

**ANALISIS PRAKTIK *BOOKING FEE* PADA PEMESANAN RUMAH GREEN
VALLEY RESIDENCE KABUPATEN BINTAN PERSPEKTIF UNDANG-
UNDANG NO 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN
KONSUMEN DAN *HAMISY JIDDIYAH***



Skripsi

Diajukan kepada Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri
Sultan Abdurrahman Kepulauan Riau
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh

FHEBRY RHESNANDHA
NIM. 22742342246

SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI SULTAN ABDURRAHMAN
KEPULAUAN RIAU

2026



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
SULTAN ABDURRAHMAN KEPULAUAN RIAU**

Kampus: Jl. Lintas Barat KM. 19 Ceruk Ijuk Kelurahan Toapaya Asri - Bintan
Telp: 0771-4442607 Fax: 0771-4442610

Website: www.stainkepri.ac.id Email: stain.kepri@kemenag.go.id

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Fhebry Rhesnandha
NIM : 22742342246
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri dan bukan plagiasi dari hasil karya orang lain, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Jika di kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini terdapat plagiasi, baik isi, logika, maupun datanya, secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi ini dan gelar sarjana yang diperoleh karenanya secara otomatis batal demi hukum.

Bintan, 3 Juli 2026

Yang menyatakan,


Fhebry Rhesnandha
NIM. 22742342246



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
SULTAN ABDURRAHMAN KEPULAUAN RIAU

Kampus: Jl. Lintas Barat KM. 19 Ceruk Ijuk Kelurahan Toapaya Asri - Bintan

Telp: 0771-4442607 Fax: 0771-4442610

Website: www.stainkepri.ac.id Email: stain.kepri@kemenag.go.id

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi dengan judul : Analisis Praktik *Booking Fee* Pada
Pembelian Rumah Green Valley
Residence Kabupaten Bintan Dalam
Perspektif *Hamisy Jiddiyah*

Nama : Fhebry Rhesnandha

NIM : 22742342246

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Telah dimunaqasyahkan pada : Senin, 13 Juli 2026

Dan dinyatakan telah diterima oleh STAIN Sultan Abdurrahman Kepulauan Riau.

TIM MUNAQASYAH

KETUA SIDANG

Aris Bintania, M.Ag
NIP: 19750723 200003 1001

SEKRETARIS

Ima Ridhoatu Shofa, M.H
NIP: 19950202 202505 2005

PENGUJI I

Dr. Asrizal, M.H
NIP: 19911225 201903 1011

PENGUJI II

Muhammad Arif Hudaya, Lc., M.E
NIP: 19861204 202012 1009

Ketua STAIN Sultan Abdurrahman
Kepulauan Riau



Dr. H. Muhammad Faisal, M.Ag
NIP: 19750324 200604 10005



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI

SULTAN ABDURRAHMAN KEPULAUAN RIAU

Kampus : Jl. Lintas Barat KM. 19 Ceruk Ijuk Kelurahan Toapaya Asri - Bintan

Telp : 0771-4442607 Fax : 0771-4442610

Website : www.stainkepri.ac.id Email : stain.kepri@kemenag.go.id

SURAT PERSETUJUAN PEMBIMBING

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fhebry Rhesnandha
NIM : 22742342246
Program studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Praktik *Booking Fee* pada Pemesanan Rumah Green Valley Residence Kabupaten Bintan Perspektif Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan *Hamisy Jiddiyah*

Menyatakan bahwa skripsi ini sudah layak untuk dilanjutkan pada sidang Munaqasyah. Diharapkan semoga skripsi tersebut dapat diterima dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bintan, 03 Juli 2026

Yang menyatakan,

Pembimbing I

Dr. M. Taufiq, M.Si.
NIDN. 2106049101

Pembimbing II

H. Hanafi Yunus, Lc., M.H.I
NIDN. 2009117902



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI SULTAN ABDURRAHMAN KEPULAUAN RIAU

Kampus : Jl. Lintas Barat KM. 19 Ceruk Ijuk Kelurahan Toapaya Asri - Bintan

Telp : 0771-4442607 Fax : 0771-4442610

Website : www.stainkepri.ac.id Email : stain.kepri@kemenag.go.id

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.

Program Studi Hukum Ekonomi

Syariah

STAIN Sultan Abdurrahman

Kepulauan Riau

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Setelah melakukan pembimbingan, pengarahan serta pemeriksaan mengenai penyusunan karya tulis ilmiah yang memiliki judul “Analisis Praktik *Booking Fee* pada Pemesanan Rumah Green Valley Residence Kabupaten Bintan Perspektif Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan *Hamisy Jiddiyah*”

Yang ditulis oleh :

Nama : Fhebry Rhesnandha

NIM : 22742342246

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Saya berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah dapat diajukan kepada jurusan Hukum Ekonomi Syariah STAIN Sultan Abdurrahman Kepulauan Riau untuk diajukan dalam rangka untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Bintan, 3 Juli 2026

Pembimbing I

Dr. M. Taufiq, M.Si.
NIDN. 2106049101

Pembimbing II

H. Hanafi Yunus, Lc., M.H.I
NIDN. 2009117902

ABSTRAK

Fhebry Rhesnandha, 22742342246, Analisis Praktik *Booking Fee* pada Pemesanan Rumah Green Valley Residence Kabupaten Bintan Perspektif Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan *Hamisy Jiddiyah*, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, STAIN Sultan Abdurrahman Kepulauan Riau, 2026.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik *booking fee* dalam pemesanan rumah di Green Valley Residence Kabupaten Bintan ditinjau dari perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan konsep *hamisy jiddiyah* dalam fikih muamalah. Latar belakang penelitian ini didasarkan pada adanya praktik penghangusan *booking fee* secara penuh apabila konsumen membatalkan transaksi atau tidak melanjutkan proses pembelian, termasuk dalam hal pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditolak. Kondisi tersebut berpotensi merugikan konsumen dan menimbulkan ketidakseimbangan dalam hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Data diperoleh melalui observasi, wawancara dengan pihak pengembang dan konsumen, serta dokumentasi berupa Surat Pemesanan Rumah (SPR). Analisis dilakukan dengan mengkaji kesesuaian praktik tersebut terhadap ketentuan UUPK serta prinsip-prinsip dalam fikih muamalah, khususnya *hamisy jiddiyah* sebagai tanda keseriusan dalam transaksi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik *booking fee* di Green Valley Residence belum sepenuhnya sejalan dengan ketentuan UUPK, khususnya terkait larangan klausula baku yang merugikan konsumen. Penghangusan *booking fee* secara keseluruhan tanpa memperhitungkan kerugian nyata berpotensi melanggar prinsip perlindungan konsumen. Dalam perspektif *hamisy jiddiyah*, *booking fee* pada dasarnya diperbolehkan sebagai bentuk keseriusan, namun penggunaannya harus dibatasi hanya sebesar kerugian riil yang dialami oleh pihak penjual. Dengan demikian, mekanisme penghangusan *booking fee* secara penuh tidak mencerminkan prinsip keadilan dan keseimbangan dalam transaksi.

Kata kunci: *Booking Fee*, Perlindungan Konsumen, *Hamisy Jiddiyah*, Pemesanan Rumah.

ABSTRACT

Fhebry Rhesnandha, 22742342246, *Analysis of Booking Fee Practices in House Reservations at Green Valley Residence, Bintan Regency from the Perspective of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection and Hamisy Jiddiyah, Sharia Economic Law Study Program, STAIN Sultan Abdurrahman Kepulauan Riau*, 2026.

This study aims to analyze the practice of booking fees in house reservations at Green Valley Residence, Bintan Regency, from the perspective of the Consumer Protection Law (UUPK) and the concept of hamisy jiddiyah in Islamic jurisprudence (fiqh muamalah). The background of this research is based on the practice of fully forfeiting the booking fee when consumers cancel the transaction or fail to proceed with the purchase process, including in cases where the Housing Loan (KPR) application is rejected. This condition has the potential to disadvantage consumers and create an imbalance in the legal relationship between consumers and business actors.

The research method used is qualitative with an empirical juridical approach. Data were collected through observation, interviews with developers and consumers, and documentation in the form of the House Reservation Letter (SPR). The analysis was conducted by examining the conformity of these practices with the provisions of the Consumer Protection Law as well as the principles of fiqh muamalah, particularly hamisy jiddiyah as a form of commitment in transactions.

The results of the study indicate that the booking fee practice at Green Valley Residence is not fully in line with the provisions of the Consumer Protection Law, especially regarding the prohibition of standard clauses that are detrimental to consumers. The full forfeiture of the booking fee without considering actual losses has the potential to violate consumer protection principles. From the perspective of hamisy jiddiyah, the booking fee is essentially permissible as a sign of seriousness; however, its use must be limited only to the amount of actual loss incurred by the seller. Therefore, the mechanism of fully forfeiting the booking fee does not reflect the principles of justice and balance in transactions.

Keywords: *Booking Fee, Consumer Protection, Hamisy Jiddiyah, House Reservation.*

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN
KEPUTUSAN BERSAMA
MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
REPUBLIK INDONESIA
Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b//U/1987

Pengalihan huruf dimaksudkan sebagai proses pengubahan dari satu sistem abjad ke sistem abjad lainnya. Pengalihan huruf Arab-Latin dalam konteks ini merupakan konversi karakter-karakter Arab ke dalam karakter-karakter Latin beserta perangkat pendukungnya.

A. Konsonan

Bunyi konsonan dalam bahasa Arab yang pada sistem penulisan Arab direpresentasikan dengan huruf. Dalam proses pengalihan huruf ini, sebagian dikonversikan menjadi huruf, sebagian lainnya dikonversikan dengan simbol, dan ada pula yang dikonversikan dengan kombinasi huruf dan simbol secara bersamaan.

Berikut ini ialah daftar karakter Arab yang dimaksud beserta konversinya ke dalam huruf latin:

Tabel 0.1
Transliterasi Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)

ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ḍal	Ḍ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	ʿain	ʿ	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge

ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

B. Vokal

Bunyi vokal dalam bahasa Arab, seperti halnya bunyi vokal dalam bahasa Indonesia, terbagi menjadi bunyi vokal tunggal atau *monoftong* dan bunyi vokal gabungan atau *diftong*.

