	Riska Aini (2017) ⁸⁶	Praktek Jual Beli Tanah dengan memakai uang panjar (uang muka) di Kecamatan Laguboti Kabupaten Tobasa Provinsi Sumatera Utara (Perspektif Fiqh As-Syafi'I dan Fih Al-Hanbali)	Praktek yang terjadi di Kecamatan Laguboti Kabupaten Tobasa ini pembelinya menyerahkan sejumlah uang kepada penjual tanah, maka uang muka ini sebagai bagian dari harga, pembeli memberikan uang kepada penjual dan mengatakan uang tersebut uang tanda jadi. Kemudian si penjual tanah memberikan jangka waktu dua minggu untuk pembayaran penuh dengan harga tanah yang disepakati dan juga membuat kesepakatan jika pembeli membatalkan atau tidak jadi membelinya maka

⁸⁵ Jurnal Aqlam Vol 3, No 2 (2018).

⁸⁶ Riska Aini, skripsi: "Praktek jual beli tanah dengan memakai uang panjar (uang muka) di Kecamatan Laguboti Kabupaten Tobasa Provinsi Sumatera Utara (Perspektif Fiqh As-Syafi'I dan Fih Al-Hanbali)" (Tobasa, 2017), hal 48.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diararang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

No	Nama Peneliti	Judul	Hasil
			uang panjar menjadi milik penjual.
9.	Subagya Catur Krisna P (2018) ⁸⁷	Studi Komparatif tentang Jual Beli Menggunakan Urbun menurut Mazhab Syafii dan Mazhab Hambali	Menurut Madhhab Shâfi‘i jual beli ‘urbûn diharamkan karena jual beli ini mengandung unsur gharâr dan memakan harta orang lain dengan cara batil, sedangkan menurut Madhhab Hanbali jual beli ‘urbûn diperbolehkan, karena kedua belah pihak telah menyepakatinya sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan
10.	Liza Azhari (2016) ⁸⁸	Jual beli barang dengan system panjar menurut Hukum Islam (Studi kasus jual beli batu akik De Kec Krueng Sabee Kab Aceh Jaya)	Jual beli dengan menggunakan uang panjar tersebut tidak boleh dilakukan karena sangat berdampak negatif bagi salah satu pihak, baik pihak penjual maupun pihak pembeli dan <i>nash</i> yang dikemukakan oleh Jumhur Ulama tentang larangan jual beli tersebut lebih <i>rajih</i> daripada yang dikemukakan oleh Mazhab Hambali yang membolehkannya.

Dari beberapa telaah pustaka diatas, belumlah ada yang secara tegas membahas tentang praktik *booking fee* dalam perspektif *bai'al-urbun* dan *khiyar* dalam pembelian rumah diperumahan umum, sehingga perlu adanya pembahasan mengenai *booking fee* pada pembelian rumah di perumahan umum

⁸⁷ Subagya Catur Krisna P, skripsi : “*Studi Komparatif tentang Jual Beli Menggunakan Urbun menurut Mazhab Syafii dan Mazhab Hambali*” (Ponorogo :2018), hal 65.

⁸⁸ Liza Azhari, skripsi : *Jual beli barang dengan system panjar menurut Hukum Islam (Studi kasus jual beli batu akik De Kec Krueng Sabee Kab Aceh Jaya*” (Banda Aceh:2016) hal 59.

yang mana penulis memfokuskan penelitian pada perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2).



© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Metodologi Penelitian yang digunakan dalam praktik pembelian rumah pada perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) adalah:

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian deskriptif Kualitatif yaitu jenis penelitian yang disusun dalam rangka memberikan gambaran secara sistematis tentang informasi ilmiah yang berasal dari subjek atau objek penelitian. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan *Bai Al-'Urbun* dalam pembelian rumah di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2), dan untuk mengetahui bagaimana Tinjauan Ekonomi Islam terhadap penerapan *Bai Al-'Urbun* dalam pembelian rumah di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2). Sedangkan, dalam kaitannya dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan pendekatan kualitatif yang bersifat luwes dan fleksibel, sehingga dalam perjalanannya, penelitian ini dapat menyesuaikan dengan perubahan yang terjadi dilapangan.⁸⁹ Penulis akan mengumpulkan data dengan cara mendatangi langsung ke lapangan, ke masyarakat, kelompok atau lembaga yang menjadi obyek penelitian untuk mempelajari secara mendalam tentang berbagai permasalahan yang diteliti.⁹⁰

⁸⁹ Muhammad, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam : Pendekatan kualitatif, Ed* (Jakarta, Rajawali Pers, 2008), hlm. 10.

⁹⁰ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian* (Jakarta : Rajawali,1990), hlm. 23.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Penulis akan mengumpulkan data dengan cara mendatangi langsung ke lapangan, yaitu perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) yang menjadi obyek penelitian untuk mempelajari secara lengkap dan mendalam bagaimana praktik *booking fee* dalam pembelian rumah di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2). Dan dalam hal ini penulis akan menanyakan langsung kepada Manager sekaligus pimpinan, sekretaris atau marketing tentang bagaimana praktek *booking fee* yang diterapkannya selama ini.

B. Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di lokasi perumahan Berkah Family Village (BFV) dan perumahan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2), sedangkan waktu penelitiannya pada bulan Maret 2022 sampai dengan Juni 2022.

Tabel 3.2
Jadwal Kegiatan

No	Jenis Kegiatan	Bulan															
		Maret				April				Mei				Juni			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Persiapan Penelitian	█															
2	Pengumpulan Data					█											
3	Pengelolaan Dan Analisis Data									█							
4	Penulisan laporan													█			

Sumber : Pedoman Penulisan Tesis

C Subjek dan Objek Penelitian

Untuk Subjek penelitian merupakan sesuatu yang kedudukannya sangat sentral, dimana pada subjek inilah data yang diteliti berada dan diamati

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

oleh peneliti yaitu *Key Informan* yang terdiri dari pengelola perumahan, marketing perumahan Berkah Family Village (BFV) dan bagian pemasaran Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2), konsumen BFV dan GBP2, serta tokoh masyarakat. Sedangkan untuk objek penelitian adalah praktik *booking fee* pada pembelian rumah di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2).

