

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Pembiayaan

##### 1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan atau *financing* yaitu suatu pemberian dana dari pihak LKS kepada pihak lainnya untuk mendukung penanaman modal yang telah direncanakan sebelumnya.<sup>16</sup>

Berdasarkan pasal 1 butir 25 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pembiayaan adalah alokasi dana atau tagihan yang dipersamakan itu dengan berupa:

- a. Perjanjian dengan sistem bagi hasil yaitu *musyarakah* dan *mudharabah*.
- b. Perjanjian dengan istilah sewa beli (*ijarah*) atau IMBT.
- c. Perjanjian jual beli bentuk piutang ialah *istishna*, *murabahah*, dan *salam*.
- d. Perjanjian pinjaman dalam bentuk piutang adalah *qardh*.
- e. Perjanjian sewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk digunakan transaksi seperti multijasa.

Sesuai dengan keputusan Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memberikan kewajiban pihak yang dibiayai untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka panjang waktu tertentu dengan bagi hasil atau dengan imbalan (*ujrah*).<sup>17</sup>

##### 2. Tujuan Pembiayaan

---

<sup>16</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), 40.

<sup>17</sup> *Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Perbankan Syariah* (Depok: Rajawali Press, 2015), 5.

Tujuan pembiayaan secara umum dibedakan menjadi dua yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro dan mikro. Tujuan pembiayaan secara makro yaitu untuk:

- a. Peningkatan masyarakat ekonomi.
- b. Tersedianya bagi pengembangan usaha.
- c. Memajukan produktivitas.
- d. Menumbuhkan lapangan kerja.

Adapun tujuan pembiayaan secara mikro diberikan untuk:

- a. Guna memaksimalkan laba.
- b. Upaya memaksimalkan resiko.
- c. Pemeliharaan sumber ekonomi.
- d. Menyalurkan bagi yang kelebihan dana.

### 3. Prinsip analisis pembiayaan

Prinsip diartikan dengan sesuatu yang dapat dijadikan dasar dalam melaksanakan suatu perbuatan. Prinsip analisis pembiayaan adalah dasar-dasar yang harus diperhatikan lembaga pembiayaan pada saat akan melakukan analisis pembiayaan. Prinsip analisis pembiayaan menggunakan analisis 5C, yaitu:<sup>18</sup>

- a. *Character* yang berarti sifat yang dimiliki nasabah tujuannya digunakan untuk mengetahui tingkat kejujuran serta bertanggungjawab atas kewajiban.
- b. *Capacity* yaitu kemampuan tujuannya digunakan untuk penilaian terhadap nasabah mengenai kemampuan melunasi kewajibannya.

---

<sup>18</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Kalimedia, 2019), 88.

- c. *Capital* yaitu jaminan modal digunakan untuk menilai terhadap kemampuan modal yang dimiliki nasabah.
- d. *Collateral* yaitu jaminan yang telah diberikan peminjam kepada pihak lembaga keuangan. Hal ini tujuannya sebagai jaminan bilamana usaha yang diberi kredit mengalami kegagalan atau adanya penyebab lain dimana debitur mengalami kredit macet sehingga tidak bisa melunasi.
- e. *Condition* yang artinya kondisi usaha atau ekonomi dari calon debitur.

## **B. Ijarah**

### **1. Pengertian *Ijarah***

Arti *ijarah* secara etimologi ialah upah atau imbalan yang diberikan atas pekerjaan yang telah dilakukan.<sup>19</sup> Secara bahasa *ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang mempunyai arti *al-iwadhu* (ganti), oleh karena itu, *al-tsawah* (pahala) dinamai *al-ajru* (upah).<sup>20</sup>

Secara terminologi *ijarah* ialah akad sewa menyewa dengan mengambil hak guna atau manfaat untuk masa tertentu dengan harga tertentu sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati diawal transaksi.<sup>21</sup>

Singkatnya *ijarah* adalah transaksi sewa menyewa antara dua belah pihak dimana pihak penyewa memberikan barang yang dapat diambil manfaatnya dengan memberikan imbalan atau upah tanpa diakhiri dengan kepemilikan.

---

<sup>19</sup> Yoyok Prasetyo, *Ekonomi Syariah* (Bandung: Aria Mandiri Group, 2018), 68.

<sup>20</sup> Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II (Teori dan Praktik)* (Jepara: UNISNU Press, 2019), 71.

<sup>21</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 185.

## 2. Dasar Hukum *Ijarah*

*Ijarah* dalam Hukum Islam diperbolehkan berdasarkan dalil sebagai berikut. Allah berfirman:

فَانْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطْعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّقُوا لَهُمَا  
فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ ۗ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ  
أَجْرًا ﴿٧٧﴾

Artinya: “Maka keduanya berjalan hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, maka Khidhir menegakkan dinding itu. Musa berkata: “Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu”. (QS. Al-Kahfi: 77)<sup>22</sup>

## 3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

### a. Rukun *Ijarah*

Menurut ulama yaitu ijab dan qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-isti'jar*, *al-ikatira'* dan *al-ikra*.

Adapun beberapa rukun *ijarah* menurut para jumbuh ulama, rukun *ijarah* ada 4 yaitu:<sup>23</sup>

- 1) *Aqid* (orang yang melakukan akad sewa menyewa)
- 2) *Shighat* (ijab kabul antara *mu'jir* dan *musta'jir*)
- 3) *Ujrah* (uang sewa atau upah)
- 4) Manfaat

### b. Syarat *Ijarah*

Selain rukun terdapat juga syarat dalam akad *ijarah* yaitu:<sup>24</sup>

<sup>22</sup> Tim Penyusun, *Al-Qur'an Terjemah...*, 302.

