

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

1. Penelitian yang ditulis oleh Muhammad Rizal Satria, Tia Setiani, pada tahun (2018), “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah)”. Tujuan dari perbandingan ini adalah untuk mengetahui Perbedaan sistem pembiayaan kredit perumahan oleh Bank Jabar Banten (BJB) dan Bank Jabar Syariah. Hasil yang didapat dari penelitian ini adalah dalam hal prosedur dan berkas persyaratan keduanya memiliki banyak persamaan, namun berbeda jauh dalam segi akad dan perjanjian, bank konvensional sepenuhnya menggunakan bunga sedangkan bank syariah menggunakan akad murabahah dengan skema bagi hasil dari keuntungan jasa dan transaksi rill.
2. Penelitian yang ditulis oleh Egi Arvian Firmansyah, Ardi Gunardi (2018) “A New Paradigm in Islamic Housing: Non-Bank Islamic Mortgage”. Dalam penelitian ini lebih dibahas kepada profil konsumen dan isu permasalahan yang ada pada pembiayaan pembelian rumah tanpa melalui bank, hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwasanya terdapat beberapa kekurangan dalam skema ini, diantaranya jangka waktu pembiayaan yang diberikan developer tergolong pendek dari pembiayaan bank oleh karenanya beban angsuran yang harus

ditanggung relative lebih besar, kemudian kurangnya sosialisasi terhadap masyarakat mengenai skema ini, sehingga banyak masyarakat yang belum mengetahui bagaimana skema ini dijalankan.

3. Penelitian yang diteliti oleh Estu Wulandari Khasanah (2017) “Studi Perbandingan Model Pembiayaan Kepemilikan Rumah Antara BMI Dengan BTN Syariah Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah”. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Penelitian ini berfokus pada bagaimana preferensi nasabah untuk lebih memilih kepada salah satu bank guna melakukan pembiayaan kepemilikan rumahnya. Dengan hasil bahwa banyak nasabah yang lebih memilih bank BTN syariah untuk pembiayaan kepemilikan rumahnya, hal ini dikarenakan di bank BTN syariah memiliki nilai angsuran yang kecil serta harga pembelian rumah yang lebih murah dan banyak nasabah yang menggunakan skema murobahah dalam pembiayaan KPR.
4. Penelitian yang diteliti oleh Egi Arvian Firmansyah Vol. 10 No. 3 Tahun (2017) “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank : Studi di Jawa Barat”. Yang dimana penelitian ini lebih meneliti kepada bagaimana preferensi dan tanggapan konsumen Rumah Syariah Tanpa Bank, dari hasil penelitian ini didapatkan bahwa konsumen yang membeli rumah syariah tanpa bank ialah konsumen yang mementingkan aspek kepatuhan akan prinsip syariah, serta beranggapan bahwasanya KPR pada bank syariah masih mengandung unsur riba didalamnya sehingga

skema KPR syariah tanpa bank menjadi pilihan mereka dalam kepemilikan rumah tanpa ada unsur riba.

5. Penelitian yang ditulis oleh Mira Jamila Tahun (2016), “Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Bank Konvensional Dengan Bank Syariah”. penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana skema pembiayaan kepemilikan rumah yang ada di bank syariah maupun bank konvensional, dan mengetahui bagaimana perilaku akuntansi pada keduanya. Metode yang digunakan yaitu deskriptif kuantitatif dan deskriptif kualitatif, Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa adanya perbedaan yang mendasar antara kedua skema ini, membuat nasabah bebas memilih dengan dasar preferensi dan kebutuhan masing-masing.
6. Penelitian yang ditulis oleh Denny Ferianto (2016), “Analisis Komparatif Perlakuan Akuntansi Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Dan Kredit Pemilika Rumah Bank Konvensional”. Penelitian ini bertujuan untuk lebih memberi wawasan lebih dalam mengenai bagaimana perbandingan sistem, prosedur, dan distribusi pembiayaan rumah pada bank syariah dan konvensional. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa dalam sistem dan prosedur untuk distribusi di bank syariah dan bank konvensional memiliki banyak kesamaan, untuk sistem akuntansi yang diterapkan bank syariah dan bank konvensional sudah sesuai standart yang ada di Indonesia.

7. Penelitian yang ditulis oleh Muh Reza Zulkifli Hayadin pada Tahun (2016), dengan judul “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Dan Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Mandiri Dan PT. Bank Mandiri Syariah Di Kabupaten Mamuju Sulawesi Barat” penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif, pokok yang ingin diteliti pada penelitian ini ialah mengenai sejauh mana peran bank konvensional dan bank syariah dalam memberikan kredit ataupun pembiayaan murabahah, yang dalam hal ini bank mandiri dan bank mandiri syariah. Hasil yang didapatkan oleh penelitian ini menunjukkan bahwa adanya persamaan antara pemberian kredit pada bank mandiri ataupun pembiayaan pada bank syariah mandiri, adapun yang perbedaannya ada pada proses pengajuan pemberian Kredit dan pembiayaan Murabahah, Jangka waktu proses pemberian Kredit dan pembiayaan Murabahah dan Nilai Agunan pemberian Kredit dan pembiayaan Murabahah. Selain itu persamaan yang ada ialah pada sistem angsuran yang sama-sama menggunakan metode flat dan annuitas.
8. Penelitian yang ditulis oleh Putri Puspita Sari Tahun (2012), “Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah”. Hasil dari penelitian ini menunjukkan perbedaan yang paling mendasar adalah pada bank konvensional menerapkan sistem bunga dalam menentukan jumlah angsurannya sedangkan pada bank syariah menggunakan margin

keuntungan yang sesuai dengan akad pada awal transaksi, hal lainnya yang membedakan adalah perbedaan dalam ketentuan administrasi apabila suatu saat nasabah telat membayarkan angsuran atau ketika ingin melunasi tanggungannya sebelum jatuh tempo.

