CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 3 Tahun 2026
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

HUKUM MENAHAN UANG BOOKING FEE: PERSPEKTIF KEADILAN DALAM ISLAM

Esa Bella Pertiwi , Bayu Sudrajat, Hikmi Hadzibatun Nizar, Novia Zulfiatuz Zahroh, Muhammad Amirul Azhar

Institut Agama Islam KH Sufyan Tsauri Majenang, Cilacap

Korespondensi: esabella435@gmail.com, amrlazr21@gmail.com, hikminizar@gmail.com, noviazahroh26@gmail.com

Abstract

Praktik pemberian uang tanda jadi (booking fee atau 'urbun) merupakan hal yang umum dalam transaksi jual beli berskala besar. masalah hukum muncul ketika calon pembeli membatalkan transaksi, lalu penjual menahan seluruh dana tersebut. tulisan ini membahas fenomena penahanan booking fee dari sudut pandang keadilan dalam islam (al-'adl) berdasarkan prinsip-prinsip fikih muamalah.

Dalam kajian fikih, terdapat perbedaan pendapat ulama (khilafiyah) terkait keabsahan 'urbun. mazhab hanbali membolehkan penjual mempertahankan uang 'urbun sebagai bentuk kompensasi jika pembeli membatalkan secara sepihak, sedangkan mayoritas mazhab (hanafi, maliki, dan syafi'i) menolaknya karena dinilai mengandung unsur gharar (ketidakjelasan). prinsip keadilan dalam islam menekankan bahwa kompensasi harus diberikan secara proporsional dan hanya sebesar kerugian nyata yang dialami penjual, seperti hilangnya waktu dan peluang menjual kepada pihak lain.

dengan demikian, pendekatan yang paling adil adalah menjadikan booking fee sebagai bentuk jaminan, dan apabila terjadi pembatalan, penjual hanya berhak menahan sebagian dana yang sesuai dengan kerugian riil yang dapat diukur (misalnya biaya administrasi), sedangkan sisanya harus dikembalikan kepada pembeli. pendekatan ini menjaga keseimbangan hak kedua belah pihak serta mencegah terjadinya tindakan yang tidak adil.

Keyword **:** *Booking Fee, 'Urbun, Keadilan (Al-'Adl), Fikih Muamalah, Pembatalan Transaksi*

Article History
Received: Januari 2026
Reviewed: Januari 2026
Published: Januari 2026

Plagirism checker no 623
Doi : prefix doi : 10.8734/causa.v1i2.365
Copyright : author
Publish by : causa

This work is licensed under a creative commons attribution-noncommercial 4.0 international license

PENDAHULUAN

Salah satu bentuk mu'amalah yang diperbolehkan oleh Allah swt. adalah jual beli.. Hal ini difirmankan oleh Allah swt. dalam al-Qur'an surat an-Nisa ayat 29 :

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَأْكُلُوْٓا اَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّآ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوْٓا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 3 Tahun 2026
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

"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".[1]

Jual beli dalam praktiknya harus dikelola secara jujur agar tidak terjadi saling merugikan, menghindari kemadaratan dan tipu daya dan sebaliknya justru dapat mendatangkan kemaslahatan. Untuk itu jual beli harus didasarkan pada asas suka sama suka dan saling Ridha.

Dalam kaidah usul fiqh dikatakan bahwa pada dasarnya segala bentuk mu'amalah adalah mubah, kecuali yang ditentukan lain oleh Allah dan RasulNya.[2] "Pada prinsipnya segala bentuk mu'amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

Di Indonesia, tingkat pertumbuhan penduduk cukup signifikan, tahun 2025 jumlah penduduk berjumlah 284.438,8. Jumlah penduduk diprediksi akan terus meningkat setiap tahunnya. Semakin banyak populasi penduduk maka semakin banyak pula kebutuhan akan rumah. Semakin banyaknya minat masyarakat dalam rumah semakin banyak pula pengembang properti khususnya perumahan, baik itu kelas bawah, menengah ataupun kelas mewah.[3]