1. Vokal Tunggal

Bunyi vokal tunggal bahasa Arab yang simbolnya berupa tanda atau harakat, konversinya adalah sebagai berikut:

Tabel 0.2
Transliterasi Vokal Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	Fathah	A	A
اِ	Kasrah	I	I
اُ	Dammah	U	U

2. Vokal Rangkap

Bunyi vokal gabungan bahasa Arab yang simbolnya merupakan kombinasi antara harakat dan huruf, konversinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tabel 0.3
Transliterasi Vokal Rangkap

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَيَّ	Fathah dan ya	Ai	a dan u
اَوْ	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

- كَتَبَ kataba
- فَعَلَ fa`ala
- سَيْلَ suila
- كَيْفَ kaifa
- حَوْلَ haula

C. *Maddah*

Bunyi panjang atau *maddah* yang simbolnya berupa harakat dan huruf, konversinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Tabel 0.4
Transliterasi *Maddah*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ..اِى	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
اِى	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
اِو	Dammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

- قَالَ qāla
- رَمَى ramā
- قِيلَ qīla
- يَقُولُ yaqūlu

D. Ta' Marbutah

Pengalihan huruf untuk ta' marbutah terbagi menjadi dua kategori, yaitu:

1. Ta' marbutah hidup

Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah “t”.

2. Ta' marbutah mati

Ta' marbutah yang tidak bervokal atau yang mendapatkan harakat sukun, konversinya adalah 'h'.

3. Apabila pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta pembacaan kedua kata tersebut terpisah, maka ta' marbutah tersebut dikonversikan dengan 'h'.

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ raudah al-atfāl/raudahtul atfāl
- الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ al-madīnah al-munawwarah/al-madīnatul munawwarah
- طَلْحَةُ talha

E. Syaddah (Tasydid)

Penekanan atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah simbol, baik simbol syaddah maupun simbol tasydid, dikonversikan dengan huruf, yaitu huruf yang identik dengan huruf yang diberi simbol syaddah tersebut.

Contoh:

- نَزَّلَ nazzala
- الْبِرُّ al-birr

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem penulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال, akan tetapi dalam proses pengalihan huruf ini kata sandang tersebut dibedakan menjadi:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah dikonversikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “l” digantikan dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang tersebut.

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah dikonversikan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan di awal dan sesuai dengan bunyinya.

Baik yang diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang dituliskan secara terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan tanpa tanda hubung.

Contoh:

- الرَّجُلُ ar-rajulu
- الْقَلَمُ al-qalamu
- الشَّمْسُ asy-syamsu
- الْجَلَالُ al-jalālu

G. Hamzah

Hamzah dikonversikan sebagai tanda apostrof. Meskipun demikian, ketentuan ini hanya berlaku untuk hamzah yang posisinya di tengah dan di akhir kata. Sedangkan hamzah yang terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam sistem tulisan Arab berbentuk alif.

Contoh:

- تَأْخُذُ ta'khuẓu
- شَيْءٌ syai'un
- النَّوْءُ an-nau'u
- إِنَّ inna

H. Penulisan Kata

Pada prinsipnya setiap kata, baik kata kerja, kata benda maupun huruf dituliskan secara terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim digabungkan dengan kata lainnya karena terdapat huruf atau harakat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut juga digabungkan dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- وَإِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn/
Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn
- بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا Bismillāhi majrehā wa mursāhā

I. Huruf Kapital

Walaupun dalam sistem penulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam proses pengalihan huruf ini huruf tersebut tetap digunakan. Penggunaan huruf kapital mengikuti kaidah yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Ketika nama diri tersebut didahului oleh kata sandang, maka yang dituliskan dengan huruf

kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ Alhamdu lillāhi rabbi al-`ālamīn/
- اِرْحَمِنِ الرَّحِيمِ Ar-rahmānir rahīm/Ar-rahmān ar-rahīm

Penggunaan huruf awal kapital untuk kata Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan jika penulisan tersebut digabungkan dengan kata lain sehingga terdapat huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak digunakan.

Contoh:

- اللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ Allaāhu gafūrun rahīm
- لِلَّهِ الْأُمُورُ جَمِيعًا Lillāhi al-amru jamī`an/Lillāhil-amru jamī`an

J. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan ketepatan dalam pelafalan, pedoman pengalihan huruf ini merupakan komponen yang tidak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Oleh karena itu, peresmian pedoman pengalihan huruf ini perlu disertai dengan panduan tajwid.

KATA PENGANTAR

Assalamu''alaikum Warahmatullah Wabarakatuh

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan kemudahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu. Tanpa pertolongan-Nya tentunya penulis tidak akan sanggup untuk menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Analisis Praktik *Booking Fee* Pada Pembelian Rumah Green Valley Residence Kabupaten Bintan Perspektif Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan *Hamisy Jiddiyah*”

Sholawat serta salam semoga tercurahkan kepada baginda tercinta yakni Nabi Muhammad SAW yang kita nanti-nantikan syafa'atnya di akhirat nanti. Penulis mengucapkan syukur kepada Allah SWT atas limpahan nikmat sehat-Nya, baik itu berupa sehat fisik maupun akal pikiran, sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat dalam mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Sultan Abdurrahman Kepulauan Riau.

Penulis mengucapkan terimakasih yang sebanyak-banyaknya kepada setiap pihak yang telah mendukung serta membantu. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. H. Muhammad Faisal, M.Ag selaku Ketua STAIN Sultan Abdurrahman Kepulauan Riau.
2. Bapak Dr. Fadhila Yonata, M.Pd. selaku Plt. Wakil Ketua I STAIN Sultan Abdurrahman Kepulauan Riau

3. Bapak Dr. Drs. Almahfuz, M.si selaku Wakil Ketua II STAIN Sultan Abdurrahman Kepulauan Riau
4. Bapak H. Rahmad Budi Harto, S.E., M.M., selaku Wakil Ketua III STAIN Sultan Abdurrahman Kepulauan Riau
5. Bapak Dr. Asrizal, M.H, selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Sultan Abdurrahman Kepulauan Riau.
6. Bapak Muhammad Arif Hudaya, Lc., M.E, selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Kepulauan Riau
7. Bapak Mohamad Tedy Rahardi, S.E., M.H.I., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang senantiasa memberikan arahan, motivasi, serta bimbingan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
8. Bapak Dr. M Taufiq, M.S.I., selaku dosen pembimbing skripsi I yang telah meluangkan waktunya dalam bimbingan, memberikan motivasi, mengarahkan penelitian dan penulisan ini dengan penuh kesabaran.
9. Bapak H. Hanafi Yunus, Lc., M.H.I., selaku dosen pembimbing skripsi II yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk memberikan bimbingan, arahan, saran dan masukan
10. Dosen-dosen pengajar yang telah memberikan ilmu-ilmunya, arahan, masukkan dan bimbingannya selama menempuh 8 semester ini yang tidak pernah mengeluh dan selalu bersemangat dalam menjelaskan materi mata kuliah baik yang wajib maupun materi di luar mata kuliah.

11. Secara khusus, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada kedua orang tua tercinta, Bapak dan Ibu, atas segala doa, kasih sayang, dukungan moril maupun materil, serta pengorbanan yang tiada henti. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada adik tercinta atas doa, semangat, dukungan, serta bantuan yang diberikan selama proses penyusunan skripsi ini. Semoga Allah Swt. membalas segala kebaikan dan pengorbanan mereka dengan pahala yang berlipat ganda.
12. Bapak Rizki Rianto, selaku Direktur PT. Govind Megah Perkasa, atas izin, kesempatan, serta dukungannya yang luar biasa dalam memberikan fasilitas dan kemudahan bagi penulis untuk melaksanakan penelitian di perusahaan yang Bapak pimpin, semoga Allah melancarkan usaha nya atas segala kebaikan yang diberikan.
13. Teman-teman seperjuangan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, yang telah menjadi sahabat selama masa perkuliahan, memberikan semangat, dukungan, serta berbagi pengalaman dan kebersamaan yang penuh makna. Semoga persahabatan ini tetap terjalin dengan baik dan kita semua diberikan kesuksesan di masa depan.

Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan memohon maaf atas segala kekurangan yang ada. Terima kasih tulus disampaikan kepada semua pihak yang telah memberikan doa, dukungan, dan bantuan. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan tersebut dan menjadikan karya ini bermanfaat bagi para pembaca

Wassalamu''alaikum Warahmatullah Wabarakatuh.

Bintan, 03 Juli 2026

Penulis

Fhebry Rhesnandha

Nim.22742342246

MOTTO

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ بِالْقِسْطِ

“Dan sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil.”¹

(QS. Al-An’am: 152)

“Kebenaran itu adalah amanah, sedangkan kebatilan adalah pengkhianatan.”²

(HR. Ali bin Abi Thalib)

“Kejujuran itu menenteramkan hati, sedangkan kebohongan itu menimbulkan keraguan”³

(Hasan al-Bashri)

“Pacta Sunt Servanda.”

“Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”⁴

(KUHPerdata)

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya: Edisi Penyempurnaan*, (Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2019), QS. Al-An’am [6]: 152.

² Dinisbatkan kepada Ali bin Abi Thalib, dalam ‘Abd al-Wahid al-Āmidī, *Ghurar al-Hikam wa Durar al-Kalim*, (Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1999)

³ Dinisbatkan kepada Hasan al-Bashri, seorang tabi’in terkemuka, dalam Abu Nu‘aim al-Ashbahani, **Hilyat al-Awliya’ wa Tabaqat al-Asfiya*

⁴ Asas *Pacta Sunt Servanda* diakomodasi dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata dan selaras dengan prinsip pemenuhan akad (*al-wafa’ bil ‘ahd*) dalam Hukum Ekonomi Syariah. Lihat Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm. 15.

PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan mengucapkan puji dan syukur ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat, nikmat, serta karunia-Nya, karya sederhana ini penulis persembahkan dengan penuh rasa hormat, cinta, dan kasih sayang kepada:

Kedua orang tua tercinta, Papa Rahman dan Mama tercinta Noni Eveni, yang telah menjadi sumber kekuatan utama, doa yang tak pernah putus, serta pengorbanan yang tidak pernah terhitung nilainya. Terima kasih atas setiap tetes keringat, nasihat, dukungan, dan ketulusan yang selalu mengiringi setiap langkah perjuangan penulis. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan kesehatan, kebahagiaan, dan kemuliaan hidup kepada Ayah dan Ibu.

Teruntuk adik tercinta, terima kasih atas segala doa, dukungan, dan kehangatan yang selalu diberikan. Terima kasih secara khusus telah memfasilitasi penulis yang menjadi saksi bisu perjuangan dan sangat membantu selama proses penyusunan skripsi ini. Kebaikan, perhatian, dan pengorbananmu menjadi bagian penting dalam perjalanan ini. Semoga Allah SWT senantiasa membalas segala kebaikanmu dengan limpahan rahmat, kesehatan, dan keberkahan.

Dosen pembimbing serta seluruh Bapak dan Ibu dosen, yang telah membimbing, mendidik, serta memberikan ilmu yang sangat berharga selama masa perkuliahan. Semoga segala ilmu dan kesabaran yang telah dicurahkan menjadi amal jariyah yang terus mengalir pahalanya.

