

berkaitan erat dengan ekonomi, begitupun pentingnya *al-urbun* atau uang sebaliknya. Hal menarik adalah muka pada kegiatan sehari-hari dan juga permasalahan yang umum terjadi di pada ekonomi negara ditunjukkan dengan masyarakat, yaitu *Murabahah bil 'Urbun* adanya peraturan bank sentral dan atau yang disebut dengan jual beli dengan kebijakan yang dikeluarkan darinya. Hal sistem uang muka/downpayment ini berarti memenuhi unsur untuk bisa Kebiasaan yang terjadi di masyarakat dinilai sebagai masalah/perkara yang adalah pihak pertama selaku pemilik penting. Dapat dilihat dalam berita yang barang ataupun penggarap jasa bisa atau diwartakan, semisal pada penjelasan berkehendak mempraktikkan sistem uang berikut ini. Ketentuan pada tahun 2016 muka, maka mereka akan meminta uang bulan Agustus, Bank sentral republik terlebih dahulu, ataupun meminta sebagian Indonesia melonggarkan kebijakan makro dari pembayaran yang harus dilakukan diprudensial melalui relaksasi ketentuan awal waktu kepada pihak kedua selaku rasio LTV yakni Loan to Value dan FTV pembeli ataupun pemesan. atau disebut Financing to Value guna

Dapat juga sebaliknya, pihak mendorong pembiayaan properti khusus kedua dengan suka rela menjanjikan atau rumah tapak, rumah susun dan ruko.² memberikan uang muka terlebih dahulu Selanjutnya pada bagian kepada pihak pertama sebagai komitmen Penjelasan Atas Peraturan Bank Indonesia akan melakukan perdagangan/transaksi Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio Kemudian bila transaksi berlanjut maka Loan To Value Untuk Kredit Properti, uang muka menjadi pelunas sebagian Rasio Financing To Value Untuk daripada pembayaran. Namun apabila Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka transaksi tidak berlanjut, maka uang muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan akan diambil oleh pihak pertama selaku Bermotor. Halaman 1 dan halaman 2.³ pemilik ataupun pedagang. Kemudian dalam perbankan

Dalam tesaurus Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring. Arti Peraturan Bank Indonesia (PBI) ini (Nomor dari uang muka adalah uang yang 8/16/PBI/2016) ditetapkan di Jakarta pada dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda tanggal 26 Agustus 2016. Oleh Gubernur Bank jadi pembelian dan sebagainya. Bisa Indonesia, Agus Martowardojo dan disebut juga panjar atau persekot. diundangkan di Jakarta pada tanggal 29 Agustus 2016 oleh Menteri Hukum dan HAM, Misalnya dalam bentuk kalimat (yang Yasonna Hamonangan Laoly pada Lembaran tertulis di kamus tersebut) “mereka yang Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor hendak membeli mobil harus 78. Beserta penejelasannya pada tambahan menyerahkan -- muka 10%”. Kemudian Lembaran Negara Republik Indonesia dalam tesaurus makna kata tanda jadi atau Indonesia Nomor 5924. yang disebut panjar adalah sebagai tanda disepakatinya suatu transaksi jual beli.¹ PBI ini (Nomor 20/8/PBI/2018) ditetapkan di Jakarta pada tanggal 30 Juli 2016. Oleh Gubernur Bank Indonesia, Agus Martowardojo dan diundangkan di Jakarta pada tanggal 1 Agustus 2018 oleh Menteri Hukum dan HAM, Yasonna Hamonangan Laoly pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 118. Beserta penejelasannya pada Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Indonesia Nomor 6230

¹ KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) Daring Tahun 2016 oleh Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, <<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/UANG%20MUKA>>, diakses pada Tanggal, 6 April 2020

syariah, urbun juga diakui sebagai Pertama, Bagaimana tindakan yang boleh dilakukan. Urbupandangan hukum ekonomi Islam dalam praktik akuntansi Perbankaterhadap murabahah/jual beli dengan Syariah adalah sebagai berikut, urbusystem uang muka? Kedua, Apakah diakui sebagai uang muka pembeliar akad jual beli dengan system uang sebesar jumlah yang diterima bank pada muka (Murabahah bil 'urbun) di Bank saat diterima. Pada saat barang jadi dibeli Syariah sudah sesuai dengan ekonomi oleh nasabah maka diakui sebagai syariah?

pembayaran piutang. Dan jika barang bata Adapun tujuan dari penelitian dibeli oleh nasabah, maka urbu ini adalah: Pertama, untuk mengetahui dikembalikan kepada nasabah setelah bagaimana hukum ekonomi islam diperhitungkan dengan biaya-biaya yang dalam peristiwa praktik jual beli telah dikeluarkan oleh bank.⁴ dengan sistem 'urbun atau uang muka.