Pada umumnya sistem penjualan perumahan terbagi menjadi tiga yakni tunai, kredit pemilikan rumah (KPR) dan bertahap. Akan tetapi yang sering dipakai dalam jual beli perumahan hanya menggunakan dua sistem pembiayaan yakni tunai dan KPR. Untuk pembayaran tunai dilakukan dengan dua tahapan pembayaran, di awal bulan dan di akhir bulan. Pada saat masyarakat akan membeli rumah, pengembang perumahan menerapkan sistem panjar atau booking fee sebagai tanda bukti keseriusan pembeli dalam memilih lokasi yang diinginkannya sebelum rumah dibangun oleh pengembang. Booking fee biasanya sebesar ± 1 % dari harga rumah tersebut. Booking fee dimaksudkan untuk menghentikan sementara pemasaran rumah kepada pembeli lain. Jangka waktu booking fee ada yang menerapkan satu bulan, ada yang kurang dari satu bulan, dan ada yang lebih. Setelah transaksi booking fee maka akan dilanjutkan dengan pembayaran down payment (DP).[4] Perbedaan booking fee dengan down payment pada pembelian rumah di perumahan umum terletak pada waktu dan fungsinya. Booking fee dibayarkan di awal waktu sebelum down payment yang berfungsi untuk menghentikan sementara pemasaran kepada pihak lain, sedangkan uang down payment merupakan tindak lanjut dari booking fee yang berfungsi sebagai tanda keseriusan pembeli dalam pembelian rumah sebelum rumah dibangun.

Booking fee yang dimaksud di atas dikenal dengan istilah pembelian dengan panjar yang dalam istilah arabnya identik dengan bai' al-'urbun, karena mimiliki fungsi yang sama yakni untuk menghentikan sementara penawaran kepada pihak lain.

Para ulama berbeda pendapat dalam menghukumi bai' al-'urbun, ada yang tidak mengesahkannya yakni ulama Hanafiyah, Syafi'iyah dan Malikiyah, adapula yang membolehkannya yakni ulama Hanbaliyah.[5]

Fatwa DSN nomor 13 tahun 2000 lebih memperjelas tentang uang muka di mana Lembaga Keuangan Syariah (LKS) diperbolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak sepakat. Hal tersebut menunjukan pemahaman pada pengertian yang kedua yakni uang muka yang diberikan calon pembeli kepada Bank bukan kepada penjual atau pengembang. Namun jika

---

[1] Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Qur'an dan Terjemahnya, (Semarang: PT Kumudasmoro Grafindo, 1994), hlm. 122
[2] Ahmad Azhar Basyir, Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam), (Yogyakarta: UII Press, 1982), hlm. 15.
[3] Badan pusat statistik, Proyeksi Penduduk menurut Provinsi tahun 2025. https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTk3NSMy/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun--ribu-jiwa-.html. (diakses tanggal 09 Desember 2025)
[4] Rahmat Dahlan & Nany al-Mu'in, Pengelolaan Wakaf Uang, hlm. 93.
[5] Wahbah al-Zuhaili, Fiqih Islam 5, Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (terj.), (Depok: Gema Insani, 2011), hlm. 119

yang dimaksud Bank dalam fatwa DSN nomor 4 pasal kedua ayat 7 poin 2 adalah sama dengan pembeli, maka jenis uang muka yang pertama di atas (booking fee) haruslah menjadi bagian dari harga sesuai dengan fatwa tersebut.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam makalah ini adalah Penelitian Hukum Normatif (Doktrinal) dengan menggunakan pendekatan Kualitatif, Deskriptif, dan Analitis. Hal ini menunjukkan bahwa penelitian ini berfokus pada analisis mendalam terhadap norma dan konsep hukum, tanpa melibatkan data lapangan. Pendekatan yang akan diambil adalah Pendekatan Legislatif, terutama meninjau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan tentang perlindungan konsumen terkait perjanjian/kontrak dan wanprestasi, dan Pendekatan Kasus melalui peninjauan sistematis terhadap putusan pengadilan terkait sengketa uang muka pemesanan. Semua data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Data Sekunder dalam Hukum, yang terdiri dari peraturan, Yurisprudensi (Putusan Pengadilan), dan Literatur Hukum (jurnal, buku, artikel ilmiah). Data dikumpulkan melalui Studi Dokumen Sistematis, kemudian dikategorikan dan dianalisis menggunakan teknik Analisis Konten. Proses analitis melibatkan interpretasi norma hukum, perbandingan pandangan doktrinal para ahli, dan penelusuran pertimbangan hakim dalam pengambilan keputusan (ratio decidendi). Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk menggambarkan posisi hukum aktual uang muka pemesanan dan mengembangkan sintesis hukum mengenai kriteria validitas penahanan uang.