Tabel 2. 1 **Penelitian Terdahulu**

Peneliti & Judul penelitian	Persamaan	Perbedaan
1. Muhammad Rizal Satria, Tia Setiani, pada tahun (2018) <i>“Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah)”</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Metode penelitian yang digunakan sama yaitu kualitatif deskriptif - Fokus penelitian pada pembiayaan kepemilikan rumah 	<ul style="list-style-type: none"> - Obyek penelitian merupakan bank syariah dan bank konvensional, sedangkan peneliti menggunakan bank syariah dengan developer properti
2. Egi Arvian Firmansyah, Ardi Gunardi (2018) <i>“A New Paradigm in Islamic Housing: Non-Bank Islamic Mortgage”</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Meneliti tentang bagaimana skema jual beli rumah pada developer properti syariah 	<ul style="list-style-type: none"> - Fokus penelitian ini pada bagaimana eksistensi perumahan Syariah peluang dan tantangannya, sedangkan peneliti meneliti bagaimana perbandingan antara pembiayaan rumah Syariah dengan pembiayaan rumah di bank syariah
3. Estu Wulandari Khasanah (2017) <i>“Studi Perbandingan Model Pembiayaan Kepemilikan</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Fokus penelitian mengenai proses jual beli kepemilikan rumah 	<ul style="list-style-type: none"> - Substansi penelitian peneliti bukan hanya bagaimana proses jual beli rumah pada developer

Peneliti & Judul penelitian	Persamaan	Perbedaan
<p><i>Rumah Antara BMI Dengan BTN Syariah Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah”</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Metode penilelitian sama-sama menggunakan kualitatif deskriptif 	<p>properti namun juga pada bank syariah, juga implementasi akad istishna’ pada usaha properti, juga pada bank syariah.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obyek penelitian di bank sedangkan peneliti pada developer dan bank. - Lokasi penelitian peneliti pada developer dan bank BNI syariah di Yogyakarta.
<p>4. Egi Arvian Firmansyah (2017) <i>Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi di Jawa Barat</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Meneliti tentang bagaimana skema jual beli rumah pada developer properti syariah 	<ul style="list-style-type: none"> - Obyek penelitian merupakan pembeli dengan pembiayaan rumah tanpa bank, sedangkan peneliti meneliti pada pengembang rumah dengan pemiayaan rumah tanpa bank dan jual beli rumah pada bank syariah - Lokasi penelitian di Jawa Barat sedangkan peneliti di Daerah Istimewa Yogyakarta - Metode penelitian menggunakan kuantitatif sedangkan peneliti menggunakan kualitatif deskriptif - Fokus penelitian kepada preferensi pembeli mengenai pembiayaan rumah tanpa bank,

Peneliti & Judul penelitian	Persamaan	Perbedaan
		sedangkan peneliti lebih kepada proses jual beli rumah dengan pembiayaan pada bank syariah dan developer, bagaimana implementasi akad istishna' yang digunakan pada pembiayaan rumah pada bank syariah dan developer.
5. Penelitian yang ditulis oleh Mira Jamila Tahun (2016), <i>“Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional Dengan Bank Syariah”</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Obyek penelitian merupakan proses pembiayaan pada jual beli rumah 	<ul style="list-style-type: none"> - Metode penelitian menggunakan kualitatif dan kuantitatif, sedangkan peneliti menggunakan kualitatif deskriptif - Lokasi penelitian di kota Malang sedangkan peneliti di Yogyakarta - Obyek penelitian masyarakat yang merupakan konsumen dan pihak properti sedangkan peneliti menjadikan pihak bank syariah dan developer properti sebagai obyek penelitian
6. Denny Ferianto (2016), <i>“Analisis Komparatif Perlakuan Akuntansi Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Dan Kredit Pemilika Rumah Bank Konvensional”</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Fokus penelitian mengenai prosedur jual beli rumah - Metode penelitian menggunakan kualitatif deskriptif 	<ul style="list-style-type: none"> - Obyek penelitian yang dilakukan peneliti sebelumnya pada bank syariah dan konvensional sedangkan peneliti pada bank syariah dan developer properti.

Peneliti & Judul penelitian	Persamaan	Perbedaan
7. Penelitian yang ditulis oleh Muh Reza Zulkifli Hayadin pada Tahun (2016) <i>“Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Dan Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Mandiri Dan PT. Bank Mandiri Syariah Di Kabupaten Mamuju Sulawesi Barat”</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Fokus penelitian mengenai pembiayaan kepemilikan rumah - Metode penelitian menggunakan metode kualitatif deskriptif 	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi penelitian di Jawa Barat dan berkembang sedang peneliti di Yogyakarta - Obyek penelitian merupakan bank syariah dan bank konvensional, sedangkan peneliti menggunakan bank syariah dengan developer properti.
8. D Putri Puspita Sari Tahun (2012), <i>“Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah”</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Fokus penelitian mengenai pembiayaan jual beli properti - Metode penelitian menggunakan metode kualitatif 	<ul style="list-style-type: none"> - Obyek penelitian terdahulu pada pembiayaan kepemilikan rumah pada bank konvensional dan bank syariah, sedangkan penelitian ini pada bank syariah dan developer properti.

B. Landasan Teori

1. Jual Beli

a. Pengertian Jual Beli

Jual Beli merupakan dua suku kata kerja yang berbeda konteks dan kegiatannya, namun keduanya merupakan sebuah pekerjaan yang dilakukan secara bersamaan dalam satu kegiatan yaitu transaksi. Oleh karenanya didalam sebuah transaksi ada dua yang terlibat didalamnya yaitu penjual dan pembeli. Dalam skala umum kata penjual diperuntukkan kepada orang yang menyediakan

barang, sementara pembeli adalah orang yang mengeluarkan biaya untuk suatu barang yang diinginkan. Penjual ialah orang yang mengeluarkan barang yang dimilikinya. Sedangkan pembeli ialah orang yang mengeluarkan biaya untuk barang tersebut agar menjadi miliknya.