Sedangkan pada saat menerima, Kedua, untuk mengetahui dan urbun, jurnal yang dibuat adalah menganalisa akad jual beli dengan "kas/rekening nasabah" pada sisi kredit sistem uang muka (Murabahah bil- murabahah (urbun)" pada sisi kredit. 'urbun) di Bank Syariah.

Kemudian pada saat barang dibeli Dalam penulisan karya ilmiah nasabah, jurnal yang dibuat adalah ini memerlukan suatu kerangka "piutang murabahah" pada sisi debet, berfikir yang mendasari penulisan sedangkan "margin murabahah" pemikiran teoritis yang digunakan ditanggihkan" dan "aktiva murabahah dalam menganalisis permasalahan pada sisi kredit. Kewajiban lain-uang yang dikaji. dalam peulisan ini muka murabahah (urbun) pada sisi debet khususnya mengkaji mengenai dan "Piutang murabahah" di sisi kredit. Model dan Ketentuan Transaksi dalam Ekonomi Syariah, yang bersumber pada Al-Qur'an, Al-Hadits, Fatwa Ulama atau Ushul Fiqih yang dipergunakan untuk *istinbath* hukum/pengambilan hukum dan hukum positif dari negara Republik Indonesia yang mengandung hukum ekonomi islam.

Adapun penggunaan dalil atau dasar dari sisi naqliyah/normatif yakni Al-Qur'an, Al-Hadits, dan dasar dari sisi aqliyah/rasionalitas semisal penggunaan qiyas, ijtihad, *masalah al-mursalah*/pertimbangan baik dan buruk, tafsir/*ta'wil*. Adapun beberapa model-model transaksi ekonomi Syariah ada beberapa yakni Murabahah (transaksi jual beli), Mudharabah (transaksi kerjasama usaha dengan system bagi hasil), Musyarakah

⁴ Slamet Wiyono, Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah Berdasarkan PSAK dan PAPS, hal. 86. Sumber: https://books.google.co.id/books?id=yohXY07HtHYC&pg=PA86&lpg=PA86&dq=jurnal+urbun&source=bl&ots=Cj8rBavKj4&sig=Wy_glfyuWIDZoKeCcvxUmVwkXBY&hl=id&sa=X&ved=2ahUKEwibp_ypw-PeAhXEpo8KHZW2BhQQ6AEwAXoECAMQAQ#v=onepage&q=jurnal%20urbun&f=false di unduh pada tanggal 21 November 2018, jam 1:16 WIB.

⁵ Ibid. Halaman 86.

(Kerjasama usaha dengan penyertaan modal), Wadiah (penitipan barang), Ijarah (sewa menyewa), Rahn (gadai), Qardh (pinjaman lunak/pinjaman tanpa bunga). Serta ketentuan-ketentuan transaksi ekonomi syariah yaitu mengharuskan adanya pembeli, penjual, sighthot/ijab qabul, barang dagangan/komoditas, harga.

Dalam penelitian ini ada beberapa *hujjah* atau argumentasi yang terbagi menjadi dua bagian, yakni bagian yang melarang adanya praktik *murabahah bil 'urbun*/jual beli dengan sistem uang muka dan bagian yang membolehkan adanya praktik *murabahah bil 'urbun*/jual beli dengan sistem uang muka. Dan praktik nyata dalam akad jual beli barang dengan sistem *'urbun*/uang muka yang terjadi antara pihak nasabah dengan pihak bank syariah. Yang tertera dalam akad perjanjian jual beli rumah tanah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normative. Penelitian ini berbentuk deskriptif, artinya penelitian yang menggambarkan objek tertentu dan menjelaskan hal-hal yang terkait dengan sasaran tertentu atau melukiskan secara sistematis fakta-fakta atau karakteristik populasi tertentu secara faktual serta cermat. Menggunakan dasar atau dalil yang mendukung praktik jual beli dengan sistem uang muka dan penggunaan dalil atau dasar yang melarang praktik jual beli dengan sistem uang muka. Serta menghimpun informasi dari bank syariah dalam perkara jual beli dengan sistem uang muka.

Tahap penelitian ini dimulai melalui penelitan Kepustakaan guna memperoleh data Sekunder sebagai data utama dan dilanjutkan dengan

penelitian lapangan guna memperoleh data Primer untuk menunjang data Sekunder. Untuk memperoleh data dalam penelitian ini, maka sumber datanya adalah Al-Qur'an, Al-Hadits, Fatwa Ulama, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, serta sumber informasi dari media online. Dan surat perjanjian/perikatan jual beli antara Bank Syariah dengan Nasabah yang menggunakan system *'urbun*/uang muka/*downpayment*.