Sahabat dan teman-teman seperjuangan Alvin Wiranata, Aldo Dirgantara Ode, Dwi Langgeng Afriono, Rio Ferdinal, Satria Yoga Shahputra, Abdul Musadat,

Ridwan Safari, M. Syarif, Mizan, yang telah menemani dalam suka dan duka, memberikan dukungan, serta menjadi bagian dari perjalanan akademis yang penuh makna ini. Terima kasih atas kebersamaan dan rasa saling menguatkan selama ini.

Almamater tercinta, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Sultan Abdurrahman Kepulauan Riau, yang telah menjadi tempat penulis menimba ilmu, menempa karakter, dan melangkah menuju kedewasaan pemikiran.

Dan akhirnya, karya ini penulis persembahkan untuk diri sendiri, yang telah berjuang, bertahan, dan tidak menyerah dalam menghadapi setiap tantangan serta rasa lelah. Terima kasih karena telah percaya bahwa setiap proses yang dijalani dengan sabar akan bermuara pada hasil yang indah pada waktunya.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
SURAT PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN	viii
KATA PENGANTAR.....	xvii
MOTO.....	xxi
PERSEMBAHAN.....	xxii
DAFTAR ISI.....	xxiv
DAFTAR TABEL	xxvi
DAFTAR GAMBAR.....	xxvii
 BAB I: PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah Penelitian.....	8
C. Rumusan Masalah	9
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	10
E. Kajian Terdahulu	12
F. Kerangka Teori	20
G. Metode Penelitian	25
 BAB II: GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	 36
A. Sejarah Berdirinya Perumahan Green Valley Residence Kabupaten Bintan.....	36
B. Visi dan Misi Perusahaan.....	37
C. Struktur Organisasi Perusahaan	38
D. Lokasi dan Kondisi Fisik Perumahan	39
E. Data Hasil Penjualan Rumah.....	41
F. Sistem Pemasaran dan Mekanisme Pemesanan Rumah	42

BAB III: KONSEP TEORITIS.....	44
A. Konsep Jual Beli	44
B. Tinjauan Tentang Pemesanan Rumah	53
C. Konsep <i>Booking Fee</i> dan <i>Uang Muka</i>	55
D. Pembayaran dalam Hukum Ekonomi Syariah	62
BAB IV: ANALISIS DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	67
A. Praktik Penerapan <i>Booking Fee</i> pada Pemesanan Rumah di Green Valley Residence Kabupaten Bintan.	67
B. Analisis Praktik <i>Booking Fee</i> ditinjau dari Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan <i>Hamisy Jiddiyah</i>	76
BAB V: PENUTUP	89
A. Kesimpulan	89
B. Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA	93
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Struktur Organisasi Perusahaan	38
Tabel 2. 2 Data Hasil Penjualan Perumahan ditahun 2026	41
Tabel 3. 1 Perbedaan antara <i>Booking Fee</i> dan Uang Muka	57
Tabel 4. 1 Analisis Ketentuan <i>Booking Fee</i> dalam Surat Pemesanan Rumah	80
Tabel 4. 2 Perbandingan UUPK dan <i>Hamisy Jiddiyah</i>	86

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Masterplan Perumahan Green Valley Residence	39
Gambar 2. 2 Spesifikasi Harga di Dalam Brosur	40
Gambar 4. 1 Pesyaratan Berkas Konsumen	68

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan.⁵ Kondisi tersebut mendorong berkembangnya sektor properti, khususnya pembangunan perumahan oleh bagi pengembang (developer). Dalam praktik pemasaran perumahan, pengembang umumnya menerapkan sistem booking fee sebagai tanda keseriusan calon pembeli untuk memesan unit rumah sebelum proses transaksi jual beli dilakukan secara penuh.

Booking fee pada dasarnya merupakan sejumlah uang yang dibayarkan oleh calon pembeli kepada pengembang sebagai bentuk pemesanan unit rumah agar tidak dipasarkan kepada pihak lain.⁶ Meskipun demikian, dalam praktiknya belum terdapat pengaturan khusus dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mekanisme *booking fee* pada transaksi pemesanan rumah. Akibatnya, ketentuan mengenai *booking fee* umumnya ditetapkan secara sepihak oleh pengembang melalui surat pemesanan rumah yang wajib disetujui oleh calon pembeli.⁷

Di sisi lain, hubungan hukum antara pengembang dan konsumen harus tetap berlandaskan pada prinsip keseimbangan, keadilan, dan iktikad baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan

⁵ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7

⁶ Suwardi, *Hukum Perjanjian dan Transaksi Properti di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 45.

⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 65.

Konsumen. Undang-undang tersebut memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi barang maupun jasa yang ditawarkan, serta perlindungan terhadap klausula baku yang berpotensi merugikan konsumen.⁸ Dalam praktiknya, masih ditemukan klausul mengenai *booking fee* yang menyatakan bahwa dana tersebut menjadi hangus apabila pembeli membatalkan transaksi atau apabila pengajuan pembiayaan melalui bank tidak disetujui.⁹ Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara pelaku usaha dan konsumen apabila ketentuan tersebut ditetapkan secara sepihak tanpa memberikan kesempatan kepada konsumen untuk melakukan negosiasi.¹⁰

Selain ditinjau dari hukum positif, praktik *booking fee* perlu dianalisis berdasarkan konsep *Hamisy Jiddiyah* dalam fikih muamalah. Penetapan aturan *booking fee* secara sepihak tanpa ruang negosiasi dapat mencederai keseimbangan hak dan kewajiban antara pelaku usaha dan konsumen. Padahal dalam *Hamisy Jiddiyah*, dana yang dibayarkan sebelum akad bukanlah keuntungan penjual, melainkan sebatas jaminan keseriusan calon pembeli. Oleh karena itu, apabila transaksi batal, penjual hanya berhak mengambil dana sebesar kerugian riil yang benar-benar dialaminya, sedangkan kelebihanannya wajib dikembalikan kepada calon pembeli.¹¹

⁸ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm. 48.

⁹ Surat Pemesanan Rumah (SPR) PT Govind Megah Perkasa Perumahan Green Valley Residence Kabupaten Bintan, Poin (3) dan (4).

¹⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 74-76.

¹¹ Mardani, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 142.

Sebagaimana terkandung di dalam Al-Quran surah An-Nisa ayat 29 Allah Swt berfirman:

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

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”¹²

Berdasarkan ayat tersebut dalam kitab *Tafsir Al-Munir*, ayat ini menjadi landasan bahwa segala bentuk pengambilan dana seperti penghangusan *booking fee*, pinalti, maupun pemotongan uang yang tidak didasari kerelaan sah, keterbukaan, serta kesesuaian dengan kerugian riil, tergolong sebagai tindakan memakan harta secara batil (*bil-batil*). Hal ini dinilai mencederai prinsip keadilan (*al-'adl*) dalam muamalah Islam.¹³

Dalam kajian fikih muamalah, pembayaran uang di awal sebelum akad jual beli dapat dikaitkan dengan konsep *hamisy jiddiyah* (uang kesungguhan) dan *bai' al-urbun* (uang muka). *Hamisy jiddiyah* merupakan sejumlah uang yang dibayarkan calon pembeli kepada calon penjual sebelum terjadinya akad, sebagai tanda keseriusan untuk melanjutkan transaksi. Apabila akad jual beli kemudian dilaksanakan, uang tersebut akan diperhitungkan sebagai bagian dari harga; namun apabila transaksi dibatalkan, uang tersebut wajib dikembalikan kepada calon

¹² QS. An-Nisa (4): 29.

¹³ Wahbah az-Zuhaili, *Tafsir al-Munir: Aqidah, Syariah, Manhaj*, terj. Abdul Hayyie al-Kattani dkk., Jilid 3, (Jakarta: Gema Insani, 2013), hlm. 38-41.

pembeli setelah dikurangi kerugian riil yang benar-benar dialami oleh calon penjual akibat pembatalan.¹⁴

Sementara itu, *bai' al-'urbun* merupakan akad jual beli yang disertai pembayaran uang muka pada saat kesepakatan dibuat. Apabila pembeli melanjutkan transaksi, uang muka tersebut menjadi bagian dari harga jual. Sebaliknya, apabila pembeli membatalkan transaksi, penjual berhak memiliki uang muka tersebut sesuai dengan kesepakatan para pihak.¹⁵ Dalam praktik kontemporer, konsep *bai' al-'urbun* dibolehkan oleh sebagian ulama dengan syarat tidak mengandung unsur kezaliman, gharar, maupun merugikan salah satu pihak secara tidak proporsional. Oleh karena itu, meskipun keduanya sama-sama melibatkan pembayaran di awal, *hamisy jiddiyah* lebih menekankan perlindungan terhadap kedua belah pihak dengan hanya membolehkan pemotongan sebesar kerugian riil, sedangkan *bai' al-'urbun* memberikan ruang bagi penjual untuk mempertahankan uang muka apabila pembatalan dilakukan oleh pembeli sesuai syarat yang telah disepakati.¹⁶

Berdasarkan penerapan *booking fee* juga dilakukan oleh pengembang perumahan lainnya. Penelitian lain di Perumahan Alam Indah Benda dan Perumahan Griya Talok Permai Bumiayu, *booking fee* dibayarkan sebagai tanda jadi pemesanan unit dan diperhitungkan sebagai bagian dari harga rumah apabila

¹⁴ Muhammad Taqi al-Usmani, *Fiqhul Buyu' 'Ala al-Madzahib al-Arba'ah*, Juz I (Karachi: Maktabah al-Ma'arif al-Qur'aniyyah, 2015), 115-118.

¹⁵ Nasir Mansoor, "Hamish Jiddiyah and Arboun-Shariah, Regulatory, Accounting & Risk Management Perspective," *The Islamic Culture*, Vol. 44, No. 2 (2020), <https://doi.org/10.58352/tis.v44i2.731>.