D. *Key Informan*

Dalam penelitian kualitatif, untuk memperoleh data dan informasi, dibutuhkan *key informan*. *Key Informan* merupakan orang yang memberikan informasi atau orang yang memberikan keterangan tentang sesuatu fakta atau pendapat untuk menunjang kelayakan penelitian. Adapun *key informan* dalam penelitian ini yaitu: *owner* atau pengelola proyek sebanyak 1 orang, General Manager sebanyak 1 orang, karyawan developer sebanyak 8 orang, konsumen perumahan sebanyak 8 orang, tokoh masyarakat sebanyak 2 orang.

Selanjutnya dari beberapa *key informan* tersebut diambil sampel sebanyak 8 orang dengan menggunakan teknik *snowball sampling* di mana sampel diperoleh melalui proses bergulir dari satu responden ke responden yang lainnya.⁹¹ Pada pelaksanaannya, teknik *snowball sampling* adalah suatu teknik yang multi tahapan, didasarkan pada analogi bola salju, yang dimulai dengan bola salju yang kecil kemudian membesar secara bertahap karena ada penambahan salju ketika digulingkan dalam hamparan salju. Ini dimulai dengan beberapa orang atau kasus, kemudian meluas berdasarkan hubungan-hubungan terhadap responden. Pada tahap awal pengambilan sampel bola

⁹¹Noniaryanti, “*Snowball Sampling*”, dikutip dari <http://www.wordpress.com> pada hari Minggu tanggal 29 April 2018.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

salju, individu ditemukan dan dapat atau tidak dapat dipilih melalui metode probabilitas. Kemudian digunakan untuk menempatkan orang-orang lain yang memiliki karakteristik yang sama dan sebaliknya mengidentifikasi yang lainnya. Sehingga dengan bergulirnya seperti bola salju, semakin maju semakin besar.⁹²

Tabel 3.3
Key Informan

No	Nama	Jenis kelamin	Usia	Keterangan
1.	Edi Candra, SH,.M.Kn	Laki-Laki	44	Chairman
2.	Eka Desmulyati, SE,.MM	Perempuan	38	General Manager
3	Arizal	Laki-laki	32	Komisaris
4	Riskon Alfaisal	Laki-laki	32	Direktur
5	Sepnita Mulyati, SE	Perempuan	35	Sekretaris
6	Syifa Aulia, SE	Perempuan	23	Keuangan
7	Arlen Nopendri S.IKom	Laki-laki	29	Marketing BFV
8	Robi Yuliansa	Laki-laki	30	Divisi Humas
9	Oce Nadiawati, SE	Perempuan	29	Bagian Pemberkasan
10	Ahmad Fauzi, SE	Laki-laki	24	Marketing GBP2
11	Afrianto	Laki-Laki	27	Konsumen BFV
12	Masida Harefa	Laki-Laki	28	Konsumen BFV
13	Renal Dayanra	Laki-Laki	27	Konsumen BFV
14	Nurul Husna	Perempuan	29	Konsumen BFV
15	Alifia Zahratul	Perempuan	26	Konsumen BFV
16	Tohirin	Laki-Laki	32	Konsumen BFV
17	Nuriya	Laki-Laki	35	Konsumen GBP2
18	Ustad Surya S.Ag	Laki-Laki	34	Tokoh Masyarakat
19	Anwar Efendi	Laki-Laki	46	Tokoh Masyarakat
20	Rahmad	Laki-Laki	23	Konsumen GBP2

Adapun keterangan mengenai identitas *key informan* dari table diatas adalah sebagai berikut :

1. Bapak Edi Candra (*Chairman*/Pemilik PT Andika Berkah Berkah Abadi)

⁹² Danang Sunyoto, *Konsep Dasar Riset Pemasaran dan Perilaku Konsumen*, (Yogyakarta: Center For Academic Publishing Service, 2014), hlm. 62.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Bapak Edi Candra merupakan salah satu *key informan* dalam penelitian ini. Selama peneliti menjalani proses penelitian dan wawancara mendalam, bapak Edi Candra merupakan informan pertama yang penulis wawancarai semenjak penelitian dilakukan. Wawancara dan diskusi panjang mulai dari tentang PT Andika Berkah Abadi ini didirikan, pendirian perumahan Berkah Family Village dan Griya Berkah Pelangi 2, hingga asal muasal kenapa praktik *Booking Fee* ini dilakukan dan nominal uang booking fee yang berbeda tiap proyek yang menjadi obyek penelitian. Pada saat wawancara beliau bersedia menjawab semua pertanyaan yang peneliti ajukan yang berpedoman pada acuan wawancara yang peneliti buat.

2. Ibu Eka Desmulyati (General Manager PT Andika Berkah Abadi).

Key Informan yang kedua yang menjadi narasumber peneliti adalah ibuk Eka Desmulyati. Beliau merupakan salah satu *decision maker* (pembuat keputusan) sekaligus pengelola proyek Berkah Family Village (BFV) dan Giya Berkah Pelangi 2 (GBP2). Dan beliau bersedia untuk menjawab semua pertanyaan yang peneliti ajukan.

3. Arizal (Komisaris)

Arizal merupakan salah satu pemegang saham developer PT Andika Berkah Abadi dan berperan penting dalam proses jalannya proyek Berkah Family Village dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2).

4. Riskon Alfaisal (Direktur)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Riskon Alfaisal merupakan direktur PT Andika Berkah Abadi yang menaungi perumahan Berkah Family Village dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2). Disela kesibukannya dia bersedia untuk menjawab beberapa pertanyaan yang peneliti ajukan.

5. Sepnita Mulyati (Sekretaris)

Sepnita Mulyati merupakan sekretaris di PT Andika Berkah Abadi. Sepnita berperan penting dalam hal pencatatan dalam tiap transaksi. Beliau bersedia untuk memberikan tiap data yang diminta oleh peneliti.

6. Syifa Aulia (Keuangan)

Syifa Aulia merupakan bagian keuangan di PT Andika Berkah Abadi. Beliaulah yang melakukan pencatatan baik untuk arus kas masuk maupun arus kas keluar perusahaan.

7. Arlen Nopendri (Marketing BFV)

Arlen Nopendri merupakan salah satu marketing pemasaran di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2). Beliau merupakan salah satu marketing senior yang sudah ada semenjak proyek ini berdiri. Banyak informasi seputar *Booking Fee* yang peneliti dapatkan dari beliau dan beliau selalu bersedia memberikan tiap informasi.