A. Pembahasan

Dasar/Dalil Ilmiah yang melarang jual beli dengan sistem *'urbun*/uang muka. Adanya ayat alqur'an yang dijadikan dasar melarang praktik jual beli dengan sistem *'urbun* adalah Surah Annisa' (surah ke-4) ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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

Imam al-Qurthubi dalam Al-Jam'li ahkam Al-Qur'an jilid ke-5 halaman 133 menyatakan bahwa diantara memakan harta milik orang lain secara bathil adalah system jual beli dengan uang muka ini atau *'urbun*. Jual beli sedemikian ini tidak benar dan tidak diperbolehkan berdasarkan sejumlah ahli fikih dari ahli Hijaz dan Iraq. Karena dinilai termasuk jual beli

perjudian, ghoror, spekulatif, dan memakan harta orang lain dengan batil tanpa pengganti dan hadiah pemberian.⁶

Selanjutnya adalah hadits dari Amru bin Syaib dari ayahnya dari kakeknya ia berkata:

نَبِي رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ تَيْعِ
الْعُرْبَانِ قَالَ مَالِكٌ وَذَلِكَ فِيمَا تَرَى وَاللَّهُ أَعْلَمُ أَنْ
يَشْتَرِيَ الرَّجُلُ الْعَبْدَ أَوْ يَتَكَزَى الدَّابَّةَ ثُمَّ يَقُولُ
أَعْطَيْكَ دِينَارًا عَلَى آتِي إِنْ تَرَكَتِ السِّلْعَةَ أَوْ
الْكِرَاءَ فَمَا أُعْطَيْتَكَ لَكَ

Artinya: “*Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang jual beli dengan sistem uang muka.*” Imam Malik berkata: “*Dan inilah adalah yang kita lihat – wallahu A’lam - seorang membeli budak atau menyewa hewan kendaraan kemudian berkata, ‘Saya berikan kepadamu satu dinar dengan ketentuan apabila saya membatalkan (tidak jadi) membeli atau tidak jadi menyewanya, maka uang yang telah saya berikan itu menjadi milikmu.’*”

Hadist di atas dikomentari oleh Ash-Shan’ani bahwa hadits itu tidak pernah kosong dari komentar ulama. Dan Asy-Syaukani berkata bahwa hadits ini adalah hadits munqa-thi’. Hadist munqothi adalah hadits yang salah satu perawinya hilang atau terputus dalam sebuah sanad selain dari shohabat dan thabi’in.⁷

⁶ Ahmad Sarwat, Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. Cetakan Pertama, tahun 2018. Halaman 106.

⁷ Jual Beli ‘Urbun. Oleh Syaikh ‘Isa bin Ibrahim ad-Duwaisy dalam <https://almanhaj.or.id/4041-jual-beli-urbun-jual-beli-barang-yang-tidak-dimiliki-jual-beli-barang-yang-belum-diterima.html>, diakses pada 7 April 2020. Pukul 11:47 PM.

Fatwa atau Jumhur ulama, Para ulama pada umumnya mengharamkan jual beli dengan system uang muka yang bisa hangus, sebab hal demikian itu dinilai termasuk dalam perkara memakan harta orang dengan cara yang bathil. Jumhur ulama yang dimaksud ialah seperti madzhab Al-Hanafiyah, Al-Malikiyah dan Asy-Syafi’iyah. Al-Khothobi menyatakan bahwa “Para ulama berselisih pendapat tentang kebolehan jual beli ini. Imam Malik dan Imam Syafi’I menyatakan ketidaksahannya. Karena adanya hadits yang melarang serta terdapat syarat fasad dan al-Gharar. Demikian juga dengan Ashahbul Ro’yi, yakni madzhab Imam Abu Hanifah menilainya tidak sah.⁸

Dasar/Dalil Ilmiah yang membolehkan jual beli dengan sistem ‘urbun/uang muka

Adanya ayat alqur’an yang dijadikan dasar membolehkan praktik jual beli dengan sistem ‘urbun adalah Surah Al-Maidah (surah ke-5) ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْعَتُ
الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُجَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۚ إِنَّ
اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Terjemah artinya: “*Hai orang-orang yang beriman!, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*”

Dari ayat ini kita bisa mengambil ibroh atau pelajaran bahwa, bila telah

⁸ Op Cit, halaman 104-105.

ditunaikan akad, maka hendaknya pihak-pihak terkait dapat menyelesaikannya dengan baik. Sehingga terciptanya *antarodhin minkum*.

Selanjutnya adalah hadits yang membolehkan bai 'urbun adalah sebagai berikut. Hadist dari madzhab Imam Ahmad yang diriwayatkan oleh Abdurrazaq dalam Mushannaf dari Zaid bin Aslam bahwa Rasulullah sholalohu'alaihi wa sallam pernah ditanya tentang panjar (membayar DP) dalam jual beli, kemudian beliau menghalalkannya. Akan tetapi imam asy-Syaukani menyebutkan bahwa hadits ini dhaif (yang berarti lemah) dan dalam sanadnya ada Ibrahim bin Abi Yahya.⁹

Hadits Amru bin Syu'aib adalah lemah, sehingga tidak bisa dijadikan sandaran untuk melarang jual beli sistem 'urbun. Kelamhannya ada pada jalur periwayatannya, sebab Imam Malik menyatakan, "Telah menceritakan kepadaku seorang tsiqoh sebagaimana dalam riwayat Ahmad dan Malik di al-Muwatho." Serta dalam riwayat Abu Daud dan Ibnu Majah diriwayatkan Imam Malik menyatakan, "Telah sampai kepada kami bahwa Amru bin Syu'aib..."