¹⁶ Abdul-Razzaq A. Alaro, "The Use of Hamish Jiddiyah (Earnest Deposit) in Islamic Banking: Nigerian Non-Financial Institutions in Focus," 2017.

transaksi dilanjutkan. Namun, apabila pembeli tidak melanjutkan transaksi dalam jangka waktu yang telah ditentukan, *booking fee* menjadi milik pengembang sebagai kompensasi atas kerugian akibat pemblokiran unit. Khusus pada Perumahan Alam Indah Benda, apabila pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditolak oleh pihak bank, pengembang mengembalikan 50% dari *booking fee* kepada calon pembeli, sedangkan sisanya menjadi hak pengembang. Sebaliknya, di Perumahan Griya Talok Permai, apabila batas waktu yang telah disepakati berakhir tanpa adanya kepastian dari pembeli, *booking fee* dinyatakan hangus dan unit kembali dipasarkan tanpa adanya upaya konfirmasi lebih lanjut kepada calon pembeli.¹⁷

Lalu, penelitian di Perusahaan Properti Bukit Cinta Kabupaten Pamekasan, praktik yang dilakukan pengembang dapat dijadikan pembandingan dengan Green Valley Residence. Berdasarkan penelitian tersebut, ketika calon pembeli telah membayar uang panjar (*booking fee*) kemudian membatalkan pembelian karena alasan ekonomi, kebijakan pengembang pada awalnya adalah uang panjar dinyatakan hangus. Namun, setelah terjadi perselisihan antara konsumen dan pengembang, sengketa diselesaikan secara musyawarah sehingga pengembang mengembalikan 50% dari uang panjar, sedangkan 50% sisanya tetap menjadi hak pengembang sebagai bentuk kompensasi. Praktik tersebut menunjukkan bahwa

¹⁷ Hajid Maududi, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Booking Fee pada Pembelian Rumah di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes* (Skripsi, IAIN Purwokerto, 2020), hlm. 57-68.

pengembang tidak sepenuhnya mempertahankan seluruh uang panjar, melainkan memberikan pengembalian sebagian kepada konsumen.¹⁸

Berbeda dengan kedua praktik tersebut, berdasarkan hasil penelitian penulis di Green Valley Residence Kabupaten Bintan, calon pembeli diwajibkan membayar *booking fee* sebesar Rp500.000,00 sebagai syarat pemesanan unit rumah. Dana tersebut akan diperhitungkan sebagai bagian dari harga rumah apabila transaksi pembelian dilanjutkan. Akan tetapi, berdasarkan ketentuan dalam Surat Pemesanan Rumah (SPR), apabila calon pembeli membatalkan pembelian ataupun pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tidak memperoleh persetujuan dari pihak bank, *booking fee* dinyatakan hangus seluruhnya tanpa adanya mekanisme pengembalian.¹⁹ Pengembang beralasan bahwa penghangusan *booking fee* merupakan kompensasi atas pemblokiran unit, biaya administrasi, dan biaya pemasaran yang telah dikeluarkan selama proses pemesanan.²⁰

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak developer Green Valley Residence Kabupaten Bintan, diketahui bahwa hingga penelitian ini dilakukan telah terjual sebanyak 30 unit rumah. Namun, dari keseluruhan transaksi tersebut terdapat 2 kasus pembatalan pembelian oleh calon pembeli setelah pembayaran *booking fee*. Kedua pembatalan tersebut terjadi karena pengajuan Kredit Pemilikan Rumah

¹⁸ Hitami, *Analisis Praktik Booking Fee Pada Pembelian Rumah di Perusahaan Properti Bukit Cinta Kabupaten Pamekasan dalam Perspektif Ekonomi Syariah dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen* (Tesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2022), hlm. 4

¹⁹ Surat Pemesanan Rumah (SPR) PT Govind Megah Perkasa Perumahan Green Valley Residence Kabupaten Bintan, Hasil Observasi Penulis pada tanggal 15 Juli 2026.

²⁰ Rizki Rianto, Direktur PT Govind Megah Perkasa, wawancara oleh penulis, Tanjungpinang, 15 Mei 2026.

(KPR) tidak memperoleh persetujuan dari pihak bank sehingga transaksi tidak dapat dilanjutkan dan pembatalan sepihak oleh calon pembeli.

Dalam setiap pembatalan tersebut, pihak developer tetap berpedoman pada ketentuan yang tercantum dalam Surat Pemesanan Rumah (SPR), yaitu bahwa *booking fee* yang telah dibayarkan dinyatakan hangus dan tidak dikembalikan kepada calon pembeli. Menurut pihak developer, kebijakan tersebut diterapkan karena *booking fee* dipandang sebagai bentuk kompensasi atas pemesanan unit yang telah diblokir serta biaya administrasi dan pemasaran yang telah dikeluarkan selama proses pemesanan berlangsung.

Ketentuan tersebut menimbulkan persoalan hukum karena calon pembeli tetap kehilangan *booking fee* meskipun penyebab batalnya transaksi tidak selalu berasal dari kesalahan atau kelalaiannya. Misalnya, penolakan pengajuan KPR oleh bank dapat disebabkan oleh hasil analisis kelayakan kredit yang berada di luar kendali konsumen.²¹ Di sisi lain, belum terdapat kejelasan mengenai dasar perhitungan kerugian yang dialami pengembang sehingga seluruh *booking fee* dinyatakan menjadi milik pengembang.²²

Penelitian-penelitian terdahulu pada umumnya mengkaji praktik *booking fee* dari perspektif akad *bai' al-uribun*, konsep-konsep dalam fikih muamalah, atau hanya meninjau aspek perlindungan konsumen berdasarkan Undang-Undang

²¹ Reno Wandika dan Wulan Windiarti, "Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Perjanjian Pembelian Rumah yang Mencantumkan Klausula Baku Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen," *Innovative: Journal of Social Science Research* 4, no. 4 (2024): 1414-1425, <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i4.13138>

²² Melisa Aquaria Putri, "Klausula Baku dalam Suatu Perjanjian Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen," *Jurnal Gagasan Hukum* 2, no. 2 (2020): 122-134, <https://doi.org/10.31849/jgh.v2i02.8553>

Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Sementara itu, penelitian yang secara khusus menganalisis praktik *booking fee* pada pemesanan rumah dengan mengintegrasikan perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan konsep *hamisy jiddiyah* dalam fikih muamalah, khususnya pada Green Valley Residence Kabupaten Bintan.

Oleh karena itu, penelitian ini memiliki nilai kebaruan karena mengkaji praktik *booking fee* melalui pendekatan hukum positif dan konsep *hamisy jiddiyah* dalam fikih muamalah, sehingga diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai perlindungan hukum bagi konsumen serta kesesuaian praktik *booking fee* dengan prinsip keadilan, tanggung jawab, dan kemaslahatan dalam fikih muamalah.

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut praktik *booking fee* pada pemesanan rumah di Green Valley Residence Kabupaten Bintan melalui penelitian yang berjudul **"Analisis Praktik *Booking Fee* pada Pemesanan Rumah Green Valley Residence Kabupaten Bintan Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan *Hamisy Jiddiyah*."**

B. Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang diteliti, maka perlu adanya pembatasan masalah. Penelitian ini difokuskan pada praktik *booking fee* dalam pemesanan rumah di Green Valley Residence Kabupaten Bintan yang dikembangkan oleh PT Govind Megah Perkasa. Ruang lingkup penelitian meliputi mekanisme pembayaran *booking fee*, ketentuan

penghangusan *booking fee* apabila terjadi pembatalan transaksi, serta kedudukan hukum *booking fee* dalam proses pemesanan rumah. Pembatalan transaksi yang dikaji dibatasi pada pembatalan yang dilakukan oleh calon pembeli dan pembatalan akibat pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang tidak memperoleh persetujuan dari pihak bank.

Selanjutnya, praktik tersebut dianalisis berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khususnya yang berkaitan dengan hak dan kewajiban konsumen, kewajiban pelaku usaha, serta klausula baku. Selain itu, praktik *booking fee* juga dianalisis berdasarkan konsep *hamisy jiddiyah* dalam fikih muamalah sebagai pisau analisis utama untuk menilai kesesuaian praktik penghangusan *booking fee* dengan prinsip keadilan, tanggung jawab, dan perlindungan terhadap para pihak.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik penerapan *booking fee* dalam transaksi pemesanan rumah di *Green Valley Residence* Kabupaten Bintan.?
2. Bagaimana praktik *booking fee* pada pemesanan rumah di *Green Valley Residence* Kabupaten Bintan ditinjau dari Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan *Hamisy Jiddiyah*.?

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka tujuan dan kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis praktik penerapan *booking fee* dalam transaksi pemesanan rumah di Green Valley Residence Kabupaten Bintan.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis praktik *booking fee* pada pemesanan rumah di Green Valley Residence Kabupaten Bintan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan *Hamisy Jiddiyah*.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang Hukum Perlindungan Konsumen dan kajian mengenai konsep *hamisy jiddiyah* dalam praktik *booking fee* pada transaksi pemesanan rumah. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang mengkaji praktik *booking fee* ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan konsep *hamisy jiddiyah*.

b. Kegunaan Praktis

1) Bagi Pengembang

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pengembang Green Valley Residence Kabupaten Bintan, khususnya PT Govind Megah Perkasa, dalam menerapkan praktik *booking fee* yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan konsep *hamisy jiddiyah*. Dengan demikian, pengembang diharapkan dapat menyusun kebijakan dan klausula mengenai *booking fee* secara lebih adil, transparan, serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

2) Bagi Konsumen

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada konsumen mengenai hak dan kewajibannya dalam praktik *booking fee* pada pemesanan rumah. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi konsumen dalam memahami ketentuan mengenai *booking fee*, sehingga konsumen dapat mengambil keputusan secara lebih cermat serta memperoleh perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan konsep *hamisy jiddiyah*.

3) Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan bahan kajian bagi akademisi dalam mengembangkan penelitian mengenai praktik

booking fee pada transaksi pemesanan rumah. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah keilmuan, khususnya yang berkaitan dengan analisis praktik *booking fee* ditinjau dari perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan konsep *hamisy jiddiyah*, serta menjadi rujukan bagi penelitian selanjutnya yang membahas tema serupa.

E. Kajian Terdahulu

Kajian mengenai praktik *booking fee* khususnya yang dikaitkan dengan Undang-undang no 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan *hamisy jiddiyah*, telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya dengan fokus dan pendekatan yang beragam. Penelitian tersebut menjadi rujukan penting dalam memahami posisi penelitian ini serta menunjukkan letak kebaruan (research gap).