8. Robi Yuliansa (Divisi Humas)

Didalam struktur organisasi PT Andika Berkah Abadi, Robi Yuliansa berperan sebagai humas, baik itu humas di proyek Berkah Family Village (BFV) maupun di Griya Berkah Pelangi.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

9. Oce Nadiawati (Bagian Pemberkasan)

Oce merupakan salah satu karyawan PT Andika Berkah Abadi yang mengurus bagian kepengurusan berkas KPR konsumen ke Bank.

10. Ahmad Fauzi (Marketing GBP2)

Ahmad Fauzi merupakan salah satu karyawan PT Andika Berkah Abadi yang bertugas sebagai koodinator lapangan dan penghubung antara bagian pergudangan dan tukang, selain itu beliau juga sebagai marketing perumahan Griya Berkah Pelangi 2.

11. Masida Harefa (Konsumen BFV)

Masida Harefa merupakan salah satu konsumen yang tinggal diperumahan Berkah Family Village (BFV), dan beliau tinggal di blok J-35.

12. Nurul Husna (Konsumen BFV)

Nurul merupakan salah satu konsumen yang tinggal diperumahan Berkah Family Village (BFV), dan beliau tinggal di blok D-20.

13. Alifia Zahratul (Konsumen BFV)

Alifia merupakan salah satu konsumen yang tinggal diperumahan Berkah Family Village (BFV), dan beliau tinggal di blok E-16.

14. Afrianto (Konsumen BFV)

Afrianto merupakan salah satu konsumen yang melakukan transaksi *booking fee* di perumahan Berkah Family Village dengan mengambil blok G-21, dan akhirnya bloknya dijual kembali oleh

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

developer dikarenakan sudah melewati tenggat waktu yang diberikan oleh developer.

15. Tohirin (Konsumen BFV)

Tohirin merupakan salah satu konsumen yang tinggal diperumahan Berkah Family Village (BFV), dan beliau tinggal di blok G-36.

16. Nuriya (Konsumen GBP2)

Nuriya merupakan salah satu konsumen yang tinggal diperumahan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2), dan beliau tinggal di blok B-19.

17. Ustad Surya S.Ag (Tokoh Masyarakat)

Ustad Surya S.Ag merupakan tokoh masyarakat yang tinggal di kawasan perumahan dan menjadi salah satu narasumber untuk mendapatkan informasi terkait hukum transaksi *booking fee* dalam jual beli rumah.

18. Anwar Efendi (Konsumen GBP2)

Anwar Efendi merupakan salah satu tokoh masyarakat di perumahan griya berkah pelangi 2 dan dalam hal ini beliau juga mengambil satu rumah di perumahan tersebut dengan mengambil blok B-46.

19. Rahmad (Konsumen GBP2)

Rahmad merupakan salah satu konsumen yang tinggal diperumahan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2), dan beliau tinggal di blok D-12.

20. Imam Syahputra Silitonga (Tokoh Masyarakat)

Imam Syahputra merupakan tokoh masyarakat yang tinggal di kawasan perumahan Griya Berkah Pelangi dan menjadi salah satu narasumber untuk mendapatkan informasi terkait hukum transaksi *booking fee* dalam jual beli rumah.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

E Sumber Data

1. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber penelitian (data yang diperoleh dari lapangan).⁹³ Dan dalam hal ini data yang diperoleh berasal dari perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2). Data-data tersebut meliputi profil perumahan, daftar harga, selebaran, brosur, dan lainnya di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) dalam praktik penjualan rumah dan data-data yang diperlukan dalam penelitian ini.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh dari pihak lain dengan kata lain sumber data yang mengutip dari sumber lain, yaitu seperti dari jurnal, buku-buku, dan lain-lain yang terkait dengan tema penelitian ini.

F Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data secara sistematis melalui pengamatan dan pencatatan terhadap fenomena yang diteliti.⁹⁴ Teknik ini penulis gunakan untuk mengambil data dengan cara menangkap gejala yang diamati, baik secara langsung maupun tidak

⁹³ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 1998), hlm. 91

⁹⁴ Hariwijaya dan Triton, *Teknik Penulisan Tesis dan Tesis*, (Yogyakarta) : Oryza, 2007), hlm. 50.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

langsung dengan obyek observasi berupa praktik *booking fee* pada pembelian rumah di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2).

2. Wawancara

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara Tanya jawab sepihak yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.⁹⁵ Untuk wawancara ini penulis lakukan untuk mendapatkan data yang perlu penjelasan kepada pihak perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) diantaranya Manager sekaligus pimpinan, sekretaris atau marketing serta bagian legal dengan pertanyaan yang menyangkut praktik pembelian rumah.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang diperoleh melalui pengumpulan dokumen-dokumen.⁹⁶ Teknik ini penulis gunakan untuk memperoleh data-data penelitian dengan mencatat semua keterangan dari bahan-bahan, dokumen, dan catatan yang relevan dengan penelitian di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2). Diantaranya adalah profil perusahaan, visi dan misi perusahaan, struktur organisasi, brosur, dokumen transaksi dan juga hasil wawancara yang dipertanggungjawabkan, serta dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan.

⁹⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research II* (Yogyakarta : Andi Offset, 2004), hlm. 44.

⁹⁶ Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta : Bumi Aksara, 2006), hlm. 73.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diararang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Studi Kepustakaan

Merupakan pengumpulan data dengan membaca buku, mencari literatur dan laporan-laporan yang berhubungan dengan penelitian.⁹⁷

G. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data

1. Teknik Pengolahan Data

Menurut pendapat Iqbal Hasan dan Misbahudin, pengolahan data dilakukan setelah semua data terhimpun dan telah dapat memberikan gambaran yang menyeluruh tentang objek penelitian. Tujuannya adalah untuk menyederhanakan seluruh data yang terkumpul, menyajikannya dalam susunan yang baik dan rapi, untuk kemudian baru dianalisis. Tahap-tahap pengolahan data dapat dilakukan sebagai berikut:

- a) Penyunting (*editing*), yaitu mengoreksi data penelitian yang telah dikumpulkan.
- b) Pengkodean (*codeting*), yaitu dengan cara memberi tanda, kode atau tanda yang lainnya terhadap data yang dikategorikan sama dalam proses ini, penulis memberikan kode atau tanda terhadap data yang telah terkumpul dan di cek sesuai dengan penelitian.⁹⁸
- c) Tabulasi (*tabulating*) adalah proses penempatan data dalam bentuk tabel yang telah diberi kode sesuai dengan kebutuhan analisis.