Hal ini menunjukkan bahwa ada perawi yang dihapus antara Malik dan Amru bin Syu'aib. Adapun Ibnu Majah meriwayatkan dari jalan lain. Akan tetapi ada periwayat lain bernama Abu Muhammad Habieb bin Abi Habieb Katib Malik yang matruk (lemah sekali) dan Abdullah bin Amir Al-

Aslami yang juga lemah. Hadits ini dinilai lemah oleh Imam Ahmad, Al-Baihaqi, An-Nawawi, al-Mundziri, Ibnu Hajar dan Al-Bani.¹⁰

Kemudian terdapat Fatwa Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Majelis Fikih Islam, Fatwa Lajnah Daimah, Fatwa Syaikh Abdul Aziz bin Baaz, Fatwa Bank Islam Al-Rajihi, Fatwa Ayatullah Ali Khamenei. Ialah fatwa-fatwa yang membolehkan praktik *murabahah bil 'urbun* atau jual beli dengan sistem uang muka.¹¹

Argumentasi Lain¹²

Panjar atau DP atau 'urbun merupakan kompensasi bagi penjual yang menunggu dan menyimpan barang selama waktu tertentu. Ia tentu saja kehilangan kesempatan untuk menjual barang yang sudah diklaim. Jadi tidaklah benar bahwa ucapan orang yang mengatakan bahwa panjar itu telah dijadikan syarat oleh penjual tanpa ada imbalan.

Qiyas Pengaharaman Tidak Relevan, tidak sahnya analogi jual beli ini dengan al-Khiyar al-Majhul, yaitu hak pilih terhadap hal yang tidak diketahui. Sebab syaratnya adalah dibatasi waktu menunggu. Dengan dibatasinya waktu pembayaran, maka batallah qiyas tersebut dan hilanglah sisi yang dilarang.

Bukan termasuk Judi, jual beli dengan mekanisme 'urbun ini bukanlah termasuk atau mengandung unsur perjudian, sebab tidak adanya spekulasi antara untung dan buntung. Syaikh 'Utsaimin dalam Syarah Bulughul Maram menyatakan, ketidakjelasan

⁹ Jual Beli 'Urbun. Oleh Syaikh 'Isa bin Ibrahim ad-Duwaisy dalam <https://almanhaj.or.id/4041-jual-beli-urbun-jual-beli-barang-yang-tidak-dimiliki-jual-beli-barang-yang-belum-diterima.html>, diakses pada 7 April 2020. Pukul 11:47 PM.

¹⁰ Ahmad Sarwat, Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. Cetakan Pertama, tahun 2018. Halaman 108.

¹¹ Ibid.

¹² Ibid. Halaman 109

dalam jual beli al-‘urbun tidak sama dengan ketidakjelasan dalam perjudian. Sebab ketidakjelasan dalam perjudian menjadikan dua orang transaksi menjadi antara untung dan buntung. Karena penjual tidak merugi dan barangnya dapat kembali.

Rasionalitas dari Pihak Pembeli ialah bilamana pedagang mau atau tidak mau menyediakan sistem ini tergantung dari respon pasar. Jika berdasar hukum positif di Indonesia, maka pengadaan praktik jual beli seperti ini dijamin oleh Undang-undang/peraturan yang berlaku. Walaupun juga tidak semua pedagang demikian. Karena ada yang berkenan dan ada yang tidak berkenan.

Rasionalitas dari Pihak Pembeli/Konsumen ialah bila pihak konsumen menginginkan jual beli seperti itu atau hendak mengklaim barang dahulu dengan uang mukannya. Maka harusnya sudah terlebih dahulu menimbang dan berfikir jangka panjang tentang bagaimana cara melunasinya. Serta mengkaji berkaitan dengan modal/kapital yang dimiliki. Atau akses untuk mendapatkan modal, apabila diri sendiri tidak mencukupi. Tidak boleh konsumen sekehendak hati langsung memilih opsi ini (jual beli dengan DP yang dapat hangus) tanpa ada persiapan matang.

Ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia menjelaskan bahwa Perjanjian Pembiayaan Syariah dalam BAB III (PERJANJIAN PEMBIAYAAN SYARIAH) Pasal 8 ayat (1) Perjanjian Pembiayaan Syariah antara Perusahaan Syariah dengan Konsumen wajib dibuat secara tertulis. Ayat (2) Perjanjian Pembiayaan Syariah dalam kegiatan Pembiayaan Syariah wajib memenuhi ketentuan penyusunan perjanjian

sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK mengenai perlindungan konsumen sektor jasa keuangan.¹³

Ketentuan-ketentuan yang ada dalam Pasal 9. Perjanjian Pembiayaan Syariah sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK ini, wajib memenuhi ketentuan:

a. dilaksanakan tanpa unsur paksaan di antara para pihak yang berakad atau bertransaksi; dan

b. obyek yang terdapat dalam Perjanjian Pembiayaan Syariah sesuai dengan Prinsip Syariah dan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10, bilamana ada pembatalan. Perjanjian Pembiayaan Syariah yang telah disepakati oleh para pihak tidak dapat dibatalkan, kecuali:

a. para pihak setuju untuk menghentikannya;

b. tidak terpenuhinya kondisi hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.

Isi atau konten dalam Perjanjian Pembiayaan Syariah minimal memuat 16 ketentuan yang ada, yakni pada Pasal 11. Ayat (1) Perjanjian Pembiayaan Syariah dalam Pembiayaan Syariah wajib paling sedikit memuat:

a. judul Perjanjian Pembiayaan Syariah yang menggambarkan jenis akad Pembiayaan Syariah yang digunakan;

b. nomor dan tanggal Perjanjian Pembiayaan Syariah;

c. identitas para pihak;

d. objek Perjanjian Pembiayaan Syariah (modal, barang dan/atau jasa);

e. tujuan pembiayaan;

f. nilai objek Perjanjian Pembiayaan Syariah (modal, barang dan/atau jasa);

g. mekanisme dan cara pembayaran dan besarnya;

¹³ P-OJK (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan) Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah.

- h. kurs mata uang yang digunakan, apabila diperlukan;
- i. jangka waktu Pembiayaan Syariah;
- j. nisbah, margin, dan/atau imbal jasa (ujrah) Pembiayaan Syariah;
- k. objek jaminan (jika ada);
- l. rincian biaya-biaya terkait dengan Pembiayaan Syariah yang diberikan antara lain memuat:
1. biaya survey;
 2. biaya asuransi/penjaminan/fidusia;
 3. biaya provisi; dan
 4. biaya notaris.
- m. klausul pembebanan fidusia secara jelas, apabila terdapat pembebanan jaminan fidusia dalam Pembiayaan Syariah;
- n. mekanisme apabila terjadi perselisihan dan pemilihan tempat penyelesaian perselisihan;
- o. ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak; dan
- p. ketentuan mengenai denda (ta'jir) dan/atau ganti rugi (ta'widh).

Ayat (2) Dalam hal Perusahaan Syariah melakukan Pembiayaan Jual Beli untuk kendaraan bermotor, Perjanjian Pembiayaan Syariah wajib mencantumkan nilai uang muka (down payment/urbun).

Analisis Akad jual beli dengan sistem *al-'urbun* di Bank Syariah A

Berdasarkan Surat Ketetapan Penempatan dan Penugasan (SKPP) Human Capital Services Group PT. Bank Syariah A dengan dibuat dibawah tangan pada tanggal X3 bulan X2 pada tahun dua ribu XX. Dengan nomor 2X/40XX-HCMS/XXS tanggal X4 bulan X7 tahun dua ribu XX dengan surat kuasa bermaterai dari Direksi bertindak untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. Bank Syariah A.

berkedudukan di ibukota yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum dalam akad tersebut. Sudah memenuhi syarat daripada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah.

Jadi jika disimpulkan, kaitan dengan syarat yang ditentukan oleh P-OJK Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah Bab III kaitan dengan Perjanjian Pembiayaan Syariah dalam Pasal 11 ayat 1 poin a sampai dengan poin p, secara mayoritas telah terpenuhi. Karena ada 12 poin terpenuhi secara jelas dan ada 4 (empat) poin yang secara langsung tidak terpenuhi, akan tetapi terpenuhi secara tidak langsung dalam bentuk kalimat-kalimat yang tertulis dalam perjanjian jual beli *al-murabahah* atau perjanjian syariah.

Analisis Akad jual beli dengan sistem *al-'urbun* di Bank Syariah B dapat dilihat dari kajian berikut:

PT Bank Syariah B, berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Selatan, dengan alamat Jalan HR, Rasuna Said Kavling 10, untuk selanjutnya disebut: Bank. Dan kemudian Tuan D, sebagaimana bukti Kartu Tanda Penduduk Nomor XXX bertempat tinggal di X Kelurahan X, Kecamatan X, Kabupaten X ; dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, untuk selanjutnya disebut: Nasabah. Sudah memenuhi syarat daripada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah.