1. Tesis yang ditulis oleh Irwan Faizal mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Kasim Riau Juli 2022. “*Pelaksanaan Bai’ al-urbun Pada Pembelian Rumah di Perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2)*”. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif yang melibatkan observasi, wawancara, dan dokumentasi untuk memahami praktik *booking fee* dalam transaksi jual beli rumah dari perspektif hukum ekonomi syariah dan fikih muamalah. Lebih lanjut, penelitian ini menyimpulkan bahwa *booking fee* yang dibayarkan oleh pembeli dapat diperhitungkan sebagai bagian dari harga jual beli apabila transaksi berlanjut dan dapat menjadi kompensasi bagi pengembang bila pembeli membatalkan transaksi sesuai ketentuan akad yang telah disepakati

bersama. Meskipun penelitian ini menegaskan kesesuaian praktik *bai' al-urbun* dengan prinsip syariah di lapangan.²³

Adapun persamaan penelitian ini terletak pada kesamaan fokus kajian yang sama-sama membahas praktik *booking fee* dalam transaksi pembelian rumah serta menggunakan perspektif hukum ekonomi syariah dan fikih muamalah sebagai dasar analisis. Sedangkan perbedaannya terletak pada objek penelitian dan pendekatan analisis yang digunakan. Penelitian ini berfokus pada praktik *bai' al-urbun* dalam transaksi pembelian rumah di Perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2) dengan kesimpulan bahwa praktik tersebut pada umumnya telah sesuai dengan prinsip syariah. Sementara itu, peneliti penulis mengkaji praktik *booking fee* pada pembelian rumah di *Green Valley Residence* Kabupaten Bintan dengan menitikberatkan analisis pada kesesuaiannya dengan konsep *hamisy jiddiyah*, khususnya terkait kedudukan uang keseriusan yang diberikan sebelum akad serta dampaknya terhadap keadilan akad dan perlindungan hak pembeli apabila terjadi pembatalan transaksi.

2. Skripsi yang ditulis oleh Ridho Dwian Akbar mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta November 2024, "*Implementasi Booking Fee Dalam Produk Pembelian Rumah KPR Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Dan Perlindungan Konsumen*". Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif-empiris, yaitu dengan mengkaji

²³ Irwan Faizal, *Pelaksanaan Bai' al-Urbun pada Pembelian Rumah di Perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2)*, Tesis, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2022.

ketentuan hukum ekonomi syariah serta praktik penerapan *booking fee* di lapangan melalui teknik wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik *booking fee* dalam pembelian rumah KPR lebih tepat dipahami sebagai akad pendahuluan (*hamisy jiddiyyah*) dibandingkan sebagai *bai' al-urbun*, karena pembayaran tersebut dilakukan sebelum terjadinya akad jual beli yang sempurna. Namun demikian, penelitian tersebut juga menemukan bahwa dalam praktiknya masih terdapat ketidakjelasan mengenai status dana *booking fee* serta konsekuensi apabila terjadi pembatalan transaksi. Hal ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen dan belum sepenuhnya sejalan dengan prinsip keadilan serta perlindungan konsumen dalam hukum ekonomi syariah.²⁴

Perbedaan penelitian ini terletak pada objek dan fokus analisis. Penelitian Ridho Dwian Akbar mengkaji *booking fee* pada pembelian rumah KPR dan menyimpulkan bahwa *booking fee* lebih tepat dipahami sebagai *hamisy jiddiyyah*. Sementara itu, penelitian ini mengkaji praktik *booking fee* di *Green Valley Residence* Kabupaten Bintan dengan memfokuskan analisis pada kesesuaiannya dengan konsep *hamisy jiddiyyah*, khususnya mengenai kedudukan uang kesungguhan sebelum akad dan implikasinya terhadap perlindungan hak pembeli apabila terjadi pembatalan transaksi.

3. Penelitian dalam bentuk jurnal yang dilakukan oleh Hasanudin yang berjudul “*Transformation of Down Payment in Sharia Financing in Indonesia Based on*

²⁴ Ridho Dwian Akbar, *Implementasi Booking Fee dalam Produk Pembelian Rumah KPR dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Perlindungan Konsumen (Studi Kasus di Perumahan Islamic Park Legok)*, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2024.

Buying and Selling Urbun and Hamish Jiddiyyah". Penelitian ini membahas transformasi praktik uang muka (*down payment*) dalam pembiayaan syariah di Indonesia dengan menggunakan analisis konsep *bai' al-urbun* dan *hamisy jiddiyah* dalam fikih muamalah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedua konsep tersebut memiliki perbedaan dalam hal kedudukan hukum uang muka apabila terjadi pembatalan transaksi.²⁵ Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan adalah sama-sama membahas pemberian sejumlah uang sebelum akad dalam perspektif fikih muamalah. Adapun perbedaannya terletak pada objek penelitian, di mana penelitian ini membahas praktik uang muka dalam pembiayaan syariah secara umum, sedangkan penelitian yang akan dilakukan lebih memfokuskan pada praktik *booking fee* dalam transaksi pembelian rumah di *Green Valley Residence* Bintan dengan menggunakan konsep *hamisy jiddiyah* sebagai perspektif analisis.

4. Penelitian dalam bentuk jurnal Nur Atiqah, dkk, 2025 dengan judul "*Permissibility of Advance Payment in Online Sales: An Analysis Study of Fiqh Muamalah*". Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan menganalisis praktik pembayaran di muka (*advance payment*) dalam transaksi jual beli berdasarkan perspektif fikih muamalah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembayaran awal dalam transaksi jual beli dapat dibenarkan secara syariah apabila dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak, kejelasan akad,

²⁵ Hasanudin, "Transformation of Down Payment in Sharia Financing in Indonesia Based on Buying and Selling 'Urbun and Hamish Jiddiyyah,'" *Ahkam: Jurnal Ilmu Syariah*, Vol. 23, No. 1 (2023), hlm 1-24, <https://doi.org/10.15408/ajis.v23i1.31924>.

serta tidak mengandung unsur gharar, riba, dan kezaliman.²⁶ Meskipun objek kajian penelitian ini adalah transaksi jual beli online, konsep pembayaran awal yang dibahas memiliki kesamaan karakteristik dengan praktik *booking fee* dalam transaksi pembelian rumah. Namun demikian, penelitian ini belum mengkaji secara khusus penerapan *booking fee* pada pembelian rumah maupun mengaitkannya secara langsung dengan konsep *bai' al-urbun*, sehingga penelitian ini relevan sebagai landasan teoritik dalam menganalisis praktik *booking fee* pada pembelian rumah di Perumahan *Green Valley Residence* Kabupaten Bintan.

5. Penelitian dalam bentuk jurnal yang ditulis oleh Listian Ahmad dan Tri Sulistiana 2025 berjudul “*Analisis Uang Muka dalam Akad Murabahah pada Kredit Pemilikan Rumah (Studi pada BNI Syariah)*”. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif-empiris untuk menganalisis penerapan uang muka dalam akad murabahah pada pembiayaan KPR syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa uang muka diperbolehkan sepanjang disepakati di awal akad, memiliki tujuan yang jelas, serta tidak mengandung unsur gharar dan kezaliman. Namun, penelitian ini belum mengkaji praktik *booking fee* sebelum akad jual beli maupun konsep *hamisy jiddiyah*.²⁷
6. Penelitian dalam bentuk jurnal yang ditulis oleh Zainal dan Rizkiyanto (2023) berjudul “*Studi Komparatif Tentang Jual Beli Menggunakan Ba'i Urbun*

²⁶ Nur Atiqah, Hervina, Akhmad Sofyan, & Robiah Bah. *Permissibility of Advance Payment in Online Sales: An Analysis Study of Fiqh Muamalah*. Ghaly: Journal of Islamic Economic Law 2, no. 1 (2024), hlm 79-90, <https://doi.org/10.21093/ghaly.v2i1.6205>.

²⁷ Listian Indriyani Achmad dan Tri Sulistiana, “*Analisis Uang Muka dalam Akad Murabahah pada Kredit Pemilikan Rumah (Studi pada BNI Syariah KCP Jababeka Cikarang Bekasi)*,” Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa 6, no. 1 (2021): hlm 55-64, <https://doi.org/10.37366/jespb.v6i01.177>.

Menurut Madzhab Syafi'i dan Madzhab Hambali". Penelitian ini menggunakan pendekatan kepustakaan (*library research*) untuk membandingkan pandangan Madzhab Syafi'i dan Madzhab Hambali mengenai hukum *ba'i urbun*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Madzhab Syafi'i melarang *ba'i urbun* karena mengandung unsur gharar dan memakan harta secara batil, sedangkan Madzhab Hambali membolehkannya berdasarkan kesepakatan para pihak.²⁸

Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian ini terletak pada pembahasan mengenai uang muka dalam transaksi jual beli berdasarkan perspektif fikih muamalah. Adapun perbedaanya berfokus pada perbandingan pandangan dua mazhab tentang *bai' urbun*, sedangkan penelitian ini menganalisis praktik *booking fee* dalam SPR Green Valley Residence berdasarkan konsep *hamisy jiddiyah*, khususnya terkait kedudukan uang kesungguhan sebelum akad dan mekanisme penghangusannya.

7. Penelitian dalam bentuk jurnal yang ditulis oleh Desi Siti Habibah Arifin, Neni Nuraeni, dan Fauzan Januri (2024) berjudul "*Comparative Study of the Law of Selling and Buying with Down Payment According to Four Schools of Thought*". Kajian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif untuk membandingkan pandangan empat mazhab mengenai hukum jual beli dengan uang muka (*bai' al-urbun*). Hasilnya menunjukkan bahwa Mazhab Maliki dan Hanbali membolehkan transaksi tersebut dengan syarat tertentu, sedangkan

²⁸ Zainal dan Rizkiyanto, "Studi Komparatif Tentang Jual Beli Menggunakan Ba'i Urbun Menurut Madzhab Syafi'i dan Madzhab Hambali," *ILTIZAMAT: Journal of Economic Sharia Law and Business Studies* 2, no. 2 (2023): 22-37, <https://doi.org/10.55120/iltizamat.v2i2.1370>.

Mazhab Hanafi dan Syafi'i melarangnya karena dinilai mengandung unsur gharar dan berpotensi menimbulkan ketidakadilan.