Jual beli dalam terminologi ilmu fiqh biasa disebut dengan kata *bai'* yang artinya menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu hal yang lainnya. Kata *bai'* terkadang juga digunakan sebagai pengertian dari lawannya, yaitu kata *al-syira* yang bermakna membeli. Dengan begitu kata *al-bai'* dapat dikatakan memiliki dua makna sekaligus yaitu menjual dan membeli atau jual beli. Pengertian jual beli juga dipaparkan oleh ulama-ulama terdahulu, menurut Hanafiyah mendefinisikan arti jual beli sebagai kegiatan tukar menukar suatu benda dengan suatu benda lain yang diinginkan yang memiliki nilai sama dengan menggunakan suatu cara tertentu yang bermanfaat. Sedangkan menurut syafi'iah, malikiyah, dan hanabilah mendefinisikan jual beli (*al-bai'*) yaitu tukar menukar harta benda dengan harta benda pula dengan diikuti perpindahan status kepemilikan. Dalam pasal 20 ayat 2 dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), jual beli (*bai'*) adalah jual beli antara barang dengan barang, atau pertukaran antara barang dengan uang (Mardani, 2015:101).

Dari beberapa definisi tentang jual beli diatas dapat disimpulkan bahwasanya jual beli merupakan suatu kegiatan dalam rangka tukar menukar barang dengan barang lain yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan obyek barang yang ditukar sesuai dengan kesepakatan atau hal yang dibutuhkan baik itu berupa barang ataupun uang. Dengan begitu jual beli merupakan suatu proses dimana penjual memberikan barangnya kepada orang lain (pembeli) setelah mendapatkan kesepakatan dari barang tersebut, yang kemudian pembeli menerima barang tersebut dari penjual sebagai imbalan atas bayaran yang diberikan untuk barang tersebut.

Dapat dilihat dari proses diatas dimana dalam kegiatan jual beli berlangsung melibatkan dua belah pihak, pihak pembeli yang mengeluarkan biaya pembayaran sebagai konsekuensi barang yang telah didapatkannya, dan pihak penjual sebagai pihak yang menyerahkan barang sebagai konsekuensi bayaran yang telah didapatkannya. Kegiatan tersebut dilakukan dengan sifat suka rela atau suka sama suka, tanpa adanya keterpaksaan dan paksaan dari kedua belah pihak, dengan ketentuan dan persyaratan yang telah disepakati bersama dengan tidak melanggar unsur syara'.

b. Hukum Jual Beli

Pada dasarnya menurut para ulama hukum jual beli ialah *mubah* (diperbolehkan), hal ini didasari dari dalil-dalil yang terdapat pada Al-Qur'an dan hadis Nabi ataupun berdasarkan ijma' ulama.

Allah berfirman dalam Al-qur'an mengenai jual beli ini sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا
(النساء 4 : 29)

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesama kalian dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu (QS. An-nisa 4 : 29)”.

Dari ayat ini dapat kita lihat bahwasanya Allah melarang umat muslim untuk mengambil barang apapun itu secara batil. Kata batil ini diartikan sebagai sesuatu hal yang melanggar syara' sehingga dalam transaksi ekonomi yang melanggar ketentuan syara' pun dikatakan sebagai sesuatu yang batil, seperti misalnya melakukan transaksi *ribawi*, transaksi *spekulatif*, sampai transaksi yang bersifat *gharar* (Dimyauddin Djuwaini, 2010:70). Lalu sebagai salah satu cara untuk mendapatkan barang yang diinginkan Allah mengharuskan manusia untuk melakukan perniagaan (jual beli) akan hal tersebut dengan bersifat sukarela antar semua pihak dan kesepakatan yang disetujui bersama dengan tidak menyalahi aturan syara' dalam transaksinya.

Dalam ayat lain Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا (البقرة : 2:275)

“..... *Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.....(QS Al-baqarah 2 : 275)*”

Ayat ini menunjukkan bahwasanya Allah telah menetapkan jual beli sebagai ketentuan yang dapat dilakukan manusia untuk bisa memenuhi atau mendapatkan barang yang dibutuhkan dan diinginkannya dengan tetap sejalan serta sesuai terhadap hukum syara'. Dalam ayat ini Allah juga memberikan ketegasan akan status ke-halalan praktek jual beli secara umum dan haramnya praktek ribawi dalam segala bentuk transaksi.

Dari ayat-ayat diatas sudah dapat memberikan penjelasan secara umum akan hukum diperbolehkannya jual beli dalam islam. Tentu dalam hal ini jual beli yang dimaksudkan ialah yang tidak menyalahi aturan syara', jual beli yang jujur dan tidak terdapat kecurangan ataupun bersifat mendzolimi orang lain itulah jual beli yang mendapatkan ridho dari Allah Subhanahu Wa Ta'ala. Seperti yang Rasulullah Shalallahu alaihi wasallama pernah sabdakan :

الْمُسْلِمُ أَخُو الْمُسْلِمِ لَا يَحِلُّ لِمُسْلِمٍ بَاعَ مِنْ أَخِيهِ بَيْعًا فِيهِ عَيْبٌ

إِلَّا بَيَّنَّهُ لَهُ

“Seorang muslim adalah saudara bagi muslim yang lain. Tidak halal bagi seorang muslim menjual barang dagangan yang memiliki cacat kepada saudaranya sesama muslim, melainkan ia harus menjelaskan cacat itu kepadanya” (HR. Ibnu Majah nomor 2246)

Dalam hadist ini Rasulullah mengingatkan kita sejatinya dalam jual beli terdapat kewajiban-kewajiban yang mesti dilakukan

oleh penjual maupun pembeli, seperti halnya penjual harus menjelaskan mengenai kecacatan barang yang diperjual belikan terhadap calon pembeli, agar dalam jual beli ini terjadi sesuai dengan kesepakatan dan atas dasar suka sama suka, apabila setelah dijelaskan mengenai kecacatannya calon pembeli membatalkan transaksi maka inilah hal yang terbaik, hadist ini pula mengisyaratkan untuk senantiasa jujur dalam transaksi jual beli hal tersebut dimaksudkan untuk dapat meraih berkah dan rezeki yang halal dengan melalui jual beli.