Jadi jika disimpulkan, kaitan dengan syarat yang ditentukan oleh P-OJK Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah Bab III kaitan dengan Perjanjian Pembiayaan Syariah dalam Pasal 11 ayat 1 poin a sampai dengan poin p, secara mayoritas telah terpenuhi. Karena ada 14 poin terpenuhi secara jelas dan ada 2 (empat) poin yang secara langsung tidak terpenuhi, akan tetapi terpenuhi secara tidak langsung dalam bentuk kalimat-kalimat yang tertulis dalam perjanjian jual beli al-murabahah atau perjanjian syariah.

B. Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan dalam penelitian ini adalah bahwa hukum praktik *murabahah bil 'urbun* atau dengan kata lain jual beli dengan sistem uang muka diperbolehkan secara dalil yakni Al-Qur'an serta Al-Hadits (hadits yang diriwayatkan oleh Abdurrazaq dalam Mushannaf dari Zaid bin Aslam) dan dengan penjelasan ilmiah dari dalil tersebut (walaupun ada pula yang melarangnya). Seperti fatwa ulama dan atau lembaga fatwa yang ada di Indonesia (seperti MUI/Majelis Ulama Indonesia, pada Fatwa DSN-MUI [Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia] nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah) dan di luar Indonesia (seperti halnya Fatwa Majelis Fikih Islam, Fatwa Lajnah Daimah, Fatwa Syaikh Abdulaziz bin Baz, Fatwa Bank Islam Al-Rajhi, Fatwa Ayatullah Al-Uzma Imam Ali Khamenei). Mengizinkan praktik jual beli dengan sistem uang muka.

Serta kebolehan dapat dijelaskan secara rasional dan

praktiknya dapat dilaksanakan dengan sama-sama rela antara pihak pembeli dengan pihak penjual. Dengan adanya sistem ini sebenarnya hanya satu pilihan diantara pilihan cara berdagang, maka sesama penjual dan pembeli dapat melakukannya ataupun tidak. Dan bila hendak melakukan *murabahah bil 'urbun* maka harus faham caranya dan mengetahui resiko-resikonya. Tentu juga harus ada *'antarodhin minkum* yakni saling rela/ikhlas baik antara pembeli dengan penjual.

Ketetapan atau pelaksanaan daripada praktik tersebut atau pembiayaan jual beli syariah dengan uang muka di Bank Umum Syariah A dan Bank Umum Syariah B [yang pertama (A) adalah Akad Jual Beli Rumah Bank Syariah Mandiri (BSM) dan yang kedua (B) adalah Akad Murabahah bil Urbun/Akad Jual Beli Rumah Bank Negara Indonesia Syariah (BNI Syariah)] telah sesuai dengan ketentuan syariat islam/Fiqih Muamalah dan juga peraturan Majelis Ulama Indonesia (MUI) utamanya pada Fatwa nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah) serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) utamanya Peraturan OJK Nomor 31/POJK/0.5/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah.

Saran Penelitian

Penelitian ini dapat menambah khazanah keilmuan ekonomi islam khususnya dibidang murabahah atau jual beli. Karena perdagangan dengan sistem ini tentu banyak dilakukan oleh sesama manusia. Baik itu yang skala besar jumlah nominal pembayarannya dan atau yang kecil nominal pembayarannya. Serta baik yang secara

tertulis atau juga hanya dengan kesepakatan lisan. Namun, alangkah baiknya adalah dengan ditulis. Karena sunnah daripada transaksi seperti Quran surah Al-Baqarah pada ayat 212 ialah dituliskan. Supaya dapat diingat dan tidak menimbulkan perkara dikemudian hari.

Setidaknya sistem ini dapat digunakan untuk menyelesaikan permasalahan ekonomi setingkat negara, sehingga negara atau pemerintah tidak perlu mengadakan pembiayaan yang melibatkan pihak asing atau hutang dari luar negeri. Cukup dengan mengambil modal dalam negeri dan dengan sistem jual beli menggunakan uang muka ini dilakukan maka roda ekonomi dapat berputar lebih cepat.

Hal ini tentu dapat menambah pengetahuan bagaimana cara berdagang atau bertransaksi dengan metode urben atau uang panjar. Walaupun memang diantara praktik jual beli dengan sistem uang muka atau uang panjar ada beberapa poin yang masih belum memenuhi ketentuan berlaku. Akan tetapi secara fundamental sudah memenuhi syarat dan layak. Yang lebih penting lagi adalah kerelaan antara pihak penjual dengan pihak pembeli.