Persamaannya dengan penelitian ini terletak pada pembahasan uang muka dalam transaksi jual beli berdasarkan fikih muamalah. Perbedaannya, jurnal tersebut mengkaji perbandingan pendapat empat mazhab mengenai *bai' al-urbun*, sedangkan penelitian ini berfokus pada kesesuaian ketentuan *booking fee* dalam SPR *Green Valley Residence* dengan konsep *hamisy jiddiyah*, khususnya mengenai kedudukan uang kesungguhan sebelum akad dan mekanisme penghangusannya.²⁹

8. Penelitian dalam bentuk jurnal yang ditulis oleh Mohammad Hashim Kamali dan Ahamed Kameel Mydin Meera (2007) berjudul "*A Critical Appraisal of the Challenges of Realizing Maqasid al-Shari'ah in Islamic Banking and Finance*". Kajian ini menganalisis penerapan *maqasid syariah* dalam praktik perbankan syariah dengan menekankan bahwa suatu transaksi tidak cukup hanya memenuhi aspek formal akad, tetapi juga harus mencerminkan tujuan syariah, seperti keadilan, kemaslahatan, dan perlindungan terhadap hak para pihak. Penulis juga menegaskan bahwa substansi transaksi harus sejalan dengan prinsip syariah, bukan sekadar memenuhi bentuk hukumnya.³⁰

²⁹ Desi Siti Habibah Arifin, Neni Nuraeni, dan Fauzan Januri, "Comparative Study of the Law of Selling and Buying with Down Payment According to Four Schools of Thought," *Jurnal Iqtisad: Reconstruction of Justice and Welfare for Indonesia* 11, no. 2 (2024), hlm 163-182, <https://doi.org/10.31942/iq.v11i2.11079>

³⁰ Asyraf Wajdi Dusuki dan Abdulazeem Abozaid, "A Critical Appraisal on the Challenges of Realizing Maqasid al-Shariaah in Islamic Banking and Finance," *IIUM Journal of Economics and Management* 15, no. 2 (2007): 143-165. <https://doi.org/10.31436/ijema.v15i2.133>

Persamaannya dengan penelitian ini terletak pada penggunaan *maqasid syariah* sebagai landasan dalam menilai kesesuaian suatu transaksi dengan prinsip syariah. Adapun perbedaannya, jurnal tersebut mengkaji penerapan *maqāṣid al-shari‘ah* dalam industri perbankan syariah secara umum, sedangkan penelitian ini berfokus pada analisis ketentuan *booking fee* dalam SPR *Green Valley Residence* berdasarkan konsep *hamisy jiddiyah*, khususnya mengenai kedudukan uang kesungguhan sebelum akad serta mekanisme penghangusannya.³¹

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu yang telah dipaparkan, dapat diketahui bahwa sebagian besar penelitian membahas praktik *booking fee* dalam transaksi pembelian rumah dari berbagai perspektif, seperti perlindungan konsumen maupun analisis terhadap konsep *bai' al-urbun*. Penelitian ini memiliki perbedaan karena tidak hanya membahas *booking fee* sebagai uang muka dalam transaksi jual beli, tetapi secara khusus menganalisis praktik penghangusan *booking fee* dalam Surat Pemesanan Rumah (SPR) *Green Valley Residence* Kabupaten Bintan berdasarkan perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan konsep *hamisy jiddiyah*, terutama terkait prinsip bahwa dana keseriusan tidak dapat secara otomatis menjadi hak penjual, melainkan hanya dapat digunakan untuk menutupi kerugian nyata yang benar-benar terjadi.

³¹ Asyraf Wajdi Dusuki dan Abdulazeem Abozaid, "A Critical Appraisal on the Challenges of Realizing *Maqasid al-Shariaah* in Islamic Banking and Finance," *IIUM Journal of Economics and Management* 15, no. 2 (2007): 143-165. <https://doi.org/10.31436/ijema.v15i2.133>

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan konseptual yang digunakan peneliti untuk menganalisis permasalahan yang menjadi objek penelitian. Teori berfungsi sebagai pisau analisis dalam mengkaji fakta-fakta yang ditemukan di lapangan sehingga hasil penelitian dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Melalui kerangka teori, peneliti dapat menjelaskan hubungan antara konsep, norma hukum, dan praktik yang terjadi, serta memberikan dasar dalam menjawab rumusan masalah penelitian.

1. Teori Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen merupakan salah satu konsep hukum yang bertujuan untuk menciptakan keseimbangan kedudukan antara pelaku usaha dan konsumen dalam suatu hubungan hukum. Dalam praktik transaksi jual beli, khususnya pada sektor properti, posisi konsumen sering kali lebih lemah dibandingkan pelaku usaha karena informasi mengenai syarat, ketentuan, maupun risiko transaksi umumnya dikuasai oleh pelaku usaha. Oleh sebab itu, hukum perlindungan konsumen hadir untuk menjamin agar hak-hak konsumen tetap terlindungi dan memperoleh kepastian hukum dalam setiap tahapan transaksi, mulai dari tahap promosi, pemesanan (*booking*), perjanjian, hingga pelaksanaan jual beli.³²

Menurut Az. Nasution, perlindungan konsumen adalah keseluruhan asas dan kaidah hukum yang mengatur hubungan dan berbagai permasalahan antara penyedia barang dan/atau jasa dengan konsumen guna melindungi kepentingan

³² Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar* (Jakarta: Diadit Media, 2014), hlm. 22.

konsumen.³³ Perlindungan tersebut tidak hanya diberikan ketika terjadi sengketa, tetapi juga pada tahap sebelum terjadinya perjanjian, yaitu ketika konsumen menerima informasi mengenai barang atau jasa yang akan dibeli dan melakukan pembayaran awal sebagai bentuk keseriusan dalam bertransaksi.

Dalam penelitian ini, perlindungan konsumen dikaitkan dengan praktik *booking fee* pada pemesanan rumah di Green Valley Residence Kabupaten Bintan. *Booking fee* merupakan sejumlah uang yang dibayarkan oleh calon pembeli kepada pihak pengembang sebagai tanda pemesanan unit rumah sebelum dilaksanakannya akad jual beli atau proses pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Meskipun pembayaran *booking fee* dilakukan pada tahap pra-kontrak, hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha telah mulai terbentuk sehingga hak dan kewajiban para pihak tetap harus memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.³⁴

Permasalahan yang sering muncul dalam praktik *booking fee* adalah adanya klausula yang menyatakan bahwa uang *booking fee* menjadi hangus apabila calon pembeli membatalkan transaksi atau permohonan KPR ditolak oleh bank. Dalam kondisi tersebut, konsumen sering kali tidak memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi karena isi Surat Pemesanan Rumah (SPR) telah disusun terlebih dahulu oleh pihak pengembang dalam bentuk perjanjian baku. Akibatnya, konsumen hanya diberikan pilihan untuk menerima

³³ Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*, hlm. 23.

³⁴ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 angka (2), Pasal 4, dan Pasal 7.

atau menolak seluruh isi perjanjian tanpa dapat mengubah ketentuannya.³⁵ Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.³⁶

Dalam konteks penelitian ini, teori perlindungan konsumen digunakan sebagai landasan untuk menganalisis apakah praktik *booking fee* di Green Valley Residence Kabupaten Bintan telah memenuhi prinsip-prinsip perlindungan konsumen. Analisis tersebut difokuskan pada keterbukaan informasi mengenai status *booking fee*, keseimbangan hak dan kewajiban antara pengembang dengan calon pembeli, serta keadilan terhadap klausula yang menyatakan *booking fee* hangus apabila transaksi batal, termasuk ketika pembatalan terjadi karena permohonan pembiayaan KPR tidak disetujui oleh pihak bank.

2. Konsep *Hamisy Jiddiyah*

Dalam perkembangan praktik muamalah kontemporer, khususnya pada transaksi yang melibatkan proses pemesanan terlebih dahulu sebelum akad dilaksanakan, sering ditemukan adanya pembayaran sejumlah dana oleh calon pembeli sebagai tanda keseriusan untuk melanjutkan transaksi. Dalam fikih muamalah, konsep tersebut dikenal dengan istilah *hamisy jiddiyah*. Secara bahasa, *hamisy jiddiyah* berarti uang keseriusan atau tanda kesungguhan

³⁵ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi (Jakarta: Grasindo, 2014), hlm. 89-92.

³⁶ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 angka (1).

seseorang untuk melakukan suatu transaksi. Dana ini diberikan oleh calon pembeli kepada pihak penjual sebagai bukti komitmen awal sebelum akad dilaksanakan.³⁷

Hamisy Jiddiyah (هامش الجدية) merupakan sejumlah dana yang diserahkan oleh calon pembeli kepada penjual sebelum terlaksananya akad sebagai bukti kesungguhan untuk melanjutkan transaksi pada waktu yang akan datang. Dalam fikih muamalah, *hamisy jiddiyah* bukan merupakan bagian dari harga jual dan bukan pula menjadi hak mutlak penjual, melainkan hanya berfungsi sebagai jaminan atas keseriusan calon pembeli. Apabila transaksi terlaksana, dana tersebut diperhitungkan sebagai bagian dari pembayaran. Sebaliknya, apabila transaksi batal, penjual hanya berhak mengambil dana sebesar kerugian nyata (actual loss) yang timbul akibat pembatalan tersebut, sedangkan sisanya wajib dikembalikan kepada calon pembeli.³⁸

Konsep *hamisy jiddiyah* berkembang dalam praktik ekonomi syariah modern, khususnya pada transaksi *murabahah* berdasarkan pesanan (*murabahah li al-amir bi al-syira'*). Dalam transaksi tersebut, calon pembeli memberikan sejumlah dana sebelum akad dilaksanakan sebagai bentuk komitmen untuk melanjutkan transaksi. Oleh karena itu, dana tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai keuntungan bagi penjual, tetapi hanya sebagai jaminan untuk mengganti kerugian riil yang benar-benar timbul akibat pembatalan transaksi.

³⁷ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 87.

³⁸ Muhammad Taqi Usmani, *An Introduction to Islamic Finance* (Karachi: Maktaba Ma'arifur Qur'an, 2002), hlm. 108-110.

Konsep *hamisy jiddiyah* memiliki relevansi yang sangat erat dengan penelitian ini karena praktik *booking fee* pada pemesanan rumah di Green Valley Residence Kabupaten Bintan dilakukan sebelum adanya akad jual beli maupun akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). *Booking fee* tersebut diberikan sebagai tanda keseriusan calon pembeli agar unit rumah yang dipilih tidak dipasarkan kepada pihak lain. Dengan demikian, karakteristik *booking fee* tersebut lebih tepat dianalisis menggunakan teori *hamisy Jiddiyah* dibandingkan konsep *bai' al-urbun*. Melalui teori ini dapat dianalisis apakah ketentuan dalam Surat Pemesanan Rumah (SPR) yang menyatakan *booking fee* hangus apabila pembeli membatalkan transaksi atau permohonan pembiayaan KPR ditolak oleh bank telah sesuai dengan konsep *hamisy jiddiyah*, khususnya mengenai kewajiban penjual atau pengembang untuk hanya mengambil dana sebesar kerugian nyata yang dialaminya.³⁹

Berdasarkan uraian kerangka teori di atas, penelitian ini menggunakan teori perlindungan konsumen dan teori *hamisy jiddiyah* sebagai landasan dalam menganalisis praktik *booking fee* pada pemesanan rumah di Green Valley Residence Kabupaten Bintan. Teori perlindungan konsumen digunakan untuk menilai kesesuaian praktik tersebut dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khususnya terkait hak konsumen, kewajiban pelaku usaha, serta penerapan klausula baku dalam Surat Pemesanan Rumah (SPR). Sementara itu, teori *hamisy jiddiyah* digunakan untuk menganalisis kesesuaian penerapan *booking fee* dengan prinsip dana

³⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah.

kesungguhan, yaitu bahwa pembayaran awal tidak dapat secara otomatis menjadi hak penjual, melainkan hanya dapat digunakan untuk mengganti kerugian nyata yang benar-benar dialami akibat pembatalan transaksi. Dengan demikian, kedua teori tersebut menjadi dasar analisis dalam menjawab rumusan masalah penelitian.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis-empiris. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian yuridis-empiris adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁴⁰ Oleh karena itu, penelitian hukum tidak hanya berorientasi pada pengumpulan data, tetapi juga pada analisis terhadap norma hukum yang berlaku sebagai dasar dalam memberikan argumentasi hukum.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum yuridis-empiris ini, pendekatan yang digunakan mengkombinasikan analisis terhadap norma dan konsep hukum tertulis (*law in books*) dengan fakta dan praktik nyata yang terjadi di lapangan (*law in action*).⁴¹ Adapun pendekatan yang diterapkan meliputi:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan

⁴⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, ed. revisi* (Jakarta: Kencana, 2021), hlm. 35.