2. Teknik Analisis Data

⁹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R & D*. (Bandung: Alfabeta, 2010), hlm. 122

⁹⁸ Dairi, Rizal. *Metode Penelitian Berbasis Kompetensi*, Pekanbaru : UIR-Pers. 2010. hlm 73.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dokumentasi, atau bahan-bahan lain sehingga mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Dikarenakan jenis penelitian ini penelitian kualitatif, maka datanya bersifat induktif, yaitu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan pola hubungan tertentu. Analisis data kualitatif dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama di lapangan dan setelah selesai di lapangan. Sangat penting untuk diketahui, bahwa dalam kajian ini peneliti harus menemukan jawaban.

Analisis data pada penelitian ini terdiri dari tiga tahapan yaitu:

1. Reduksi data

Reduksi data merupakan proses berfikir sensitif yang memerlukan kecerdasan dan keluasan serta kedalaman wawasan yang tinggi. Bagi peneliti yang masih baru, dalam melakukan reduksi data dapat mendiskusikan pada teman atau orang lain yang dipandang ahli. Melalui diskusi itu, maka wawasan peneliti akan berkembang sehingga dapat mereduksi data-data yang memiliki nilai temuan dan pengembangan teori yang signifikan.

2. Penyajian data

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah *mendisplaykan* data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan

antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Untuk menyajikan data penelitian kualitatif, yang paling sering digunakan adalah teks yang bersifat naratif. Dengan mendisplaykan data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang dipahami tersebut.

3. Penarikan Kesimpulan dan verifikasi

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif dapat menjawab pertanyaan rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, tetapi mungkin juga tidak karena seperti telah dikemukakan bahwa masalah dan rumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara dan berkembang setelah peneliti berada di lapangan. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif diharapkan merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap, sehingga setelah diteliti menjadi jelas, dapat berupa hubungan kausal atau interaktif, hipotesis atau teori.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan hasil penelitian yang telah penulis lakukan di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2), ada beberapa kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini, diantaranya sebagai berikut:

1. Pelaksanaan *Bai Al-'Urbun (Booking Fee)* di perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2)

Pada perumahan Berkah Family Village (BFV), praktik *booking fee* mempunyai karakteristik tersendiri yaitu adanya perjanjian secara tertulis dan setiap pembeli yang telah menyerahkan uang *booking fee* bisa memilih kavling sesuai keinginannya dan pembeli diberi waktu dua minggu untuk menyelesaikan transaksinya. Jika pembeli melanjutkan transaksinya maka uang *booking fee* menjadi bagian dari *down payment*, namun jika sebaliknya jika tidak ada kejelasan transaksi, maka setelah ada upaya untuk menghubungi, kemudian pihak pembeli tidak kooperatif, maka secara otomatis uang *booking fee* menjadi milik pengembang dan kavling akan dijual kembali. Dan pembeli yang akan menggunakan KPR akad didampingi dalam proses pengajuan ke bank, jika tidak setuju oleh bank, maka uang *booking fee* akan kembali 60%. Sisa uang *booking fee* ini oleh pengembang digunakan untuk uang operasional, iklan, transportasi pendampingan, dan lain-lain.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sedangkan praktik *booking fee* di perumahan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) secara keseluruhan tidak jauh berbeda dengan perumahan lain dimana ketika pembeli ingin memilih kavling maka pembeli membayar uang *booking fee* sebagai uang tanda jadi kemudian pembeli diberi tenggat waktu selama satu bulan untuk melanjutkan transaksinya. Keistimewaan transaksi *booking fee* diperumahan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) adalah adanya waktu selama satu minggu buat pembeli untuk membatalkan *booking fee* nya. Uang *booking fee* dapat kembali 100%, namun jika lebih dari satu minggu, ketentuan *booking fee* berlaku seperti pada umumnya. Dan pembeli yang akan menggunakan KPR juga akad didampingi dalam proses pengajuan ke bank, jika tidak disetujui oleh bank, maka uang *booking fee* akan dikembalikan Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah).

2. Tinjauan Ekonomi Syariah terhadap kegiatan pelaksanaan *Bai Al-'Urbun* (*booking fee*) pada pembelian rumah dalam perspektif *bai al'urbun*. *Booking fee* merupakan spesifikasi makna dari *down payment* atau uang panjar namun pengertiannya justru lebih cocok dengan *bai al'urbun*. Jumhur ulama seperti dari kalangan Malikiyah, Syafi'iyah, Hanafiyah, melarang kegiatan *bai al'urbun*. Dan sedangkan Imam Hambali membolehkan dengan catatan *bai al'urbun* tidak boleh mengandung unsur *gharar*, *maisir*, dan syarat akad jual beli yang bathil. Dan menurut fatwa DSN no 4 secara tersirat menyampaikan membolehkan kontrak *'urbun*. Dan setelah mengadakan penelitian tentang praktik *booking fee*, penulis tidak ada menemukan adanya unsur *gharar*, *maisir*, memakan harta orang lain secara

yang bathil, dan syarat akad jual beli yang bathil. Demikian juga dalam perspektif *khiyar*, didalam transaksi *booking fee* ini terdapat *khiyar syarat* (walaupun *booking fee* adalah praktik pesanan) yang didalamnya ada perjanjian secara jelas batas waktunya dan dilakukan atas dasar sukarela dan tidak ada paksaan serta diperbolehkan adanya kompensasi jika pembeli membatalkan transaksinya.

B. Saran

Penulis berkeinginan memberikan saran seputar praktik transaksi *booking fee* baik di dua objek perumahan yang penulis teliti, maupun di perumahan lainnya yang menerapkan transaksi *booking fee*, yakni sebagai berikut:

- 1) Bagi Pelaku Ekonomi dan Ekonomi Syariah, khususnya dalam bidang real estate dan property :
 - a. Hendaknya senantiasa mengedepankan prinsip mu'amalat, tujuannya agar kegiatan ekonomi disamping mendapatkan keuntungan juga mendapat keberkahan dari Allah SWT.
 - b. Senantiasa menggunakan bukti tertulis dari setiap transaksi dan perjanjian khususnya *booking fee*, agar menjadikan transaksi dan perjanjian bebas dan jauh dari hal-hal mengharamkannya.
 - c. Senantiasa menggunakan akad-akad transaksi yang telah diperbolehkan oleh fatwa DSN-MUI.