Dari dalil-dalil diatas ulama fiqh sepakat bahwasanya hukum asal jual beli tersebut ialah *mubah* (diperbolehkan) dengan melihat transaksi dan barang yang menjadi obyek jual beli. Disamping nantinya ada beberapa ulama yang berpendapat bahwa pada saat tertentu hukum jual beli ini bisa dikatakan berubah menjadi wajib (Nasrun Haroen, 2007:114).

c. Rukun Jual Beli

Dalam islam semua perkara muamalah haruslah jelas dan diatur merujuk pada dalil yang ada dalam Al-qur'an dan hadist, agar tidak menyalahi aturan Allah dan tetap sesuai dengan ketentuan syara'. Dalam jual beli terdapat rukun dan syarat yang harus terpenuhi sehingga transaksi jual beli yang dilakukan terbilang sah oleh syara'. Menurut Wahbah Az-Zuhaili dalam Ghazaly dkk

(2012:71) mengemukakan bahwa rukun jual beli menurut jumhur ulama ada 4, yaitu :

- 1) *Al- muta 'aqidain* (penjual dan pembeli), pihak-pihak yang terkait dalam melakukan transaksi.
- 2) *Ma'qud 'alaih* (harga dan barang yang dijual belikan), benda atau obyek yang dilakukan di atasnya sebuah transaksi yang nantinya akan menimbulkan akibat hukum akan status benda tersebut.
- 3) *Sighat* (lafadz ijab dan qabul), merupakan lafadz yang diucapkan guna menunjukkan kesepakatan diantara pihak yang melakukan transaksi.
- 4) Ada nilai tukar pengganti barang, yang dimaksudkan ialah sesuatu yang memiliki 3 unsur syarat, bisa menyimpan nilai, bisa menghargakan suatu barang, dan bisa menjadi alat tukar

d. Syarat Sahnya Jual Beli

Dalam jual beli juga terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi baik dalam rukun jual beli ataupun dalam perkara lain yang dapat mempengaruhi jual beli. Apabila tidak terpenuhi syarat-syarat ini bisa menjadikan transaksi jual beli yang dilakukan bersifat *fasid* (terdapat kecacatan) di dalamnya. Sehingga dapat menyebabkan lemahnya akibat hukum yang terjadi dalam transaksi jual beli tersebut. Adapun syarat-syarat jual beli yang berkenaan dengan rukun jual beli (Nasrun Haroen, 2007:115) yaitu :

- 1) Syarat orang yang berakad (*'akid*), meliputi berakal dan merupakan orang yang berbeda antara pembeli dan penjual.
- 2) Syarat benda yang diakadkan atau diperjual belikan (*ma'qud 'alaihi*), ada beberapa syarat meliputi :
 - a) Benda yang diperjual belikan ada ditempat atau penjual sanggup untuk mengadakan benda tersebut.
 - b) Benda dapat dimanfaatkan dan bermanfaat.
 - c) Berstatus milik seseorang, apabila belum ada status kepemilikan maka benda tersebut dilarang untuk diperjual belikan.
 - d) Dapat diserahkan setelah akad berlangsung, atau pada waktu tertentu yang sudah disepakati bersama.
- 3) Syarat shigat (*ijab* dan *qabul*), *ijab qabul* ini bisa dikatakan menjadi sebuah inti dari jual beli, status hukum suatu benda tersebut bergantung bagaimana bunyi dari shigat (*ijab* dan *qabul*) ini diucapkan, maka dari itu ulama fiqh berpendapat syarat *ijab* dan *qabul* adalah sebagai berikut :
 - a) Orang yang menyampaikan telah baligh dan berakal
 - b) Kesesuaian antara lafal *qabul* dan *ijab*
 - c) *Ijab* dan *qabul* dilakukan dalam satu tempat, ataupun *qabul* dapat disampaikan selang beberapa waktu setelah *ijab* namun dengan syarat tidak terlalu lama dan terdapat kejelasan.

4) Syarat sahnya jual beli (Mardani, 2015:104), adapun setelah dari syarat-syarat yang terkait dengan rukun jual beli terpenuhi, terdapat syarat lain yang juga menjadi pertimbangan status sah atau tidaknya transaksi jual beli tersebut, syarat sahnya jual beli diantaranya yaitu :

- a) Kerelaan antara pihak yang bertransaksi
- b) Pelaku akad adalah orang yang diperbolehkan
- c) Benda yang digunakan untuk transaksi jual beli sudah dimiliki seutuhnya oleh kedua pihak
- d) Obyek benda transaksi merupakan benda yang diperbolehkan dalam agama
- e) Obyek benda transaksi berwujud dan dapat dipastikan status keberadaannya dengan diserahterimakan
- f) Obyek benda transaksi diketahui oleh kedua belah pihak saat berakad
- g) Harga obyek transaksi harus jelas saat akad.

Adapun menurut para ulama fiqh syarat yang menjadi ukuran sahnya jual beli, yaitu :

- a) Jual beli jauh dari cacat, misalkan barang yang tidak sesuai dan diketahui, dari jenis, ukuran, kualitas, dan kuantitasnya, harga yang tidak jelas, terdapat unsur pemaksaan, penipuan, dan syarat-syarat lainnya yang membuat jual beli tersebut tidak memenuhi unsur

adil dan saling ridha sehingga menimbulkan cacat dalam jual beli.

- b) Apabila benda yang menjadi objek jual beli merupakan benda bergerak maka dapat langsung dikuasai oleh pembeli dan harga ditentukan oleh penjual, apabila barang tersebut merupakan barang tidak bergerak maka barang tersebut boleh dikuasai pembeli setelah pengurusan surat-surat barang tersebut selesai diurus sesuai dengan kebiasaan (*urf*) setempat.
- c) Syarat lainnya yang berkaitan dengan jual beli ialah jual beli dapat dilaksanakan apabila yang berakad telah memiliki kekuasaan untuk melakukan jual beli, diantaranya barang tersebut milik sendiri bukan atas kepemilikan orang lain, apabila terdapat orang yang bertindak sebagai wakil dalam melaksanakan akad jual beli maka seseorang tersebut hendaklah mendapatkan izin dari orang yang diwakilinya. Ketika orang yang diwakili setuju maka barulah jual beli tersebut dianggap sah. Jual beli seperti ini disebut dengan *bai' al-fudhuli*.