HASIL PENELITIAN

Booking Fee

Panjar (DP) dalam bahasa Arab adalah al ‘urbuun (العربون). Kata ini memiliki padanan kata (sinonim) al urbaan (الأربان), al ‘urbaan (العربان) dan al urbuun (الأربون). Secara bahasa artinya, kata jadi transaksi dalam jual beli

Ahmad Sarwat mendefinisakan bai’ al-‘urbun yakni sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seseorang pembeli barang kepada si penjual, bila transaksi itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran, kalau tidak jadi, maka menjadi milik si penjual. Atau seorang pembeli menyerahkan sejumlah uang dan mengatakan : Apabila saya ambil barang tersebut maka ia adalah bagian dari nilai harga dan bila saya tidak jadi mengambil barang itu maka uang tersebut untukmu.[6]

Berdasarkan sudut pandang bahasa, booking berasal dari bahasa Inggris yang dimaknai dengan uang pembayaran atas pemesanan. Atau dapat diartikan dengan sejumlah uang yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian, panjar ataupun persekot.

Booking fee (BF) 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 (fee) dan booking artinya pemesanan.10 Sedangkan down Payment (DP) jika diartikan secara leksikal, berasal dari bahasa Inggris berarti uang pangkal; uang muka, sedangkan di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) uang muka artinya adalah sejumlah uang yang dibayar terlebih dahulu sebagai

[6] Hadid Maududi, Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Booking Fee Pada Pembelian Rumah Di Perumahan Alam Indah Benda Dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes (Tesis,IAIN Purwokerto,2017) hlm 13

tanda jadi pembelian; panjar, persekot. Booking fee (BF) 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 (fee) dan booking artinya pemesanan. Sedangkan down Payment (DP) jika diartikan secara leksikal, berasal dari bahasa Inggris berarti uang pangkal; uang muka, sedangkan di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) uang muka artinya adalah sejumlah uang yang dibayar terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian; panjar, persekot.

Akan lebih jelas lagi dalam dunia KPR, booking fee adalah bukti keseriusan pembeli untuk membeli rumah. Dengan membayar booking fee atau dalam istilah lain uang tanda jadi, calon pembeli berhak untuk memilih kavling dan developer berkewajiban memblokir kavling tersebut dari penawaran kepada pihak lain. Dengan memblokir kavling dari penawaran pihak lain, maka pihak developer dirugikan jika nantinya calon pembeli membatalkan pembeliannya, sebagai konsekwensinya, booking fee tersebut biasanya hangus dan menjadi hak developer.[7]

Sementara itu berdasarkan sudut pandang kamus perumahan, booking fee dapat dimaknai dengan keseriusan dalam pembelian rumah, dengan pembayaran sejumlah uang tanda jadi, maka calon pembeli memiliki hak untuk melakukan pemilihan kavling serta developer memiliki kewajiban untuk melakukan blokir kavling dari penawaran yang diberikan pada pihak lainnya. Dengan melakukan pemblokiran tersebut maka pihak developer akan merugi jika calon pembeli membatalkan pembeliannya. Sebagai konsekuensi atasnya maka umumnya uang booking fee akan dinyatakan hangus dan menjadi hak milik developer.[8]

Dalam sudut pandang ekonomi syariah booking fee adalah bai al-‘urbun. Definisi ’urbun dalam kamus Arab-Indonesia ‘berarti persekot, uang muka, panjar. Kata ‘urbun pada dasarnya adalah bahasa non-Arab yang sudah mengalami arabisasi.

