

SISTEM *URBUN*/UANG MUKA/*DOWN PAYMENT* PADA AKAD JUAL BELI SYARIAH

Oleh:

Prasintho Fridholin Sunandito
Universitas Al Azhar Indonesia
Sunandito.17@gmail.com

Yusuf Hidayat
Universitas Al Azhar Indonesia
yusup@uai.ac.id

Abstrak

Banyak peristiwa hukum yang berkaitan erat dengan ekonomi, begitupun sebaliknya. Hal menarik adalah permasalahan yang umum terjadi di masyarakat, yaitu *Murabahah bil 'Urbun* atau yang disebut dengan jual beli dengan sistem uang muka/downpayment. Kebiasaan yang terjadi dimasyarakat adalah pihak pertama selaku pemilik barang ataupun penggarap jasa bisa atau berkehendak mempraktikkan sistem uang muka, maka mereka akan meminta uang terlebih dahulu, ataupun meminta sebagian dari pembayaran yang harus dilakukan di awal waktu kepada pihak kedua selaku pembeli ataupun pemesan. Rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu: Pertama, Bagaimana pandangan hukum ekonomi Islam terhadap murabahah/jual beli dengan system uang muka? Kedua, Apakah akad jual beli dengan system uang muka (*Murabahah bil 'urbun*) di Bank Syariah sudah sesuai dengan ekonomi syariah? Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. 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

Kata Kunci: Sistem Urbun, Akad Jual-Beli, Ekonomi Syariah.

A. Latar Belakang

Kehidupan manusia di alam dunia ini tidak lepas dari usaha untuk pemenuhan kesejahteraan. Terutama melalui jalan ekonomi atau niaga dan atau pengaturan harta benda yang dimiliki. Akan tetapi tidak semua praktik-praktik ekonomi dapat disetujui, karena ada batasan yakni hukum. Berasal dari kata *ahkam* dari bahasa Arab yang berarti peraturan atau seperangkat peraturan yang membatasi ruang gerak manusia. Dengan hukum maka akan tampak mana perkara yang boleh dilakukan dan perkara mana yang tidak boleh dilakukan. Manusia memang tidak dilarang untuk menjadi kaya raya namun cara memperoleh harta tersebut harus dengan mekanisme yang halal. Sebab seorang insan di akherat kelak akan memepertanggungjawabkan harta dihadapan Tuhan dengan dua pertanyaan, “Darimanakah hart aitu kau dapat?” dan “Engkau gunakan untuk apa saja?”.

Banyak peristiwa hukum yang berkaitan erat dengan ekonomi, begitupun sebaliknya. Hal menarik adalah permasalahan yang umum terjadi di masyarakat, yaitu *Murabahah bil ‘Urbun* atau yang disebut dengan jual beli dengan sistem uang muka/downpayment. Kebiasaan yang terjadi dimasyarakat adalah pihak pertama selaku pemilik barang ataupun penggarap jasa bisa atau berkehendak mempraktikkan sistem uang muka, maka mereka akan meminta uang terlebih dahulu, ataupun meminta sebagian dari pembayaran yang harus dilakukan di awal waktu kepada pihak kedua selaku pembeli ataupun pemesan.

Dapat juga sebaliknya, pihak

kedua dengan suka rela menjanjikan atau memberikan uang muka terlebih dahulu kepada pihak pertama sebagai komitmen akan melakukan perdagangan/transaksi. Kemudian bila transaksi berlanjut maka uang muka menjadi pelunas sebagian daripada pembayaran. Namun apabila transaksi tidak berlanjut, maka uang muka akan diambil oleh pihak pertama selaku pemilik ataupun pedagang.

Dalam tesaurus Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring. Arti dari uang muka adalah uang yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian dan sebagainya. Bisa disebut juga panjar atau persekot. Misalnya dalam bentuk kalimat (yang tertulis di kamus tersebut) “mereka yang hendak membeli mobil harus menyerahkan -- muka 10%”. Kemudian dalam tesaurus makna kata tanda jadi atau yang disebut panjar adalah sebagai tanda disepakatinya suatu transaksi jual beli.¹

Pentingnya *al-urbun* atau uang muka pada kegiatan sehari-hari dan juga pada ekonomi negara ditunjukkan dengan adanya peraturan bank sentral dan kebijakan yang dikeluarkan darinya. Hal ini berarti memenuhi unsur untuk bisa dinilai sebagai masalah/perkara yang penting. Dapat dilihat dalam berita yang diwartakan, semisal pada penjelasan berikut ini. Ketentuan pada tahun 2016

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

bulan Agustus, Bank sentral republik indonesia melonggarkan kebijakan makro prudensial melalui relaksasi ketentuan rasio LTV yakni Loan to Value dan FTV atau disebut Financing to Value guna mendorong pembiayaan properti khusus rumah tapak, rumah susun dan ruko.²