Bagi masyarakat pada umumnya, senantiasa berfikir kritis dan mendukung atas perkembangan ekonomi syariah, namun tidak semena-mena

menyalahkan pelaku ekonomi syariah, sehingga perjalanan ekonomi syariah akan lebih baik dan tentunya memiliki daya saing yang kuat.

Dan bagi akademisi senantiasa mengadakan penelitian-penelitian untuk memberikan kejelasan hukum dan produk hukum ekonomi syariah kepada masyarakat, supaya bisa memmberikan rasa nyaman bagi pelaku ekonomi syariah dan masyarakat umum dalam melaksanakan kegiatan ekonominya.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Semarang: PT Kumudasmoro Grafindo , 1994).
- Al-Zuhayli, Wahbah, *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuh*, (Damaskus: Daar al-Fikr, 2005), Juz 4.
- Dahlan, Rahmat & Nany al-Mu'in, *Pengelolaan Wakaf Uang melalui sektor property*, (Jakarta: Uhamka Press, 2015).
- Al-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam 5, Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (terj.)*, (Depok : Gema Insani, 2011).
- Wahab, Abdul Khallaf, *Kaidah-kaidah Hukum Islam, Noer Iskandar dan Moh. Tolchah Mansoer (terj)*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1996).
- Yahya, Abi Zakariya al Ansar, *Fath al Wahhab juz I* (Semarang: Maktabah wa Matbu'ah Tuha Putra, t.t).
- Sugono, Dendy dkk, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Pusat Bahasa, 2008).
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta:Fajar Interpratama Offset, 2012).
- Dairi, Rizal. *Metode Penelitian Berbasis Kompetensi*, Pekanbaru : UIR-Pers.2010.
- BPAKHM Universitas Negeri Padang, " *Konsep Dasar dan pengertian system*," Situs Resmi BPAKHM UNP.<http://bpakhm.unp.ac.id/konsep-dasar-dan-pengertian-sistem/> (20 Januari 2021).
- Pendidikan, Departemen Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012).
- Ortavia, Rieci Rani, Tesis: " *Panjar dalam jual beli sistem tebasan perspektif hukum Islam*"(Bengkulu:IAIN, 2020).
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R & D*. (Bandung:Alfabeta, 2010).
- Jurnal Hukum Islam Vol 7, No 3 (2017).
- Jurnal Prosiding Hukum Ekonomi Syariah Vol 6, No 2, Agustus 2020.
- Sa'ibana, Miftah skripsi: " *Analisis Perlakuan Urbun Murabahah Pada Bank Kalsel Cabang Syariah Banjarmasin*"(Banjarmasin:UIN Antasari, 2014).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
- Hasniti, Rina, tesis: "*Analisis Fiqh Muamalah terhadap pendapat Imam Ahmad bin Hanbal tentang kebolehan jual beli urbun*"(Pekanbaru:UIN Suska, 2018).
- Masruri, tesis:"*Akad Murabahah dalam pembiayaan rumah/property di BNI Syariah KCP perspektif Fiqh Muamalah*" (Cilacap: 2016).
- Jurnal Aqlam Vol 3, No 2 (2018).
- Ahni, Riska, skripsi: "*Praktek jual beli tanah dengan memakai uang panjar (uang muka) di Kecamatan Laguboti Kabupaten Tobasa Provinsi Sumatera Utara (Perspektif Fiqh As-Syafi'I dan Fiqh Al-Hanbali)*" (Tobasa, 2017).
- Catur, Subagya Krisna P, skripsi : "*Studi Komparatif tentang Jual Beli Menggunakan Urbun menurut Mazhab Syafii dan Mazhab Hambali*" (Ponorogo :2018).
- Ahri, Liza, skripsi : "*Jual beli barang dengan system panjar menurut Hukum Islam (Studi kasus jual beli batu akik De Kec Krueng Sabee Kab Aceh Jaya*" (Banda Aceh:2016).
- Yunus, Mahmud *Kamus Arab-Indonesia*, (Jakarta: Hidakarya Agung, 1989).
- Thoha, A Husein Almujaahid, A. Tho'illah Fathoni Alkhalil, *Kamus Akbar Bahasa Arab (Indonesia Arab)*, (Jakarta: Gema Insani, 2013).
- Thoha, A Husein Almujaahid, A. Tho'illah Fathoni Alkhalil, *Kamus Akbar Bahasa Arab (Indonesia Arab)*, (Jakarta: Gema Insani, 2013).
- Al-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam 5*, Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (terj.), (Depok:Gema Insani, 2011).
- Sawat, Ahmad, *Kitab Muamalat*, (t.t.p.: Kampus Syariah, 2009).
- Duwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2008).
- M Echols, John dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, (Jakarta: Gramedia, 2010).
- Sawat, Ahmad, *Kitab Muamalat*, 141
- Al-Nawawi, Imam, *Raudhatuth Thalibin Jilid 3*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2010).
- Risyd, Ibnu, *Bidayatul Mujtahid jilid 3*, (Semarang: CV. Asy-syifa, 1990).
- Al-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam 5*.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunnah 12*, Kamaludin A. Marzuki (terj.). (Bandung: PT Alma'arif, 1987).
- Sarwat, Ahmad, kitab Muamalat.
- Atabik dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Kamus Kontemporer Arab-Indonesia* (Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 2004).
- Dewi, Gemala dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, cet. 4, 2013).
- Ahmad, Mustafa Al-Zarqa, *Al-Fiqh al-Islami fi Taubih al-Jadid: Al-Madkhal al-Fiqh al-'Amm*, (Damaskus: al-Adib, 1968).
- Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunnah 12*.
- Sarwat, Ahmad, Kitab Muamalat.
- Bin, Muhammad Ali al-Syaukani, *Nailul Autar*, (ttp.: Dar Ibnu Jauzi, 1427 H), VIII.204.
- Sarwat, Ahmad, *Kitab Muamalat*.
- Bin, Sulaiman al-'Asy'as Abu Dawud, *Sunan Abi Dawud*, (Mesir: Dar al-Fikr, t.t.), II,305
- Bakr, Abu Jabir al Jazairi, *Minhaj al Muslim* (Madinatul Munawwarah: Dar Umar Ibn Khattab, 1964).
- Ahmad, Mustafa Al-Zarqa, *Al-Madkhal al-Fiqh al-Amm*, II.
- Sarwat, Ahmad, *Kitab Muamalat*.
- Al-Zuhaili, Wahbah *Fiqh Islam 5*.
- Sabiq, Sayyid, Fikh Sunnah 12.
- Syafi'I, Muhammad Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani Pres, 2001).
- Sarwat, Ahmad, *Kitab Muamalat*.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta, Kencana, 2013).
- Sabiq, Sayyid, *Fikh Sunnah 12*.
- Maman, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2012).


Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Atabik dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Kamus Kontemporer Arab-Indonesia* (Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 2004).
- Dewi, Gemala dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, cet. 4,2013).
- Zuhaily, Wahbah, *Al-Fiqh al Islami wa Adilatuhu*, juz IV, (Damaskus: Dar al-Fikr, 2007).
- Pengkajian, Pusat Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009).
- Rasjid, Sulaiman, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, Cet.37, 2004).
- Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif kewenangan Pengadilan Agama*.
- Dewi, Gemala dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*.
- Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah dalam perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah 12*.
- dewi, Gemala dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*.
- Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah dalam perspektif kewenangan Pengadilan Agama*.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah 12*.
- Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*.
- Syafe'I, Rahmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001).
- Syafe'I, Rahmat, *Fiqh Muamalah*.
- Pengkajian, Pusat Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.
- Manan, Abdul *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*.
- Pengkajian, Pusat Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.


Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diararang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*.
- Devi, Gemala dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*.
- Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Pengadilan Agama*.
- Syafe'I, Rahmat, *Fiqh Muamalah*.
- M. John Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, (Jakarta: Gramedia, 2010).
- Pembinaan, Pusat dan Pengembangan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1993).
- Suryabrata, Sumardi, *Metodologi Penelitian* (Jakarta : Rajawali, 1990).
- Noniaryanti, “*Snowball Sampling*”, dikutip dari <http://www.wordpress.com> pada hari Minggu tanggal 29 April 2018.
- Sunyoto, Danang, *Konsep Dasar Riset Pemasaran dan Perilaku Konsumen*, (Yogyakarta: Center For Academic Publishing Service, 2014).
- Azwar, Saifuddin, *Metode Penelitian* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 1998).
- Triton, dan Hariwijaya, *Teknik Penulisan Tesis dan Tesis*, (Yogyakarta) : Oryza, 2007).
- Strisno Hadi, *Metodologi Research II* (Yogyakarta : Andi Offset, 2004).
- Usman, Husaini dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta : Bumi Aksara, 2006).
- Gunawan, Imam, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2013).
- Azhar, Ahmad Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*.
- Adul, Jamal Aziz, *Transformasi Akad Muamalah Klasik dalam produk perbankan syariah*, Al-Tahrir, Vol. 12. No 1 (Mei 2012) : 21-24.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

LAMPIRAN:

Pedoman Wawancara

1. Apa itu Booking fee?
2. Bagaimana perumahan ini dipasarkan?
3. Berapa jumlah lokasi rumah yang dijual?
4. Bagaimana jika ada orang yang ingin berminat membeli rumah pada perumahan ini?
5. Apakah masih ada kavling yang belum terjual?
6. Pada saat apa *booking fee* dibayarkan?
7. Apakah hanya dengan membayar *booking fee* pembeli bias memilih lokasi yang diinginkan?
8. Apakah bisa jika ada pembeli yang lain, ingin membeli lokasi yang telah di *booking*?
9. Pada saat apa, pembeli yang lain bisa membeli lokasi yang telah di *booking*?
10. Berapa jumlah biaya *booking fee* yang harus dibayarkan?
11. Apakah ada perjanjian saat penyerahan *booking fee*? Apa isi perjanjian tersebut?
12. Apakah perjanjiannya secara tertulis atau lisan?
13. Berapa lama batas waktu *booking fee* berlaku?
14. Bagaimana jika tidak ada kabar dari pembeli setelah melewati batas waktu?

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

15. Apakah ada upaya menghubungi pembeli ketika batas waktu berakhir?
16. Bagaimana jika pembeli setelah melewati masa berlaku *booking fee* baru bisa melengkapi persyaratan?
17. Bagaimana status *booking fee* jika pembeli tidak jadi membeli tetapi masih dalam batas waktu yang ditentukan?
18. Bagaimana jika setelah membayar *booking fee* lalu diajukan berkasnya ke bank dan kemudian hasilnya di *reject* oleh bank?
19. Bagaimana jika ada pembeli yang masih dalam batas waktu kelengkapan berkas meminta penambahan batas waktu?
20. Apakah ada kebijakan ketika pembeli tidak sesuai dengan perjanjian?
21. Berapa lama waktu menunggu pengembalian *booking fee*, jika pembeli ditolak oleh pihak bank?
22. Apa perbedaan *booking fee* dengan DP (uang muka)?
23. Apakah uang *booking fee* termasuk uang DP?
24. Berapa jumlah biaya DP yang harus dibayarkan?
25. Apakah boleh biaya DP bertahap jika menggunakan KPR? jika boleh berapa kali angsuran diperbolehkan?
26. Jika pembeli tidak menggunakan KPR, apakah pembayaran harus tunai atau bisa bertahap?
27. Kapan proses pembangunan rumah dimulai setelah dilakukan *booking fee*?

28. Kapan pembeli bisa menempati rumah yang dibelinya?
29. Bagaimana jika pembangunan rumah telah selesai namun DP belum dilunasi oleh pembeli?



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarangi mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



UIN SUSKA RIAU

KEMENTERIAN AGAMA RI
 UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
PASCASARJANA
 كلية الدراسات العليا
THE GRADUATE PROGRAMME

Alamat : Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 94 Pekanbaru 28129 PO.BOX. 1004
 Phone & Facs, (0761) 858832, Website: https://pasca.uin-suska.ac.id Email : pasca@uin-suska.ac.id

Nomor : S-0066-/Un.04/Ps/PP.00.9/01/2022
 Lamp. : 1 berkas
 Perihal : Penunjukan Pembimbing I dan
 • Pembimbing II Tesis Kandidat Magister

Pekanbaru, 10 Januari 2022

Kepada Yth.