Kemudian adalah beberapa kekurangan pada surat perjanjian yang dibuat antara Nasabah dengan penjual atau Bank Syariah (membandingkannya dengan Fiqih Muamalah dengan POJK) hendaknya harus dipenuhi. Karena yang sifatnya hitam diatas putih harus jelas dan sesuai dengan aturan /terpenuhi semua rukun serta syaratnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adi, Rianto. September 2016. *Sosiologi Hukum: Kajian Hukum Secara Sosiologis*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Ali, Achmad. Juni 2017. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence)*. Cetakan ke-7. Jakarta: Kencana.
- Alqur'an al-Karim.
- Atmadja, I Dewa Gede. Januari 2013. *Filsafat Hukum Dimensi Tematis dan Historis*. Edisi cetakan pertama. Malang: Setara Press.
- Fuady, Munir. 2013. *Teori-Teori Besar Dalam Hukum*. Edisi Pertama. Jakarta: Prenada Media Group.
- Diantha, I Made Pasek. Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum. Cetakan ke-1, Maret 2016. Jakarta: Prenanda Media Group.
- Leinovar Bahfeyn. 2008. *A Catholic-Shia Dialogue: Ethnics in Today's Society*. London: Melisende Publishing. (edisi terjemahan oleh Muhammad Ali Shumali, dkk. 2014. *Etika Modern: Pandangan Filsuf Mutakhir*. Jakarta: Nur Al-Huda).
- Marzuki, Peter Mahmud. Januari 2017. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Cetakan ke-13. Jakarta: Kencana.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya. Cetakan ke-36, April 2017.
- Nurhayati, Sri dan Wasilah. Edisi 3 Tahun 2013. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Rumokoy, Donald Albert dan Frans Maramis. April 2018. *Pengantar Ilmu Hukum*. Edisi cetakan ke-5. Depok: Rajawali Pers.

- Sumitro, Warkum; Moh. Anas Kholis dan Labib Muttaqin. November 2017. *Hukum Islam & Hukum Barat: Diskursus Pemikiran dari Klasik Hingga Kontemporer*. Malang: Setara Press.
- Suadi, Amran. Oktober 2018. *Sosiologi Hukum Penegakan Realitas dan Nilai Moralitas Hukum (Edisi Pertama)*. Cetakan ke-1. Jakarta: Kencana.
- Sarwat, Ahmad. Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat. 2018. Jakarta: Penerbit Gramedia.
- Tim Penulis. 2018. *Buku Panduan Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Al-Azhar Indonesia Tahun 2018*. Jakarta: Universitas Al-Azhar Indonesia.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Penerbit Alfabeta. Cetakan ke-23 April Tahun 2016.
- Sunandito, Prasintho Frdholin. *Analisis Penerapan Akuntansi Qardhul Hasan di Perbankan Syariah (Studi Pada Perbankan Syariah Surakarta)*. Tahun 2016.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani (PPHIMM). *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*. Edisi Revisi. Jakarta: Prenada Media Group.
- Jual beli dengan uang muka. <https://almanhaj.or.id/2648-hukum-jual-beli-dengan-uang-muka.html>. Diakses pada 11:5529 Februari 2020.
- Bunadi. Jenis Penelitian. <https://alihamdan.id/jenis-penelitian/>, diakses 23 Maret 2020. Pukul 3:20 PM.
- Tia Dwitani Komalasari, 20 September 2019, jam 22:0 WIB. BI Turunkan Uang Muka Kendaraan Bermotor. Pada laman, <https://www.pikiran-rakyat.com/ekonomi/pr-01319599/bi-turunkan-uang-muka-kendaraan-bermotor>, diunduh pada 22 Maret 2020, pukul 6:44 AM.
- Elisa Valenta Sari, CNN Indonesia, pada Kamis 16/06/2016 jam 19:01 WIB. Diunduh dari <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20160616190117-78-138702/agustus-2016-uang-muka-kpr-turun-jadi-15>. Pada 22 Maret 2020, pukul 6:33 AM.
- Slamet Wiyono. Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah Berdasarkan PSAK dan PAPSI, hal.86. Dalam laman internet: https://books.google.co.id/books?id=yohXY07HtHYC&pg=PA86&lpg=PA86&dq=jurnal+urbun&source=bl&ots=Cj8rBavKj4&sig=Wy_gIFyuWIDZoKeCcvxUmVwkXBY&hl=id&sa=X&ved=2ahUKEwibp_ypw-PeAhXEpo8KHZW2BhQQ6AEwAXoECAMQAQ#v=onepage&q=jurnal%20urbun&f=false, di unduh pada tanggal 21 November 2018, jam 1:16 WIB.
- Letezia Tobing. Bolehkah Menolak Kembalikan Uang Panjar Jika Pembelian Batal. Pada laman: <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt50e74bdfb18c3/bolehkah-menolak-kembalikan-uang-panjar-jika-pembelian-batal/>, diunduh pada hari Senin tanggal 13 April 2020, jam 08:07 A.M./WIB.
- Pusat Data Hukum Online.com. Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) (S.1941-44) Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (RIB). Pada laman: <https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/27228/node/2/herzien>