⁴¹ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 47.

praktik *booking fee* pada pemesanan rumah.⁴² Peraturan utama yang menjadi dasar analisis normatif dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khususnya ketentuan mengenai hak konsumen, kewajiban pelaku usaha, serta larangan pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen.⁴³ Selain itu, pendekatan ini juga menelaah regulasi pendukung terkait perumahan guna menilai kesesuaian praktik *booking fee* di Green Valley Residence Kabupaten Bintan dengan ketentuan hukum positif dalam memberikan perlindungan hukum bagi konsumen.

- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dilakukan dengan mengkaji doktrin dan konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan perlindungan konsumen, hukum perjanjian, *booking fee*, hak dan kewajiban para pihak, serta konsep *hamisy jiddiyah*.⁴⁴ Pendekatan ini digunakan sebagai landasan teoretis untuk menganalisis kedudukan *booking fee* dalam transaksi pemesanan rumah, khususnya mengenai status dana kesungguhan sebelum akad, ketentuan pengembalian dana apabila transaksi batal, serta batasan penggunaan dana sebatas kerugian nyata (*real loss*) yang dialami pihak penjual.⁴⁵ Melalui pendekatan ini, praktik penerapan *booking fee* pada pemesanan rumah di Green Valley Residence

⁴² Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, ed. revisi (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 302.

⁴³ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal. 4, 7, dan 18.

⁴⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, hlm. 177.

⁴⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah.

Kabupaten Bintan dianalisis berdasarkan perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan konsep *hamisy jiddiyah*.

- c. Pendekatan empiris (*empirical approach*), dilakukan dengan memperoleh data primer secara langsung di lapangan melalui wawancara dengan pihak pengembang Green Valley Residence Kabupaten Bintan, konsumen, serta pihak-pihak terkait lainnya untuk mengetahui praktik penerapan *booking fee* secara nyata.⁴⁶ Data empiris yang diperoleh kemudian dianalisis dan dikorelasikan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta konsep *hamisy jiddiyah*, khususnya mengenai kedudukan dana kesungguhan, ketentuan penghangusan *booking fee*, dan batasan penggunaan dana berdasarkan kerugian nyata yang dialami oleh pihak pengembang.⁴⁷ Melalui pendekatan empiris ini, penelitian dapat mengidentifikasi kesesuaian maupun kesenjangan antara ketentuan hukum yang berlaku (*das sollen*) dengan kenyataan praktik yang terjadi di lapangan (*das sein*).

3. Sumber Data

Sumber data adalah subjek dari mana data dapat diperoleh. Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini perinciannya sebagai berikut:

⁴⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2015), hlm. 51.

⁴⁷ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, hlm. 156.

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama melalui penelitian lapangan. Dalam penelitian hukum yurids-empiris ini, data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak pengembang Green Valley Residence Kabupaten Bintan, konsumen yang melakukan pemesanan rumah, serta pihak-pihak lain yang berkaitan dengan praktik *booking fee*. Data tersebut digunakan untuk memperoleh informasi mengenai mekanisme penerapan *booking fee*, hak dan kewajiban para pihak, serta pelaksanaan transaksi pemesanan rumah. Selanjutnya, data yang diperoleh dianalisis dan dikaitkan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta konsep *hamisy jiddiyah*, khususnya mengenai kedudukan dana kesungguhan, ketentuan penghangusan *booking fee*, dan batasan pemanfaatan dana tersebut berdasarkan kerugian nyata yang dialami oleh pihak pengembang..⁴⁸

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.⁴⁹ Berikut bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

⁴⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D edisi revisi* (Bandung: Alfabeta, 2019), hlm. 225

⁴⁹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm. 59-61.

- 1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat dan digunakan sebagai dasar utama dalam menganalisis permasalahan penelitian. Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, khususnya ketentuan mengenai hak dan kewajiban konsumen, kewajiban pelaku usaha, serta klausula baku dalam perjanjian. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan sumber hukum yang berkaitan dengan konsep *hamisy jiddiyah* sebagai dasar analisis mengenai kedudukan dana kesungguhan (*earnest deposit*), khususnya terkait ketentuan bahwa dana tersebut hanya dapat digunakan untuk mengganti kerugian nyata yang timbul akibat pembatalan transaksi.
- 2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan pendukung terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi buku, jurnal ilmiah, skripsi, tesis, disertasi, hasil penelitian, serta karya ilmiah lainnya yang membahas mengenai perlindungan konsumen, hukum perjanjian, praktik *booking fee*, transaksi jual beli perumahan, serta konsep *hamisy jiddiyah* yang berkaitan dengan objek penelitian.
- 3) Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang berfungsi memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier dalam penelitian ini meliputi kamus hukum, ensiklopedia, kamus bahasa, serta sumber-

sumber lain yang relevan dan dapat membantu memahami istilah, konsep, serta ketentuan hukum yang berkaitan dengan praktik *booking fee*, perlindungan konsumen, dan konsep *hamisy jiddiyah*.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data untuk memperoleh data yang akurat, relevan, dan sesuai dengan tujuan penelitian, peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data yang disesuaikan dengan jenis penelitian, objek kajian, dan fokus penelitian.⁵⁰

a. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati secara langsung objek penelitian untuk memperoleh data yang sesuai dengan kondisi nyata di lapangan.⁵¹ Dalam penelitian ini, observasi dilakukan di Green Valley Residence Kabupaten Bintan dengan mengamati praktik penerapan *booking fee* pada proses pemesanan rumah, mulai dari mekanisme pembayaran, penyampaian informasi kepada calon pembeli, hingga ketentuan mengenai pengembalian atau hangusnya *booking fee* apabila transaksi tidak dilanjutkan. Selain itu, observasi juga dilakukan terhadap dokumen yang berkaitan dengan transaksi pemesanan rumah, seperti Surat Pemesanan Rumah (SPR), brosur, daftar harga, serta syarat dan ketentuan yang diberlakukan oleh pihak pengembang. Hasil observasi digunakan untuk memperoleh gambaran faktual mengenai praktik *booking fee* sebagai

⁵⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, hlm 224-225.

⁵¹ *Ibid*, hlm 229.

bahan analisis berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan *hamisy jiddiyah*.

b. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui proses tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan narasumber untuk memperoleh informasi, keterangan, dan data yang relevan dengan fokus serta tujuan penelitian.⁵² Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan secara semi terstruktur, yaitu peneliti menyiapkan pedoman wawancara, namun tetap memberikan kesempatan kepada informan untuk memberikan penjelasan yang lebih luas sesuai dengan pengalaman dan pengetahuannya.

Wawancara dilakukan kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan praktik *booking fee* pada pemesanan rumah di Green Valley Residence Kabupaten Bintan, yaitu pihak pengembang (developer) dan konsumen yang pernah melakukan pemesanan rumah dengan pembayaran *booking fee*. Melalui wawancara tersebut, peneliti memperoleh informasi mengenai mekanisme penerapan *booking fee*, hak dan kewajiban para pihak, alasan pemberlakuan klausula *booking fee* hangus, serta pelaksanaan ketentuan tersebut dalam praktik. Data yang diperoleh melalui wawancara selanjutnya dianalisis berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan *hamisy jiddiyah* untuk mengetahui

⁵² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, hlm 304

kesesuaian praktik *booking fee* yang diterapkan di Green Valley Residence Kabupaten Bintan.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui penelusuran, pengumpulan, dan penelaahan berbagai dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian.⁵³ Dalam penelitian ini, dokumentasi digunakan untuk memperoleh data mengenai praktik *booking fee* pada pemesanan rumah di Green Valley Residence Kabupaten Bintan. Dokumen yang dikumpulkan meliputi Surat Pemesanan Rumah (SPR), bukti pembayaran *booking fee*, brosur pemasaran, daftar harga rumah, formulir pemesanan, serta dokumen lain yang berkaitan dengan mekanisme pemesanan rumah dan ketentuan *booking fee*.

Selain itu, dokumentasi juga mencakup foto kegiatan penelitian, hasil wawancara, serta dokumen pendukung lainnya yang relevan. Data yang diperoleh melalui dokumentasi digunakan untuk melengkapi dan memperkuat data hasil observasi dan wawancara sehingga analisis terhadap praktik *booking fee* dapat dilakukan secara lebih komprehensif berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan *hamisy jiddiyah*.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif-deskriptif. Data yang diperoleh melalui observasi, wawancara,

⁵³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, hlm. 314-315.

dan dokumentasi terlebih dahulu dikumpulkan, kemudian diklasifikasikan sesuai dengan fokus penelitian.⁵⁴ Data yang diperoleh melalui observasi, wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan terlebih dahulu dikumpulkan, kemudian diklasifikasikan sesuai dengan fokus penelitian.

Selanjutnya, data dianalisis dengan menghubungkan temuan-temuan di lapangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, termasuk konsep *hamisy jiddiyah* sebagai salah satu kajian dalam fikih muamalah. Hasil analisis tersebut kemudian diinterpretasikan secara sistematis untuk menilai kesesuaian praktik *booking fee* pada pemesanan rumah di Green Valley Residence Kabupaten Bintan dengan ketentuan perlindungan konsumen dan *hamisy jiddiyah*, sehingga dapat ditarik kesimpulan yang menjawab rumusan masalah penelitian.⁵⁵

Tahap pertama, peneliti mengumpulkan data melalui observasi, wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan. Data diperoleh dari pihak pengembang (developer), bagian pemasaran (marketing), serta konsumen yang pernah melakukan pemesanan rumah di Green Valley Residence Kabupaten Bintan. Selain itu, peneliti juga mengumpulkan dokumen yang berkaitan dengan praktik *booking fee*, seperti Surat Pemesanan Rumah (SPR), bukti pembayaran *booking fee*, brosur, daftar harga rumah, serta dokumen pendukung lainnya.⁵⁶

⁵⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, hlm. 118-122.