Menurut para ulama madzhab Malikiyah, Syafi’iyah, dan Hanafiyah terkait dengan jual beli booking fee atau jual beli urbun itu hukumnya tidak boleh atau Haram karena, Urbun mengandung unsur garar, terdapat syarat fasad, dan temasuk memakan harta orang lain dengan cara yang bathil. Berbeda dengan ulama Hanbali itu hukumnya boleh (mubah) namun harus di tentukan batas waktu khiyarnya bagi pembeli bagi pembeli. Karena jika tidak ditentukan, maka tidak ada kepastian sampai kapan penjual harus menunggu.[9] Adapun ulama madzhab Hanbali memperbolehkan dengan alasan (1) “Panjar dapat dimaknai dengan kompensasi dari penjual yang menunggu dan menyimpan barang transaksi selama beberapa waktu. Ia tentu saja kehilangan sebagian kesempatan berjualan. Tidak sah ucapan orang yang mengatakan bahwa panjar itu telah dijadikan syarat bagi penjual tanpa ada imbalannya.“ (2) “Tidak sahnya qiyas atau analogi jual beli ini dengan al-khiyar al-majhul (hak pilih terhadap hak yang tidak diketahui) karena syarat dibolehkannya panjar ini adalah dibatasinya waktu menunggu. Dengan dibatasinya waktu pembayaran, maka batalah analogi tersebut. Dan hilanglah sisi yangdilarang dalamjual beli tersebut.“ (3)“Jual beli panjar tidak dapat dikatakan jual beli mengandung perjudian sebab tidak terkandung spekulasi antara untung dan rugi. Ketidakjelasan dalam jual beli ‘urbun tidak sama dengan ketidakjelasan dalam perjudian, karena ketidakjelasan dalam 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.“

[7] Ibid, 12
[8] Ibid 64
[9] NU Online, Uang Muka Hangus Ketika Transaksi Batal Dalam Kajian Fiqih Muamalah,2021, Uang Muka Hangus Ketika Transaksi Batal dalam Kajian Fiqih Muamalah

CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 3 Tahun 2026
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

Keadilan dalam hukum menahan booking fee(BF), mengharuskan penghormatan terhadap hak-hak kedua pihak dan pencegahan terjadinya Gharar (kezaliman atau kerugian).

Dari sisi penjual, keadilan menuntut pengakuan atas kerugian riil (Gharar haqiqi) yang mungkin muncul akibat pembatalan oleh calon pembeli. Kerugian ini dapat berupa opportunity cost (kehilangan kesempatan menjual kepada pihak lain) atau biaya operasional/administrasi yang telah dikeluarkan. Jika penjual tidak mendapat kompensasi, ia yang akan dirugikan.

Namun, demi keadilan bagi pembeli, jumlah uang yang ditahan tidak boleh melampaui kerugian riil yang diderita penjual. Jika jumlah BF yang hangus sangat besar dan tidak proporsional dengan kerugian penjual, selisihnya dianggap sebagai perolehan harta tanpa dasar hukum yang sah. Praktik penahanan seluruh BF secara mutlak tanpa mempertimbangkan nilai kerugian riil dikhawatirkan dapat menimbulkan ghabn (ketidakseimbangan atau kecurangan) yang dilarang dalam syariat.

Lembaga otoritas fikih kontemporer, seperti Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), menawarkan sintesis yang mengedepankan prinsip keadilan. DSN-MUI memfatwakan bahwa praktik ‘urbun dapat diterima dengan batasan yang ketat: penjual (atau pihak terkait) hanya berhak menahan uang BF maksimal sebatas kerugian riil yang dideritanya akibat pembatalan. Jika uang BF melebihi nilai kerugian yang dapat dibuktikan, sisanya wajib dikembalikan kepada calon pembeli. Pendekatan ini secara efektif menjamin hak penjual atas kompensasi yang adil, sekaligus melindungi pembeli dari penyitaan harta secara zalim.