1. Dr. Husni Thamrin .M. Si (Pembimbing Utama)
2. Dr. Mulya Sisiadi. MH (Pembimbing Pendamping)

di

Pekanbaru

Sesuai dengan musyawarah pimpinan, maka Saudara ditunjuk sebagai Pembimbing Utama dan Pembimbing Pendamping tesis kandidat magister a.n :

Nama : Irwan Faizal
 NIM : 21990315617
 Program Pendidikan : Magister/Strata Dua (S2)
 Program Studi : Ekonomi Syariah
 Semester : V (lima)
 Judul Tesis : Tinjauan Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Bai Al- Urbun Pada Pembelian Rumah Di Perumahan Berkah Family Village (BFV) Dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) Kabupaten Kampar

Masa bimbingan berlaku selama 1 tahun sejak tanggal penunjukan ini dan dapat diperpanjang (maks.) untuk 2x6 bulan berikutnya. Adapun materi bimbingan adalah sebagai berikut:

1. Penelitian dan penulisan tesis;
2. Penulisan hasil penelitian tesis;
3. Perbaikan hasil penelitian etelah Seminar Hasil Penelitian;
4. Perbaikan tesis setelah Ujian Tesis; dan
5. Meminta ringkasan tesis dalam bentuk makalah yang siap di submit dalam jurnal.

Bersama dengan surat ini dilampirkan blanko bimbingan yang harus diisi dan ditandatangani setiap kali Saudara memberikan bimbingan kepada kandidat yang bersangkutan.

Demikianlah disampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.



Wasalam,
 Direktur,

Prof. Dr. H. Ilyas Husti, MA
 NIP. 19611230 198903 100 2

UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarangi mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



KEMENTERIAN AGAMA RI
 UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
PASCASARJANA
كلية الدراسات العليا
THE GRADUATE PROGRAMME

Alamat : Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 94 Pekanbaru 28129 PO.BOX. 1004
 Phone & Facs, (0761) 858832, Website: <https://pasca.uin-suska.ac.id> Email : pasca@uin-suska.ac.id

Nomor : B-1736/Un.04/Ps/HM.01/06/2022 Pekanbaru, 29 Juni 2022
 Lamp. : 1 berkas
 Hal : Izin Melakukan Kegiatan Riset Tesis/Disertasi

Kepada
 Yth. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu
 Satu Pintu Prov. Riau
 Pekanbaru

Dengan hormat, dalam rangka penulisan tesis/disertasi, maka dimohon kesediaan Bapak/Ibu/Saudara untuk mengizinkan mahasiswa yang tersebut di bawah ini:

Nama : IRWAN FAIZAL
 NIM : 21990315617
 Program Studi : Ekonomi Syariah S2
 Semester/Tahun : VI (Enam) / 2022
 Judul Tesis/Disertasi : TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTEK BAI AL-URBUN PADA PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN BERKAH FAMILY VILLAGE (BFV) DAN GRIYA BERKAH PELANGI 2 (GBP2) KABUPATEN KAMPAR

untuk melakukan penelitian sekaligus pengumpulan data dan informasi yang diperlukannya dari PERUMAHAN BERKAH FAMILY VILLAGE (BFV) DAN PERUMAHAN GRIYA BERKAH PELANGI 2 (GBP2)

Waktu Penelitian: 3 Bulan (29 Juni 2022 s.d 29 September 2022)

Demikian disampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.



Wasalam
 Direktur
 Prof. Dr. H. Ilyas Husti, MA
 NIP. 19611230 198903 100 2

Tembusan:
 Yth. Rektor UIN Suska Riau

UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



PEMERINTAH PROVINSI RIAU DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Gedung Menara Lancang Kuning Lantai I dan II Komp. Kantor Gubernur Riau
Jl. Jend. Sudirman No. 460 Telp. (0761) 39064 Fax. (0761) 39117 PEKANBARU
Email : dpmpstp@riau.go.id

REKOMENDASI

Nomor : 503/DPMPSTP/NON IZIN-RISET/48966
TENTANG



PELAKSANAAN KEGIATAN RISET/PRA RISET DAN PENGUMPULAN DATA UNTUK BAHAN TESIS

1.04.02.01

Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Riau, setelah membaca Surat Permohonan Riset dari : **Direktur Program Pascasarjana UIN Suska Riau, Nomor : B-1736/Un.04/Ps/HM.01/06/2022 Tanggal 29 Juni 2022**, dengan ini memberikan rekomendasi kepada:

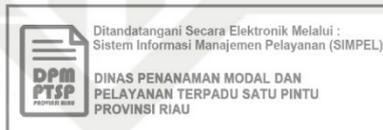
- | | | |
|----------------------|---|--|
| 1. Nama | : | IRWAN FAIZAL |
| 2. NIM / KTP | : | 21990315617 |
| 3. Program Studi | : | EKONOMI SYARIAH |
| 4. Konsentrasi | : | EKONOMI SYARIAH |
| 5. Jenjang | : | S2 |
| 6. Judul Penelitian | : | TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTEK BAI AL-URBUN PADA PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN BERKAH FAMILY VILLAGE (BFV) DAN GRIYA BERKAH PELANGI 2 (GBP2) KABUPATEN KAMPAR |
| 7. Lokasi Penelitian | : | 1. PERUMAHAN BERKAH FAMILY VILLAGE (BFV)
2. GRIYA BERKAH PELANGI 2 (GBP2) |

Dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Tidak melakukan kegiatan yang menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan.
2. Pelaksanaan Kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data ini berlangsung selama 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal rekomendasi ini diterbitkan.
3. Kepada pihak yang terkait diharapkan dapat memberikan kemudahan serta membantu kelancaran kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data dimaksud.