Selanjutnya pada bagian Penjelasan Atas 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. Halaman 1 dan halaman 2.³

Kemudian dalam perbankan syariah, urbun juga diakui sebagai tindakan yang boleh dilakukan. Urbun dalam praktik akuntansi Perbankan Syariah adalah sebagai berikut, urbun diakui sebagai uang muka pembelian

² Peraturan Bank Indonesia (PBI) ini (Nomor 18/16/PBI/2016) ditetapkan di Jakarta pada tanggal 26 Agustus 2016. Oleh Gubernur Bank Indonesia, Agus Martowardojo dan diundangkan di Jakarta pada tanggal 29 Agustus 2016 oleh Menteri Hukum dan HAM, Yasonna Hamonangan Laoly pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 178. Beserta penjabarannya pada tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Indonesia Nomor 5924.

³ 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 penjabarannya pada Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Indonesia Nomor 6230

sebesar jumlah yang diterima bank pada saat diterima. Pada saat barang jadi dibeli oleh nasabah maka diakui sebagai pembayaran piutang. Dan jika barang batal dibeli oleh nasabah, maka urbun dikembalikan kepada nasabah setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh bank.⁴

Sedangkan pada saat menerima urbun, jurnal yang dibuat adalah “kas/rekening nasabah” pada sisi kredit, sedangkan “Kewajiban lain-uang muka murabahah (urbun)” pada sisi kredit. Kemudian pada saat barang dibeli nasabah, jurnal yang dibuat adalah “piutang *murabahah*” pada sisi debet, sedangkan “margin *murabahah* ditanggungkan” dan “aktiva *murabahah*” pada sisi kredit. Kewajiban lain-uang muka *murabahah (urbun)* pada sisi debet dan “Piutang *murabahah*” di sisi kredit.⁵ Setelah Menelaah identifikasi dan pembatasan masalah tersebut serta berkaitan dengan kebutuhan pendekatan yang tepat untuk mengurangi objek penelitian, maka penelitian ini dititik beratkan kajian nya pada Rumusan yang dapat dirumuskan dengan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

Pertama, Bagaimana pandangan hukum ekonomi Islam

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-PeAhXEpo8KHZW2BhQQ6AEwAXoECAMQAO#v=onepage&q=jurnal%20urbun&f=false di unduh pada tanggal 21 November 2018, jam 1:16 WIB.

⁵ Ibid. Halaman 86.

terhadap murabahah/jual beli dengan system uang muka? Kedua, Apakah akad jual beli dengan system uang muka (Murabahah bil 'urbun) di Bank Syariah sudah sesuai dengan ekonomi syariah?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah: Pertama, untuk mengetahui bagaimana hukum ekonomi islam dalam peristiwa praktik jual beli dengan sistem 'urbun atau uang muka. Kedua, untuk mengetahui dan menganalisa akad jual beli dengan sistem uang muka (Murabahah bil-'urbun) di Bank Syariah.

Dalam penulisan karya ilmiah ini memerlukan suatu kerangka berfikir yang mendasari penulisan pemikiran teoritis yang digunakan dalam menganalisis permasalahan yang dikaji. dalam penulisan ini khususnya mengkaji mengenai 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, ijthad, *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 (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, sighth/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 system 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.

B. 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 أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم 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 Syuaib dari ayahnya dari kakeknya ia berkata:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ
الْعُرْبَانِ قَالَ مَالِكٌ وَذَلِكَ فِيمَا نَرَى وَاللَّهُ أَعْلَمُ
أَنْ يَشْتَرِيَ الرَّجُلُ الْعَبْدَ أَوْ يَتَكَارَى الدَّابَّةَ ثُمَّ
يَقُولُ أُعْطِيكَ دِينَارًا عَلَى آتِي إِنْ تَرَكَتُ
السَّلْعَةَ أَوْ الْكِرَاءَ فَمَا أُعْطَيْتَكَ لَكَ

Artinya: "Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam melarang jual beli dengan sistem uang muka." Imam Maalik 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.

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

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

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 أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُجِلَّتْ لَكُمْ رَبِّمُوعِهِ
الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي 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 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

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.

⁸ Op Cit, halaman 104-105.

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.

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

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

¹¹ Ibid.

¹² Ibid. Halaman 109

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 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;

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);

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

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.

C. 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 kebolehannya 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 urbun 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: Prenada 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 Fiqih 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>

- _glFyuWIDZoKeCcvxUmVwkX
BY&hl=id&sa=X&ved=2ahUKE
wibp_ypw-
PeAhXEpo8KHZW2BhQQ6AEw
AXoECAMQAQ#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/clinic/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-\(r.i.b.\)#](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/cl11456/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 Pemebrrian 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, Nsarawa 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 Ilmu 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.