Secara umum khiyar terbagi menjadi 5 macam yaitu antara lain: khiyar majlis, khiyar ta'yin, khiyar syarat, dan khiyar cacat atau khiyar 'aib, khiyar ru’yah. Khiyar yang dapat diterapkan pada booking fee adalah khiyar ru’yah. Khiyar al-ru’yah adalah hak pilih bagi pembeli untuk menyatakan berlaku atau batal jual beli yang ia lakukan terhadap suatu objek yang belum ia lihat ketika kontrak berlangsung. Akad seperti ini menurut ulama Hanafiyah, Malikiyah, dan Zahiriyah terjadi karena objek yang akan dibeli itu tidak ada di tempat berlangsungnya kontrak atau karena sulit dilihat seperti ikan kaleng. Tidak ada ditempat, juga bisa bermakna barang masih dalam pesanan.[10]

Adapun Booking fee dalam islam mempunyai rukun dan syarat diantaranya:

A. Syarat-syarat Praktik Booking Fee, diantaranya:
   1. “Barang yang menjadi objek harus jelasjenisnya dan dalam tanggungan penjual.“
   2. “Barang yang menjadi objek hendaklah ditentukan harganya.“
   3. “Barang tersebut berkriteria yang bisa memberikan kejelasan kadar dan sifat-sifatnya yang membedakannya dengan lainnya agar tidak mengandung garardan terhindar dari perselisihan.“
   4. Batas waktu diketahui dengan jelas.

B. Rukun dari Booking Fee, diantaranya adalah:
   1) Adanya penjual dan pembeli.
   2) Adanya barang yang akan di beli atau di pesan.
   3) Adanya alat pembayaran.
   4) Sighat (lafaz akad) yang jelas.[11]

[10] Hitami, Analisis Praktik Booking Fee Pada Pembelian Rumah Di Perusahaan Properti Bukit Cinta Kabupaten Pemekasan Dalam Perspektif Ekonomi Syariah Dan Undang- Perlindungan Konsummen, (Tesis, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2022), hlm 67
[11] Ibid 73

CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol. 16 No. 3 Tahun 2026
Prefix doi.org/10.3783/causa.v2i9.2461

Dari pengertian-pengertian tesebut di atas, secara fiqh booking fee hukumnya ada yang membolehkan dan ada yang tidak membolehkan. Dengan perbedaan pendapat tersebut perlu ada kajian yang perlu dilakukan.

Contoh Booking Fee

Dalam salah satu situs internet terdapat study kasus yang terkait dengan Booking Fee, Dapat diketahui bahwa persyaratan pada saat pembeli menyerahkan atau membayar booking fee cukup dengan foto copy KTP dan foto copy KK. Adapun persyaratan lebih lengkap ketika akan mengajukan persetujuan dari pihak Bank untuk KPR. Jika pembayaran tanpa KPR, maka cukup fotocopy KTP, fotocopy KK, dan foto copy buku nikah (jika sudah menikah). Di samping persyaratan tersebut, pembeli menandatangani surat pemesanan kavling/bangunan yang di dalamnya terdapat perjanjian.

Setelah mengetahui persyaratan untuk mengajukan pembelian property di Bukit Cinta kemudian pihak staff Keuangan Megawati Hadi Putri akan menjelaskan mengenai uang tanda jadi atau biasa dinyatakan dengan booking fee dengan penjelasan berikut ini:

1) "Setelah mengisi berbagai persyaratan kemudian pembeli kita kasih tau nih Pak Buk kalau Bapak atau Ibu ambil yang tipe ini nanti uang tanda jadinya sekian ya, dan dibayarkan paling lambat besok. Tipe A, B, dan C uang tanda jadinya 1,5 juta, sedangkan tipe D uang tanda jadinya sebesar 2 juta rupiah. Karena adanya promo, mulai tahun 2017 kita potong tanda jadinya 500 ribu jadi cukup 1 juta sama 1,5 juta aja"
2) Harga yang tercantum belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Administrasi KPR (apabila melalui skema KPR) dan biaya-biaya lain yang timbul akibat peraturan baru di bidang perpajakan.
3) Spesifikasi bangunan rumah merupakan satu paket sesuai standar dari Developer Perumahan Bukit Cinta Pamekasan.