Dalam masalah status hukum jual beli, sebagaimana yang dinyatakan oleh para ulama fiqh (dalam Nasrun Haroen, 2007)

bahwasanya mereka telah sepakat bahwa transaksi jual beli ini bersifat mengikat apabila tidak terdapat *khiyar* (hak untuk melanjutkan atau membatalkan jual beli). Namun apabila masih terdapat *khiyar* dalam jual beli maka dianggap belum mengikat dan dapat dibatalkan sewaktu-waktu.

e. Macam-macam jual beli

Menurut para ulama, pembahasan mengenai jual beli ini memiliki beragam jenisnya, bergantung bagaimana ketentuan transaksi dan kategori-kategori tertentu yang ada didalamnya.

Jika melihat dari kategori obyek transaksinya maka jual beli dibagi menjadi 4, yaitu :

- 1) *Bai' Al- Muqayyadah*, yaitu jual beli benda dengan benda
- 2) *Al Bai' al Muthlaq*, yaitu jual beli antara benda dengan harta
- 3) *Ash- Sharf*, yaitu jual beli harta dengan harta
- 4) *As-Salam*, yaitu jual beli antara harta dengan benda, dengan ketentuan harta diberikan diawal ketika akad dan benda diserahkan dikemudian hari.

Adapun apabila dilihat dari kategori waktu penentuan harganya, akad transaksi jual beli dapat dibagi menjadi 4 macam (Dimyauddin Djuwaini, 2010:102), yaitu :

- 1) *Bai' al Murabahah*, yaitu jual beli benda dengan harga dan margin keuntungan tertentu yang diinformasikan ke pembeli.

- 2) *Bai' at-Tauliyah*, yaitu jual beli benda dengan harga yang sama tanpa ada penambahan ataupun pengurangan
- 3) *Bai' al-Wadli'ah*, yaitu jual beli benda dengan harga lebih rendah dari harga pokok
- 4) *Bai' al-Musawamah*, yaitu jual beli dengan kesepakatan harga antara penjual dan pembeli.

Mardani (2015) dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Ekonomi Syariah* menambahkan kategori jual beli dari sisi waktu serah terima, jual beli dalam kategori ini dibagi menjadi beberapa macam, yaitu :

- 1) Benda dan uang serah terima dengan tunai.
- 2) Uang dibayar di muka dan barang diserahkan menyusul dalam jangka waktu yang disepakati, jual beli ini dinamakan *bai' salam*.
- 3) Benda diterima di muka dan kemudian uang menyusul, disebut dengan *bai' bi ajal* (jual beli tidak tunai).
- 4) Benda dan uang tidak tunai, disebut *bai' dain bi dain* (jual beli utang dengan utang).

2. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Penjelasan pembiayaan dalam bank syariah menurut undang-undang Perbankan No. 10/ 1998 menyebutkan “pembiayaan adalah pengadaan uang atau tanggungan yang sejenis dengan itu,

atas dasar kesepakatan yang terjadi antara pihak bank dengan pihak yang membutuhkan dana yang menjadikannya berkeharusan untuk mengembalikan tanggungan tersebut sesuai jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Salah satu wujud dari pembiayaan yang ditawarkan pada bank syariah yaitu pembiayaan untuk pembelian rumah, dimana pihak nasabah diharuskan untuk membayar angsuran disetiap bulannya (Irfandi Mardi Putra, 2014:8).

Menurut Muhammad (2002:260) arti pembiayaan dalam skala luas yaitu finansial atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan guna mensupport sebuah investasi yang telah terencana, baik dilakukan individu maupun dijalankan oleh orang lain. Sedangkan, dalam arti sempit definisi pembiayaan yaitu aktifitas pemberian dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan. Namun, pembiayaan yang ada pada perbankan dikaitkan dengan bisnis, yang dimana pembiayaan merupakan kegiatan aktif ataupun pasif untuk memberikan pembiayaan pada nasabah yang membutuhkan. Sedangkan bisnis merupakan kegiatan jasa, perdagangan dan produksi dengan mengedepankan keuntungan.

Kasmir (2001: 92) mendefinisikan pembiayaan yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan

uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut Antonio (2001: 170) Penggunaan kata pinjam dianggap kurang tepat dalam bank syariah, hal ini disebabkan dua hal, pertama, karena dalam islam pinjam meminjam merupakan salah satu metode hubungan finansial, kedua, dalam islam tidak diperbolehkan memberikan isyarat tambahan pada sesuatu yang dipinjamkan saat mengembalikannya, dalam islam pinjaman yang menghasilkan manfaat itu masuk ke dalam kategori riba, sedangkan riba haram hukumnya dalam islam. Oleh karenanya pinjaman tidak menggunakan istilah kredit dalam bank syariah, namun lebih disebut sebagai pembiayaan.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No 21 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 Ayat 25 menyatakan bahwa pembiayaan adalah “penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*

- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan
- 5) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

b. Aspek pembiayaan

Menurut Muhammad (2016:40) dalam bukunya Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, pembiayaan pada bank syariah harus memenuhi dua aspek penting dalam pembiayaan, yaitu :

- 1) Aspek syariah, berarti dalam menjalankan fungsinya sebagai mitra investor dan pedagang bank syariah harus berpedoman pada prinsip dan nilai syariat islam antara lain yaitu tidak mengandung unsur riba, maisir, gharar, dan segala hal terkait dalam pembiayaan haruslah halal dan dibolehkan dalam syariat islam.
- 2) Aspek ekonomi, berarti selain menimbang dalam unsur kesyariahan, bank syariah juga harus memperhatikan sisi keuntungan yang didapatkan oleh pihak bank syariah sendiri maupun pihak nasabah.

c. Tujuan Pembiayaan

Pemberian pembiayaan tentunya memiliki beberapa tujuan dalam prakteknya, diantaranya (Kasmir, 2002: 105):

- 1) Menghasilkan keuntungan
- 2) Memberikan bantuan kepada usaha konsumen

- 3) Memberikan bantuan pada pemerintah

d. Fungsi pembiayaan

Adanya bank syariah dengan produk pembiayaannya selain bertujuan untuk mencapai beberapa tujuan yang ada diatas, pembiayaan pada bank syariah juga memiliki fungsi guna menghadirkan bisnis yang aman sesuai syariah diantaranya:

- 1) Memberikan pembiayaan menggunakan prinsip syariah dengan sistem bagi hasil.
- 2) Memberikan kemudahan kepada masyarakat kalangan menengah kebawah yang kesulitan dengan bank konvensional karena tidak mampu memahami persyaratan yang ada.
- 3) Membantu masyarakat kalangan ekonomi lemah.

e. Jenis-Jenis Pembiayaan

Menurut Antonio (2001:168) apabila dilihat dari sifat pembiayaannya, maka pembiayaan dapat dibagi menjadi 2 macam pembiayaan, yaitu :

- 1) Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi segala kebutuhan produksi, seperti penanaman modal investasi ataupun pemberian modal untuk mengembangkan usaha atau perdagangan.
- 2) Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, dalam pengertian lain

untuk memenuhi kebutuhan yang akan habis digunakan. Kebutuhan ini dapat dibagi menjadi 2 jenis kebutuhan, diantaranya yaitu :

- a) Kebutuhan primer, adalah kebutuhan akan barang pokok, seperti sandang, pangan dan papan, ataupun berupa jasa seperti pendidikan dan kesehatan.
- b) Kebutuhan sekunder, adalah kebutuhan akan barang yang bersifat tambahan, atau diluar kebutuhan primer, kebutuhan sekunder ini tergolong kebutuhan yang tidak ada batasnya dan mengikuti model gaya hidup seseorang, misalnya mobil, motor, dsb

Menurut tujuan penggunaannya, pembiayaan syariah dapat dibagi menjadi 3 kategori (Muhammad, 2002 :260) :

- 1) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (mudharabah, musyarakah)
- 2) Pembiayaan dengan prinsip jual beli (murabahah, salam, istishna')
- 3) Pembiayaan dengan prinsip sewa (ijarah, ijarah muntahiyah bit tamlik)
- 4) Pembiayaan atas dasar Qardh

Adapun pembiayaan menurut Antonio (2001:171-174) dalam perbankan syariah terdapat beberapa bentuknya :

- 1) Pembiayaan dengan bentuk jual beli barang dengan keuntungan yang disepakati bersama (*murabahah*)
- 2) Pembiayaan jual beli dengan barang diberikan dikemudian hari dan pembayaran diawal (*salam*)
- 3) Pembiayaan jual beli barang dengan spesifikasi ketentuan yang disepakati (*istishna'*)
- 4) Bentuk sewa-menyewa barang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan atas barang tersebut (*ijarah*)
- 5) Pembiayaan kerjasama usaha antara dua orang yang mana salah satunya sebagai penyedia dana 100% dan yang lainnya sebagai pengelola dana (*mudharabah*)
- 6) Pembiayaan kerjasama antara dua orang atau lebih dengan masing-masing menyertakan dana dengan ketentuan resiko dan kerugian ditanggung bersama sesuai kesepakatan (*musyarakah*)
- 7) Pembiayaan kerja sama antara dua orang atau lebih dengan masing-masing menyertakan dana dan kemudian secara bertahap salah satu orang mengurangi kontribusinya (*musyarakah mutanaqishah*)

f. Perinsip-perinsip Pembiayaan

Sebagai pihak pemberi dana (shaibul maal/pemilik dana), dalam melakukan penilaian permohon pembiayaan akan

memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon peminjam (mudharib).

Adapun perinsip-perinsip dalam pembiayaan tercantum dalam 5C, yaitu :

- 1) *Character* (karakter)
- 2) *Capacity* (kemampuan pembayaran)
- 3) *Capital* (kemampuan modal)
- 4) *Collateral* (jaminan)
- 5) *Condition* (kondisi)

Menurut Kasmir (2009:109) kelima prinsip diatas masih ditambahkan dengan satu prinsip yaitu 1S (Syariah), Syariah disini memiliki arti, bahwasanya dalam memutuskan pemberian pembiayaan kepada para calon nasabah, selain kelima prinsip tersebut, bank syariah juga harus memperhatikan aspek 1S, yaitu faktor kesyariahan dari objek yang akan dibiayainya, apabila barang atau usaha yang menjadi objek pembiayaan tidak menyalahi hukum syar'i, maka objek tersebut dapat menerima pembiayaan dari bank syariah. Dengan begitu prinsip pembiayaan syariah memiliki perbedaan dengan prinsip pembiayaan konvensional atau pembiayaan pada umumnya. Yaitu dengan menambahkan faktor syariah pada prinsip pembiayaannya sehingga menjadi 5C+1S.

3. Murabahah

a. Pengertian Murabbahah

Menurut Bahasa kata murabahah berasal dari kata *rabiha-yarbahu ribhun* yang berarti tambahan, tambahan disini berartikan tambahan tertentu pada jual beli. Dalam *mu'jam al-iqtishadi al-islami bai' al-murabahah* merupakan bentuk jual beli dengan adanya tambahan (keuntungan) dari harga asli barang tersebut. Terdapat beberapa pengertian mengenai *bai' murabahah*, Ibnu Rusyd mengartikan murabahah sebagai jual beli dimana penjual menyebutkan harga awal dan berapa keuntungan yang akan diambil dari harga tersebut. Wahbah Zuhaili mendefinisikan murabahah sebagai jual beli dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan, semisal membeli barang dengan harga 10 dinar, kemudian dijual dengan tambahan keuntungan 1 dinar sehingga harga jualnya 11 dinar, atau dengan presentase tertentu misalnya 1% dan 2% dari harga pokok.

Selain itu, Muhammad Syafi'i Antonio mendefinisikan murabahah dengan jual beli barang pada harga asal dengan ketentuan yang disepakati. Menurut PSAK 102 murabbahah merupakan akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.

b. Jenis-jenis Akad Murabahah

Jual beli murabahah sangat mudah dipahami oleh masyarakat dikarenakan prakteknya yang sederhana. Dalam prakteknya akad murabahah dibagi menjadi dua bagian yaitu:

- 1) Murabahah dengan pesanan, merupakan akad jual beli yang dilakukan pada bank syariah setelah ada nasabah atau calon nasabah yang memesannya. Bank syariah akan mengadakan barang apabila nasabah pemesan barang sudah memenuhi semua persyaratan yang ada. Dalam murabahah pesanan ini dapat bersifat mengikat ataupun tidak mengikat pembeli untuk membeli barang pesannya. Dalam hal ini mengikat pembeli maka tidak dapat membatalkan pesannya. Jika pada benda yang dibeli oleh penjual mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut ditanggung oleh penjual dan mengurangi nilai akad.
- 2) Murabahah tanpa pesanan, merupakan akad murabahah dengan tidak melihat apakah ada yang memesan atau tidak, artinya bank syariah memiliki persediaan barang.

c. Syarat Murabahah

Ada beberapa syarat pada murabahah diantaranya:

- 1) Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.

- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas dari riba dan gharar.
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat barang setelah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan terkait semua hal yang berkaitan dengan pembelian.

Akad murabahah akan dikatakan “sah” apabila telah memenuhi beberapa syarat, yaitu:

- 1) Pembeli mengetahui harga pokok pembelian
- 2) Adanya kejelasan margin dari penjual
- 3) Modal yang digunakan untuk mengadakan barang harus merupakan barang *mitsli* (artinya terdapat persamaannya)
- 4) Objek dan alat pembayaran bukan merupakan barang ribawi
- 5) Memberikan informasi selengkap-lengkapya kepada pembeli, begitupun sebaliknya.

Secara umum syarat pokok akad murabahah ada 4, yaitu:

- 1) Murabahah merupakan satu bentuk jual beli dimana penjual secara ekplisit menyebutkan biaya perolehan barang yang dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan,

- 2) Tingkat keuntungan dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli dalam bentuk presentase tertentu dari biaya.
- 3) Seluruh biaya yang menjadi tanggungan penjual selama proses memperoleh barang dapat dimasukkan dalam biaya perolehan untuk kemudian ditentukan margin barang yang dijual.
- 4) Akad murabahah dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan dapat dipastikan. Jika tidak, maka barang tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip murabahah.

4. Istishna'

a. Pengertian Istishna'

Secara bahasa berasal dari kata *shana'a-yashna'u* yang berarti membuat sesuatu dari bahan dasar. Kemudian dari kata tersebut mendapatkan imbuhan *hamzah* dan *ta'* sehingga menjadi sebuah kata *istashna'a-yastashni'u*, *istishna'* yang berarti meminta atau memohon untuk dibuatkan. Secara terminology *istishna'* berarti meminta seseorang dalam rangka membuat suatu barang dengan spesifikasi tertentu. Juga diartikan sebagai akad untuk membeli barang yang dibuat oleh seseorang. Dalam *istishna'* barang yang menjadi objek adalah barang-barang buatan atau karya. Bahan yang digunakan untuk membuat barang berasal dari orang yang membuatnya, apabila bahan berasal dari pemesan barang maka akad

tersebut bukanlah istishna' melainkan ijarah. Istishna' dapat terjadi dengan adanya ijab dari pemesan atau disini sebagai pembeli dan qabul dari penerima pesanan atau sebagai penjual.

b. Rukun dan Syarat Istishna'

Rukun dalam jual beli Istishna' yaitu:

- 1) Pemesan (*Mustashni'*)
- 2) Pembuat barang (*shani'*)
- 3) Barang atau objek (*mashnu'*)
- 4) Ijab dan qabul (*sighat*)
- 5) Harga (*tsaman*)

Adapun syarat agar akad istishna' memiliki status yang sah, maka ada beberapa syarat yang diungkapkan oleh kalangan Hanafiyah, yaitu:

- 1) Barang yang menjadi objek istishna' harus jelas
- 2) Barang yang dipesan merupakan barang keperluan dan sudah umum digunakan.
- 3) Tidak diperkenankan menetapkan dan memastikan waktu tertentu untuk penyerahan barang pesanan.

Pendapat lainnya menyatakan ketentuan-ketentuan pada akad istishna' adalah sebagai berikut (Ikit, dkk: 2018):

- 1) Pemesan dan pembuat barang haruslah orang yang sudah dewasa dan memahami jual beli serta tidak dalam paksaan.

- 2) Objek akad *istishna'* harus memenuhi kriteria, diantaranya
 - (a) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui hutang, (b) Dapat dijelaskan spesifikasinya, (c) Penyerahannya dilakukan kemudian, (d) Waktu dan tempat penyerahan barang ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama, (e) pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya, (f) Tidak boleh menukar barang melainkan dengan yang sejenis sesuai kesepakatan, (g) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan akad.
- 3) Harga jelas sesuai dengan kesepakatan antara pembeli dan penjual dan tidak boleh berubah sepanjang masa perjanjian antara pembeli dan penjual.
- 4) Pembayaran akad *istishna'* memiliki ketentuan berikut, (a) alat bayar dapat diketahui bentuk dan jumlahnya, (b) pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan, (c) pembayaran bukanlah dalam bentuk pembebasan hutang.
- 5) Serah terima harus dihadiri oleh pihak yang berakad, jelas antara tempat dan waktunya.

c. Perbedaan *istishna'* dengan salam

Istishna' sebenarnya hampir menyerupai akad salam, karena akadnya sama-sama jual beli pesanan dengan barang yang belum ada. Kemudian pengadaannya menjadi tanggungan pembuat barang

sebagai penjual. Namun dalam beberapa hal keduanya memiliki perbedaan, diantaranya (Muhamad, 2016:296) :

- 1) Dalam istishna' harga atau alat pembayaran tidak harus dibayar dimuka seperti pada salam.
- 2) Dalam istishna' tidak terdapat ketentuan mengenai lamanya pekerjaan dan waktu penyerahan.
- 3) Barang yang dibuat tidak harus ada di pasar

d. Macam-macam istishna'

Menurut Ikit dan kawan-kawan (2018), akad istishna' dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

- 1) Istishna', merupakan akad jual beli dengan pesanan pembuatan barang tertentu dengan spesifikasi dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (*mustashni'*) dan pembuat barang (*shani'*).
- 2) Istishna' Paralel, suatu bentuk akad istishna' antara pemesan (*mustashni'*) dengan penjual (*shani'*), kemudian guna memenuhi kewajibannya terhadap *mustashni'*, penjual membutuhkan bantuan pihak lain untuk berperperan sebagai *shani'*.