Demikian rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Dibuat di : Pekanbaru
Pada Tanggal : 4 Juli 2022



Tembusan :
Disampaikan Kepada Yth :

1. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Provinsi Riau di Pekanbaru
2. Bupati Kampar
Up. Kepala Kantor Kesatuan Bangsa dan Politik di Bangkinang
3. Direktur Program Pascasarjana UIN Suska Riau di Pekanbaru
4. Yang Bersangkutan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



PT. ANDIKA BERKAH ABADI

KONSULTAN, PERUMAHAN DAN JASA PROPERTY
JLN. AGUS SALIM NO. 1 B KELURAHAN LANGGINI KEC. BANGKINANG-KAMPAR

SURAT KETERANGAN SELESAI PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Eka Desmulyati S.E.,MM
Jabatan : General Manager
Alamat : Pandau Permai Blok A1 No 6

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Irwan Faizal
NIM : 21990315617
Jurusan : S-2 Ekonomi Syariah

Bahwa yang namanya tersebut diatas benar telah selesai melakukan penelitian di kantor saya dalam rangka pengumpulan data untuk bahan Tesis dengan judul :**PELAKSANAAN BAI AL-URBUN PADA PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN BERKAH FAMILY VILLAGE (BFV) DAN GRIYA BERKAH PELANGI 2 (GBP2).**

Demikianlah surat ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kampar, 25 Juli 2022



Eka Desmulyati S.E., MM
General Manager

UIN SUSKA RIAU

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diararang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diararang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



UIN SUSKA RIAU

**KARTU KONTROL
KONSULTASI**

BIMBINGAN TESIS / DISERTASI MAHASISWA

NAMA : IRWAN FAHAL
NIM : 1951200802
PROGRAM STUDI : EKONOMI
KONSENTRASI : EKONOMI
PROMOTOR I / PROMOTOR II : DR. HUSNI THAMRAN
JUDUL TESIS/DISERTASI : UJIAN KUALIFIKASI PASCA SARJANA

PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN SYARIF KASIM RIAU

UIN SUSKA RIAU

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

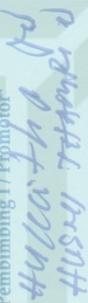
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

KONTROL KONSULTASI BIMBINGAN TESIS / DISERTASI*

No.	Tanggal Konsultasi	Materi Pembimbing / Promotor*	Paraf Pembimbing / Promotor	Keterangan
1.	27/22	BAB I		
2.	30/22	BAB II		
3.	28/20	BAB III		
4.	22/20	BAB IV		
5.	22/20	BAB V		
6.	14/22	ACC		

Catatan :
*Coret yang tidak perlu

Pekanbaru,14 Juli.....2022
Pembimbing I / Ppromptor*


KONTROL KONSULTASI BIMBINGAN TESIS / DISERTASI*

No.	Tanggal Konsultasi	Materi Pembimbing / Promotor*	Paraf Pembimbing / Co Promotor*	Keterangan
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

Catatan :
*Coret yang tidak perlu

Pekanbaru,07 Juli.....2022
Pembimbing II / Co Promotor*




Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



AMBITEK

(Jurnal Akuntansi Manajemen Bisnis dan Teknologi)

LPPM STIE Mahaputra Riau, Jl. Paus No. 52
Pekanbaru

No : 011/Penerimaan/AMBITEK/VI/2022
Hal : Surat Penerimaan Naskah Publikasi Jurnal

Pekanbaru, 08 Juli 2022

Kepada Yth:
Irwan Faizal , Authordi
Tempat

Terimakasih telah mengirimkan artikel untuk diterbitkan pada Jurnal Ambitek (Jurnal Akuntansi Manajemen Bisnis dan Teknologi) ISSN : 2715-7083 dengan judul:

TINJAUAN EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTEK BAI AL-'URBUN PADA PEMBELIAN RUMAH DI PERUMAHAN BERKAH FAMILY VILLAGE (BFV) DAN GRIYA BERKAH PELANGI 2 (GBP2) KABUPATEN KAMPAR

Berdasarkan hasil review, artikel tersebut dinyatakan **DITERIMA** untuk di publikasikan di jurnal kami **Volume 3 Nomor 1, 2022**.

Kami akan mengirimkan softcopy edisi tersebut pada akhir bulan penerbitan. Artikel tersebut akan tersedia online di: <https://jurnalambitek.stie-mahaputra-riau.ac.id/>

Demikian informasi ini disampaikan, dan atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Hormat Kami,

Jefriyanto, S.E., M.Ak.
Editor in chief

UIN SUSKA RIAU

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

© Hak cipta milik UIN Suska Riau



UIN SUSKA RIAU



PUSAT PENGEMBANGAN BAHASA UIN RIAU
SULTAN SYARIF KASIM

STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF SULTAN SYARIF KASIM RIAU
مركز ترقية اللغة الإسلامية
LANGUAGE DEVELOPMENT CENTER

CERTIFICATE OF ACHIEVEMENT

This is to certify that

Name : Iwan Faisal
ID Number : 21990315617
Date of Birth : November, 11 1992
Sex : Male
Test Form : Paper Based Test

Achieved the following scores on the
English Proficiency Test

Listening Comprehension : 52
Structure & Written Expressions : 48
Reading Comprehension : 50
Overall Score : 500

Expire Date : Juli 21, 2025

English Proficiency Tests® Certificate Provided by
Language Development Center of State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau.
The scores and information presented in this score report are approved.
Address : Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 94 Pekanbaru 28128 (PO BOX 1004
TLP: 0852 7144 0823 Fax: (0761) 858832
Email : info@pusatbahasa.info Website : pusat-bahasa.info




Ukri, M.Ag
NIP.1971104212006041003

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Diararang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Diararang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau





BIOGRAFI PENULIS

Nama lengkap penulis adalah **Irwan Faizal**, dilahirkan di Desa Salo Kecamatan Salo Kabupaten Kampar pada tanggal 25 November 1992 dari Ayah yang bernama Zulkhairi dan ibu yang bernama Syamsidar. Penulis merupakan anak ke-3 dari 5 bersaudara. Riwayat pendidikan formal dimulai dari Sekolah Dasar Negeri (SDN) 026 Merangin Desa Merangin Kecamatan Kuok tamat tahun 2005, kemudian melanjutkan studi ke Madrasah Tsanawiyah Negeri Model Kuok (MTsN Model) tamat tahun 2008 dan melanjutkan ke Sekolah Menengah Kejuruan Negeri 1 Bangkinang (SMKN 1 Bangkinang) dan tamat pada tahun 2011.

Selanjutnya melanjutkan pendidikan Strata satu (S1) pada Perguruan Tinggi Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau (UIN SUSKA RIAU), Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan Ekonomi Islam, dan dinyatakan lulus pada sidang Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum pada Hari Senin, tanggal 26 Oktober 2015 dengan menyandang gelar Sarjana Ekonomi Syariah (SE.Sy). Dan Alhamdulillah melanjutkan Strata dua (S2) masih di Perguruan Tinggi Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau (UIN SUSKA RIAU) kampus pasca sarjana dengan jurusan Ekonomi Islam dan dinyatakan lulus pada hari Jumat, tanggal 22 Juli 2022 dengan menyandang gelar Magister Ekonomi Syariah (M.E).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diararang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.