Perjanjian tersebut di atas merupakan perjanjian tertulis yang termuat dalam surat pemesanan kavling, akan tetapi terdapat perjanjian yang tidak tertulis yang dijelaskan oleh pihak pengembang kepada pembeli saat pembeli akan membayar booking fee, diantaranya:

1) Uang booking fee tidak bisa kembali apabila dibatalkan secara sepihak oleh konsumen.
2) Uang booking fee dapat kembali 50% apabila dalam proses pengajuan KPR ke Bank ditolak.
3) Setelah ada penolakan dari pihak Bank, uang booking fee dapat diambil satu sampai dua minggu.
4) Uang booking fee adalah termasuk uang muka atau down payment, jika pembeli melanjutkan transaksinya. Jumlah uang down payment akan dikurangi dengan uang booking fee.

Dapat disimpulkan bahwa dalam study kasus yang terdapat pada Perumahan Bukit Cinta Pamekasan, dalam syari'ah islam sangat merugikan bagi konsumen, karena disitu dijelaskan uang booking tidak bisa diambil kembali apabila dibatalkan sepihak oleh konsumen dalam syari'at Islam itu hukumnya haram karena mau bagaimanapun uang BF masih milik konsumen belum jadi milik developer, tetapi dalam Booking Fee sama aja dengan urbun, karena sudah ada kesepakatan dari awal, tetapi dalam keadilan islam itu melenceng dalam syari'at Islam apalagi uang booking fee

hanya dapat kembali 50% apabila proses pengajuan KPR ke Bank ditolak. Berarti orang yang menerima sisa 50% sama aja riba? dalam Islam bisa masuk kekategori Riba karena Uang Booking Fee tidak kembali 100%.

KESIMPULAN

Artikel ini menyajikan pembahasan mendalam mengenai hukum praktik penahanan seluruh uang tanda jadi (*booking fee*) oleh penjual atau pengembang ketika calon pembeli membatalkan transaksi jual beli, meninjaunya dari sudut pandang keadilan dalam Islam (*al-adl*) berdasarkan prinsip-prinsip fikih muamalah. Praktik pemberian uang tanda jadi (*booking fee* atau *urbun*) merupakan hal yang umum dalam transaksi jual beli berskala besar, terutama di sektor properti.

Fungsi dan Definisi *Booking Fee* dalam Transaksi

Booking fee (*bai' al-urbun*) secara harfiah berarti sejumlah uang yang dibayarkan di muka oleh calon pembeli kepada penjual. Dalam dunia KPR atau pembelian properti, *booking fee* adalah bukti keseriusan pembeli untuk membeli rumah. Dengan membayarnya, calon pembeli berhak memilih kavling atau unit, dan yang paling penting, *developer* berkewajiban untuk memblokir kavling tersebut dari penawaran kepada pihak lain untuk sementara waktu. Jangka waktu *booking fee* ini bervariasi, ada yang menerapkan satu bulan, kurang dari satu bulan, atau lebih. *Booking fee* dibayarkan di awal, sebelum pembayaran *down payment* (DP), dan menjadi tanda keseriusan sebelum rumah dibangun.

Masalah hukum muncul ketika pembeli membatalkan transaksi, dan sebagai konsekuensinya, *booking fee* tersebut umumnya dinyatakan hangus dan menjadi hak milik *developer* karena dianggap merugi akibat pemblokiran unit tersebut.

Perspektif Fikih Muamalah: *Khilafiyah* tentang *Bai' Al-Urbun*

Dalam kajian fikih, *booking fee* disamakan dengan *bai' al-urbun* (jual beli panjar), dan terdapat perbedaan pendapat (*khilafiyah*) di antara para ulama mengenai keabsahannya.

Mayoritas Mazhab (Hanafi, Maliki, dan Syafii) menolak dan tidak mengesahkan *bai' al-urbun*. Penolakan ini didasarkan pada anggapan bahwa praktik tersebut mengandung unsur *gharar* (ketidakjelasan atau tipu daya) dan syarat *fasad* (rusak), serta termasuk memakan harta orang lain dengan cara yang batil.