Pembatalan akad istishna' bisa saja terjadi apabila terdapat dua keadaan, pertama, kedua belah pihak sepakat untuk menghentikannya. Kedua, akad menjadi batal dikarenakan terdapat

kondisi hukum yang bisa menghalangi pelaksanaan atau penyelesaian akad.

5. Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang menjalankan segala bentuk transaksinya menggunakan prinsip-prinsip syariah (UU RI No. 10 Tahun 1998). Menurut Muhamad (2015) menyebutkan bahwa bank syariah adalah lembaga keuangan yang pada usahanya dalam memberikan jasa dan pembiayaan dengan segala pengoprasian kegiatannya diselaraskan dengan prinsip syariah. Bank syariah ialah bank yang berasaskan 5, yaitu: kemitraan, keadilan, transparansi, dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah.

Bank syariah sebagai lembaga keuangan yang menerapkan prinsip syariah dalam transaksinya, memiliki cara yang berbeda dengan bank konvensional dalam menentukan harga dan keuntungan pada produknya. Bank syariah dengan perjanjian berasaskan hukum islam untuk mengatur hubungan bank dengan pihak lainnya didalam melaksanakan segala kegiatan transaksi perbankan dari menghimpun dana, menyalurkan dana dan jasa. Skema penentuan harga dan keuntungan yang dilakukan bank dengan prinsip syariah adalah sebagai berikut (Kasmir. 2010:21):

- 1) Pembiayaan dengan skema bagi hasil (*mudharabah*)

- 2) Pembiayaan dengan skema penyertaan modal (*musyarakah*)
- 3) Pembiayaan dengan skema jual beli barang dengan mengambil keuntungan (*murabahah*)
- 4) Pembiayaan modal benda dengan skema sewa murni tanpa kepemilikan (*ijarah*)
- 5) Pembiayaan modal benda dengan skema sewa dengan adanya pemindahan kepemilikan atas benda tersebut (*ijarah wa iqtina*).

6. Developer Properti Syariah

Pengertian Developer Properti Syariah dapat diketahui setelah memperhatikan definisi dari masing-masing kata tersebut. Adapun pengertian dari masing-masing kata dapat dilihat sebagai berikut:

a. Pengertian Developer

Istilah developer menurut kamus Bahasa Inggris yaitu pembangun/pengembang. Disisi lain menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan atau developer, yaitu : “Perusahaan Pembangunan Perumahan merupakan suatu perusahaan yang menjalankan usahanya dalam bidang pembangunan berbagai jenis perumahan dalam jumlah yang besar di atas suatu lokasi tanah yang dimana merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-

prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu: “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi” (Winarto,2008).

b. Properti

Kata properti sendiri berasal dari bahasa inggris yaitu “*property*”, yang bermakna sesuatu yang bisa menjadi milik seseorang. Istilah lain dari properti biasanya disebut dengan *real estate*, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang. Arti lain dari properti yang dikutip dari Wikipedia.com yaitu kepemilikan seseorang terhadap sesuatu yang berwujud benda ataupun tidak berwujud benda. Sekarang ini properti lebih identik dengan rumah, perumahan ataupun hunian. Padahal segala sesuatu yang sifatnya itu kepemilikan bisa disebut sebagai properti. Apalagi barang tersebut terdaftar secara resmi dan memiliki surat-surat kepemilikan.

c. Syariah

Definisi syariah secara terminology berarti ketentuan hukum islam yang mengatur aktivitas manusia yang berisikan perintah serta larangan, baik itu menyangkut hubungannya dengan Allah ataupun dengan sesama manusia. Syariah merupakan suatu dasar yang menjadi jalan pedoman hidup umat manusia dan diciptakan untuk menghantarkan umat manusia menuju tujuan manusia diciptakan di dunia yaitu untuk beribadah, sehingga manusia dapat meraih kebahagiaan di dunia dan di akhirat (*fallah*) dengan menjalankan berbagai aturan yang ada pada Al-Qur'an dan Al-Hadist.(Ahmad, 2017) Aturan tersebut berupa perintah dan larangan, segala yang tercantum dalam Al-Qur'an dan Al-Hadist ini mengandung aturan bagi umat manusia dalam berbagai aspek, dalam bidang *ubudiyyah* dan *muammalah* (Tabari, 2010:249-254). Sehingga dapat disimpulkan bahwasanya dasar dari segala aspek hukum syariah yang mengatur hubungan manusia dengan Allah atau hubungan manusia dengan manusia lainnya bersumber dari Al-Qur'an dan Al-Hadist.

Selain prinsip-prinsip tersebut diatas, dalam hukum islam juga terdapat moral ekonomi yang dikenal dengan istilah “*Golden Five*”. *Golden Five* ini terdiri dari lima unsur yang digunakan sebagai pedoman dalam ekonomi syariah, lima unsur tersebut yaitu, keadilan (*justice*), kebebasan (*freedom*), persamaan (*equality*),

partisipasi (*participation*), dan pertanggungjawaban (*responsibility*). Kelima unsur tersebut dijadikan prinsip-prinsip umum yang dijadikan dasar prinsip ekonomi syariah.(Fadel, 2009:102). Adapun tujuan dari syariah atau yang biasa disebut sebagai *maqashid as-syariah* menurut Imam Al-Ghazali yaitu untuk memelihara 5 perkara, (1) Menjaga Agama, (2) Menjaga *nafs* (nyawa/diri), (3) Menjaga akal fikiran, (4) menjaga keturunan, dan yang terakhir (5) Menjaga harta benda.

Dari pengertian-pengertian diatas, maka dapat kita definisikan pengertian dari Developer Properti Syariah yaitu sebuah perusahaan yang menjalankan usahanya dengan menggunakan prinsip dan transaksi syariah di bidang pengembangan atau pembangunan atau dapat dipersamakan dengan itu yang dapat berupa rumah, tanah, ruko, gedung atau gudang dalam satu lokasi tanah tertentu yang menjadi satu kawasan lingkungan, lengkap dengan fasilitas dan prasarana yang menunjang lingkungan tersebut.