- inlandsch-reglement-(h.i.r)-(s.-1941-44)-reglemen-indonesia-yang-diperbaharui-(r.i.b.)#. Diunduh pada hari Senin tanggal 13 April 2020, jam 08:07 A.M./WIB.
- Dimas Hutomo. Bisakah DP Hangus Jika Tidak Melunasi Sisa Pembayaran. Pada Laman: <https://www.hukumonline.com/clinic/detail/ulasan/lt5c7de2bd2afbb/bisakah-dp-hangus-jika-tidak-melunasi-sisa-pembayaran/>, Diunduh pada hari Senin tanggal 13 April 2020, jam 08:07 A.M./WIB.
- Rama Mahendra. Pengembalian Uang Muka. Pada laman: <https://www.hukumonline.com/clinic/detail/ulasan/cl1456/pengembalian-uang-muka/>, Diunduh pada hari Senin tanggal 13 April 2020, jam 08:07 A.M./WIB.
- Haruskah Penjual Mengembalikan Uang Muka Bila Pembeli Tak Jadi Membeli Barang. Pada laman: <https://konsultanhukum.web.id/haruskah-penjual-mengembalikan-uang-muka-bila-pembeli-tak-jadi-membeli-barang/>, Diunduh pada hari Senin tanggal 13 April 2020, jam 08:07 A.M./WIB.
- Dimas Hutomo. Harga Jual Rumah Diubah Sepihak, Dapatkah DP Dikembalikan?. Pada laman: <https://www.hukumonline.com/clinic/detail/ulasan/lt5c2ff0d70b320/harga-jual-rumah-diubah-sepihak--dapatkah-dp-dikembalikan/>, Diunduh pada hari Senin tanggal 13 April 2020, jam 08:07 A.M./WIB.
- Fatwa DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia) Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka dalam Murabahah.
- Frequently Asked Question (FAQ) PBI Nomor 20/8/PBI/2018 Tanggal 1 Agustus 2018 tentang Rasio Loan to Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PBI LTV/FTV).
- Peraturan Bank Indonesia. Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio Loan to Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.
- Peraturan Bank Indonesia. Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio Loan to Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen dan Sektor Jasa Keuangan.
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah.
- Analisis Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI Nomor 13 Tahun 2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah. Panji Adam, Maman Surahman, Popon Srisusilawati. Dalam Jurnal Prosiding SNaPP2017 Sosial, Ekonomi dan Humniora. Volume 7, Nomor 3, Tahun 2017, pISSN 2089-3590/eISSN 2303-2472, halaman 632-639. Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung.

- Asas Kebiasaan Pemebrian Uang Panjar Dalam Transaksi Jual Beli Era Pasar Bebas. Holijah. Dalam Jurnal Mimbar Hukum Volume 31, Nomor 1, Februari 2019, Halaman 31-44. Jurusan Hukum Bisnis, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Raden Fatah Palembang.
- Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Islam (Bayan), edisi Vol. III, No.1, 2013.
- Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Islam (Bayan), edisi Vol. V, No.2, 2016.
- Islamic Justification of Derivative Instruments. Ali Salehabadi dan Mohammad Aram. International Journal of Islamic Financial Services Volume 4 Number 3.
- Islamic Justifications of Foreign Exchange Options Contract as a Tool of Risk Mangement. Azlin Alisa Ahmad, Mustafa 'Afifi Ab.Halim, Nadhirah Nordin.
- Gharar and Mispricing of Equity Warrants, Malaysian Evidence. Razali Haron. Islamic Banking and Finance 2014 Conference. Paper ID 182. Departement of Finance, Kuliyyah of Economics and Management Sciences, International Islamic University Malaysia.
- Analyzing Islamic Embedded Options In Structured Product In The Light Of Maqasid Al-Shariah. Mohd Sadad Mahmud and Nik Hazimi Mohammed Foziah. Journal At-Tasyri' Volume XI Number 2, Juli - Desember 2019. Faculty of Economic and Management Science, Universiti Sultan Abidin Malaysia.
- Islamic Assessment of The Practice of Baiul Urbun Among Muslim in Nasarawa State, Nigeria. Muhammad Alhasan Yunus (Departement of Islamic Studies, Nasarawa State University Keffi, Nigeria). Proceeding: Putrajaya International Conference on Advanced Research (PJIC2020) 11 January 2020.
- Fokky Fuad. 2018. "Filsafat Hukum Magister dan Doktor", makalah disampaikan pada Kuliah Strata 2 Program Studi Ilm Hukum, Universitas Al-Azhar Indonesia, Jakarta, 31 Oktober 2018.
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 281/PDT.G/2009/PN.JKT.PST.
- Putusan Pengadilan Tinggi Agama Palembang Nomor XX/Pdt.G/2019/PTA.Plg.
- Putusan Pengadilan Tinggi Agama Palembang Nomor 20/Pdt.G/2018/PTA Plg.
- Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 154/Pdt/2016/PT.Bdg.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 685 K/Pdt/2018.
- Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 379/Pdt.G/2013/PN.JKT.Sel.
- Putusan Pengadilan Tinggi Agama Banten Nomor 0000/Pdt.G.2013/PTA.Btn.