Mazhab Hanbali memiliki pandangan yang berbeda. Mazhab ini membolehkan praktik *urbun* (*mubah*). Alasan utama pembolehan adalah bahwa panjar (*urbun*) dapat dimaknai sebagai kompensasi yang adil bagi penjual. Kompensasi ini diberikan karena penjual telah menunggu dan menyimpan barang transaksi selama periode tertentu, sehingga kehilangan sebagian kesempatan berjualan kepada pihak lain (*opportunity cost*). Mazhab Hanbali mensyaratkan bahwa kebolehan ini berlaku jika batas waktu *khiyar* (hak pilih) bagi pembeli ditentukan secara jelas agar tidak menimbulkan ketidakpastian bagi penjual.

Solusi Berlandaskan Keadilan Islam

Di tengah perbedaan pendapat ini, prinsip keadilan dalam Islam (*al-adl*) menjadi kerangka utama untuk menentukan posisi yang paling benar. Keadilan menuntut bahwa kompensasi yang diberikan haruslah proporsional dan hanya mencakup kerugian nyata (*riil*) yang dialami oleh penjual.

Kerugian riil penjual dapat berupa biaya administrasi yang sudah dikeluarkan, biaya pemasaran, atau kerugian finansial akibat terblokirnya unit dari penawaran kepada pihak lain selama jangka waktu yang disepakati. Oleh karena itu, pendekatan yang paling adil adalah:

1. Menganggap *Booking Fee* sebagai Jaminan: *Booking fee* berfungsi sebagai jaminan keseriusan calon pembeli.
2. Kompensasi Terbatas: Jika terjadi pembatalan, penjual hanya berhak menahan sebagian dana yang nilainya setara dengan kerugian riil yang dapat diukur.

3. Pengembalian Sisa Dana: Sisa dari uang *booking fee* tersebut wajib dikembalikan kepada pembeli.

Pendekatan ini menjembatani perbedaan pendapat ulama dan mencapai tujuan syariah dalam muamalah yaitu mencegah terjadinya tindakan yang tidak adil dan menjaga keseimbangan hak kedua belah pihak. Penahanan seluruh booking fee secara otomatis tanpa memperhitungkan kerugian nyata yang terjadi dapat dikategorikan sebagai tindakan yang tidak adil (dzalim) dan bertentangan dengan semangat al-adl. Meskipun Fatwa DSN nomor 13 tahun 2000 memperbolehkan LKS meminta uang muka apabila kedua belah pihak sepakat, namun jika booking fee disamakan dengan uang muka, maka jumlah yang ditahan haruslah menjadi bagian dari harga atau kompensasi kerugian yang jelas.

REFERENSI

Pustaka yang berupa judul buku

Basyir, Ahmad Azhar. Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam). Yogyakarta: UII Press, 1982.

al-Zuhaili, Wahbah. Fiqih Islam 5. Diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani dkk. Depok: Gema Insani, 2011.

Departemen Agama Republik Indonesia. Al-Qur'an dan Terjemahnya. Semarang: PT Kumudasmoro Grafindo, 1994.

Pustaka yang berupa disertasi/thesis/skripsi :

Maududi, Hadid.(2017). *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Booking Fee pada Pembelian Rumah di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes*. Tesis, IAIN Purwokerto.

Hitami.(2022). *Analisis Praktik Booking Fee pada Pembelian Rumah di Perusahaan Properti Bukit Cinta Kabupaten Pemekasan dalam Perspektif Ekonomi Syariah dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen*. Tesis, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.

Rahmat Dahlan & Nany al-Mu'in. *Pengelolaan Wakaf Uang*.

Pustaka yang berupa artikel/ website online:

Nu Online, Uang Muka Hangus Ketika Transaksi Batal dalam Kajian Fiqih Muamalah, (2021). https://nu.or.id/syariah/uang-muka-hangus-ketika-transaksi-batal-dalam-kajian-fiqih-muamalah-iSN9N

Badan Pusat Statistik. "Proyeksi Penduduk menurut Provinsi Tahun 2025." Diakses 9 Desember 2025. https://www.bps.go.id/...