⁵⁵ Matthew B. Miles, A. Michael Huberman, dan Johnny Saldana, *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook, ed. ke-4* (Thousand Oaks, CA: SAGE Publications, 2020), hlm. 8-12.

⁵⁶ *Ibid*, hlm 12-14.

Tahap kedua, data yang telah diperoleh kemudian dipilih, disederhanakan, diklasifikasikan, dan difokuskan sesuai dengan tujuan penelitian. Pada tahap ini, peneliti mengelompokkan data yang berkaitan dengan mekanisme penerapan *booking fee*, proses pemesanan rumah, hak dan kewajiban para pihak, ketentuan mengenai pengembalian atau penghangusan *booking fee*, serta faktor-faktor yang memengaruhi penerapan kebijakan tersebut.⁵⁷

Tahap ketiga, data yang telah diklasifikasikan kemudian disajikan secara sistematis dalam bentuk uraian deskriptif sehingga memudahkan peneliti dalam memahami hubungan antar data. Penyajian data dilakukan dengan menghubungkan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta konsep *hamisy jiddiyah* sebagai dasar analisis terhadap praktik *booking fee* pada pemesanan rumah. Analisis tersebut dilakukan untuk mengetahui kesesuaian penerapan *booking fee*, khususnya terkait ketentuan penghangusan dana, kedudukan dana kesungguhan, dan batasan penggunaan dana tersebut berdasarkan kerugian nyata yang dialami oleh pihak pengembang.⁵⁸

Tahap keempat, peneliti menarik kesimpulan berdasarkan hasil analisis terhadap seluruh data yang telah disajikan. Kesimpulan tersebut kemudian diverifikasi dengan membandingkan data empiris yang diperoleh di lapangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan

⁵⁷ Matthew B. Miles, A. Michael Huberman, dan Johnny Saldana, *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook*, hlm 24-28.

⁵⁸ *Ibid*, hlm 108-110.

Konsumen dan konsep *hamisy jiddiyah* untuk menilai kesesuaian praktik *booking fee* pada pemesanan rumah di Green Valley Residence Kabupaten Bintan, sehingga diperoleh jawaban yang komprehensif terhadap rumusan masalah penelitian.⁵⁹

⁵⁹ Matthew B. Miles, A. Michael Huberman, dan Johnny Saldana, *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook*, hlm 275-277.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran dan Buku

- Achmad, Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Al-Kasani, Alauddin. *Bada'i' al-Shana'i' fi Tartib al-Shara'i'*. Juz V. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Al-Nawawi, Imam. *Al-Majmu' Syarh al-Muhadzdzab*. Juz IX. Beirut: Dar al-Fikr.
- Al-USmani, Muhammad Taqi. *Fiqhul Buyu' 'Ala al-Madzahib al-Arba'ah*. Juz I. Karachi: Maktabah al-Ma'arif al-Qur'aniyyah, 2015.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam wa Adillatuhu*. Terjemahan Abdul Hayyie al-Kattani dkk. Jilid 4 & 5. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Tafsir al-Munir: Aqidah, Syariah, Manhaj*. Terjemahan Abdul Hayyie al-Kattani dkk. Jilid 3. Jakarta: Gema Insani, 2013.
- Badrulzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya: Edisi Penyempurnaan*. Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2019.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007
- Huda, Nurul dan Mustafa Edwin Nasution. *Current Issues Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2008.
- Ibrahim, Johnny. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Edisi Revisi. Malang: Bayumedia Publishing, 2006.
- Karim, Adiwarman A. *Bank Islam: Analisis Fikih dan Keuangan*. Edisi 5. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Mardani. *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana, 2021.
- Miles, Matthew B., A. Michael Huberman, dan Johnny Saldana. *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook*. Edisi ke-4. Thousand Oaks, CA: SAGE Publications, 2020.
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003.
- Nasution, Az. *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*. Jakarta: Diadit Media, 2014.
- Ningsih, Prilla Kurnia. *Fiqh Muamalah*. Depok: Rajawali Pers, 2021.
- Patrik, Purwahid. *Hukum Perikatan yang Bersumber dari Perjanjian*. Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 1994.
- Qudamah, Ibnu. *Al-Mughni*. Terjemahan Amir Hamzah. Jilid 4. Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh As-Sunnah*. Jilid 3. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1987.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Edisi Revisi. Jakarta: Grasindo, 2014.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2015.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Edisi Revisi. Bandung: Alfabeta, 2019.

- Suharnoko. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suwardi. *Hukum Perjanjian dan Transaksi Properti di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.
- Syahrani, Riduan. *Seluk-Beluk Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni, 2006.
- Tutik, Titik Triwulan. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana, 2008.
- Usmani, Muhammad Taqi. *An Introduction to Islamic Finance*. Karachi: Maktaba Ma'ariful Qur'an, 2002.
- Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Kencana, 2013.

Jurnal dan Hasil Penelitian

- Achmad, Listian Indriyani dan Tri Sulistiana. (2021). "Analisis Uang Muka dalam Akad Murabahah pada Kredit Pemilikan Rumah (Studi pada BNI Syariah KCP Jababeka Cikarang Bekasi)." *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*, 6, (1)., 55-64, DOI: <https://doi.org/10.37366/jespb.v6i01.177>.
- Alaro, Abdul-Razzaq A. 2017. "*The Use of Hamish Jiddiyyah (Earnest Deposit) in Islamic Banking: Nigerian Non-Financial Institutions in Focus*."
- Arifin, Desi Siti Habibah, Neni Nuraeni, dan Fauzan Januri. (2024). "Comparative Study of the Law of Selling and Buying with Down Payment According to Four Schools of Thought." *Jurnal Iqtisad: Reconstruction of Justice and Welfare for Indonesia*, 11, (2)., 163-182, DOI: <https://doi.org/10.31942/iq.v11i2.11079>.
- Atiqah, Nur, Hervina, Akhmad Sofyan, & Robiah Bah. (2024). "Permissibility of Advance Payment in Online Sales: An Analysis Study of Fiqh Muamalah." *Ghaly: Journal of Islamic Economic Law*, 2, (1)., 79-90, DOI: <https://doi.org/10.21093/ghaly.v2i1.6205>.
- Dusuki, Asyraf Wajdi dan Abdulazeem Abozaid. (2007). "A Critical Appraisal on the Challenges of Realizing Maqasid al-Shariaah in Islamic Banking and

Finance." *IJUM Journal of Economics and Management*, 15, (2)., 143-165, DOI: <https://doi.org/10.31436/ijema.v15i2.133>.

Hasanudin. (2023). "Transformation of Down Payment in Sharia Financing in Indonesia Based on Buying and Selling 'Urbun and Hamish Jiddiyyah." *Ahkam: Jurnal Ilmu Syariah*, 23, (1)., 1-24, DOI: <https://doi.org/10.15408/ajis.v23i1.31924>.

Mansoor, Nasir. (2020). "Hamish Jiddiyyah and Arboun-Shariah, Regulatory, Accounting & Risk Management Perspective." *The Islamic Culture*, 44, (2)., DOI: <https://doi.org/10.58352/tis.v44i2.731>.

Nur, Yudha Hadian dan Ratna Anita Carolina. (2010). "Klausula Baku dalam Bidang Perumahan." *Buletin Ilmiah Litbang Perdagangan*, 4, (1)., 114-116.

Putri, Melisa Aquaria. (2020). "Klausula Baku dalam Suatu Perjanjian Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen." *Jurnal Gagasan Hukum*, 2, (2)., 122-134, DOI: <https://doi.org/10.31849/jgh.v2i02.8553>.

Wandika, Reno dan Wulan Windiarti. (2024). "Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Perjanjian Pembelian Rumah yang Mencantumkan Klausula Baku Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen." *Innovative: Journal of Social Science Research*, 4, (4)., 1414-1425, DOI: <https://doi.org/10.31004/innovative.v4i4.13138>.

Zainal dan Rizkiyanto. (2023). "Studi Komparatif Tentang Jual Beli Menggunakan Ba'i Urbun Menurut Madzhab Syafi'i dan Madzhab Hambali." *ILTIZAMAT: Journal of Economic Sharia Law and Business Studies*, 2, (2)., 22-37, DOI: <https://doi.org/10.55120/iltizamat.v2i2.1370>.

Akbar, Ridho Dwian. Implementasi *Booking Fee* dalam Produk Pembelian Rumah KPR dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Perlindungan Konsumen (Studi Kasus di Perumahan Islamic Park Legok). Skripsi. Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2024.

Faizal, Irwan. Pelaksanaan *Bai' al-Urbun* pada Pembelian Rumah di Perumahan Berkah Family Village (BFV) dan Griya Berkah Pelangi 2 (GBP2). Tesis. Pekanbaru: Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2022.

Hitami. Analisis Praktik *Booking Fee* Pada Pembelian Rumah di Perusahaan Properti Bukit Cinta Kabupaten Pamekasan dalam Perspektif Ekonomi Syariah dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Tesis. Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2022.

Maududi, Hajid. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik *Booking Fee* pada Pembelian Rumah di Perumahan Alam Indah Benda dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes. Skripsi. Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2020.

Peraturan dan Perundang-undangan

Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI). *Shari'ah Standards for Islamic Financial Institutions*, Standard No. 78 (*Hamish Al-Jiddiyyah*). Bahrain: AAOIFI, 2015.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Fatwa DSN-MUI Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah.

Lain-lain

Hakim, Umar Calon Pembeli Green Valley Residence. 2026. *Wawancara oleh Penulis*. Tanjungpinang, 2 Agustus 2026.

Ningsih, Siti Ayu Calon Pembeli Green Valley Residence. 2026. *Wawancara oleh Penulis*. Tanjungpinang, 26 Mei 2026.

PT. Govind Megah Perkasa. 2024. *Company Profile PT. Govind Megah Perkasa*. Tanjungpinang: PT. Govind Megah Perkasa.

PT. Govind Megah Perkasa. 2026. *Surat Pemesanan Rumah (SPR) PT Govind Megah Perkasa Perumahan Green Valley Residence Kabupaten Bintan*. Hasil Observasi Penulis, Tanjungpinang, 15 Mei & 15 Juli 2026.

Setiawan, Budi Tim Marketing PT. Govind Megah Perkasa. 2026. *Wawancara oleh Penulis*. Tanjungpinang, 2 Agustus 2026.

Rianto, Rizki Direktur PT Govind Megah Perkasa. 2026. *Wawancara oleh Penulis*. Tanjungpinang, 15 Mei & 23 Mei 2026