<sup>23</sup> Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Bumi Aksara, 2021), 63.

<sup>24</sup> Abu Aham Al Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2017), 82.

- 1) Harus menyatakan kerelaanya bagi kedua belah pihak yang berakad.
- 2) Kedua pihak yang berakad telah baliqh dan berakal.
- 3) *Ujrah* atau upah harus jelas dan memiliki nilai yang dapat diambil manfaatnya.

Adapun berdasarkan fatwa DSN-MUI tahun 2000 NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*, yaitu barang yang digunakan harus sesuai sebagai berikut:<sup>25</sup>

- 1) Objek yang digunakan adalah manfaat dari penggunaan barang atau jasa.
- 2) Manfaat barang atau jasa harus bernilai serta dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- 3) Manfaat barang atau jasa harus yang dibolehkan atau halal.
- 4) Sanggup untuk memenuhi manfaat harus terbukti nyata dan sesuai dengan syariah.
- 5) Harus dinyatakan secara jelas spesifikasi manfaat, termasuk jangka waktu. Dapat dikenali dengan pendalaman fisik.
- 6) Sewa atau upah ialah sesuatu yang dijanjikan serta dibayar oleh nasabah kepada lembaga keuangan syariah sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang bisa dijadikan harga dalam jual beli bisa juga dijadikan untuk sewa atau upah dalam *ijarah*.
- 7) Boleh berbentuk jasa dalam pembayaran sewa atau upah.
- 8) Flexibility yaitu kelenturan dalam menentukan sewa atau upah yang dapat diwujudkan dalam ukuran tempat, jarak, dan waktu.

---

<sup>25</sup> Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*.

#### 4. Jenis-jenis *Ijarah*

Akad *Ijarah* memiliki beberapa jenis yang digolongkan berdasarkan kebutuhan dan manfaat bagi penyewanya, antara lain:<sup>26</sup>

- a. *Ijarah 'ain* merupakan jenis penyewaan aset dengan tujuan untuk diambil manfaatnya tanpa harus memindahkan hak kepemilikan dari aset tersebut serta setelah itu dapat mengambil upah yang sudah disepakati. Aset yang biasanya disewakan pada *ijarah 'ain* seperti rumah-rumah, toko, kendaraan, gedung, dan lain sebagainya. Selain itu juga ada aset produksi yang ditawarkan seperti mesin dan alat-alat lainnya.
- b. *Ijarah 'amal* merupakan jenis penyewaan jasa dimana seseorang membayar upah atau jasa yang telah diperoleh. Misalnya jasa yang diperoleh untuk biaya pendidikan, pembiayaan tenaga kerja, pembiayaan kesehatan, pembiayaan angkutan, dan pembiayaan lainnya.
- c. *Ijarah Muntahiya bi tamlik* merupakan akad sewa menyewa atas barang bergerak atau tidak bergerak yang pada akhirnya menyediakan pilihan kepada penyewa dengan membeli objek sewa maupun tidak pada saat berakhirnya masa sewa.
- d. *Ijarah Musyarakah Muntanaqisah* merupakan produk yang disediakan untuk nasabah yang ingin memiliki suatu aset namun dengan cara mengangsurnya.

---

<sup>26</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), 147.

e. *Ijarah Multijasa* merupakan produk pembiayaan yang disediakan oleh lembaga keuangan yang bertujuan untuk diambil manfaat oleh menyewa jasa tersebut. Seperti pelayanan berupa pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan dan kepariwisataan.

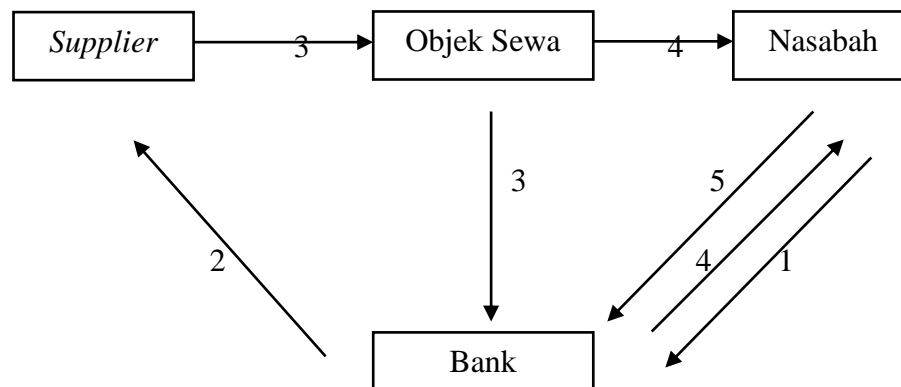
## 5. Sistem Transaksi *Ijarah*

Secara teknis praktek *ijarah* pada lembaga keuangan syariah yaitu sama seperti perubahan cara pembayaran dari tunai diawal kontrak berubah menjadi kredit atau penundaan untuk waktu pelunasan yang disesuaikan kemampuan nasabah atas biaya sewa yang telah dibayar oleh bank.

Skema transaksi *ijarah* seperti gambar dibawah ini :

**Gambar 2.1**

### Skema Transaksi *Ijarah* dengan Objek Manfaat Barang



Keterangan:<sup>27</sup>

1. Nasabah melakukan pesan objek sewa serta negosiasi tentang harga, jangka waktu sewa.
2. Bank membeli objek sewa kepada *supplier*.

<sup>27</sup> Wahyuni, "Akad yang Digunakan dalam Transaksi Keuangan di Bank Syariah dan Alur Skema Transaksi Keuangan Menurut Praktek Perbankan" *Jurnal Ekonomi*, Diakses melalui <https://iamwahyuni.blogspot.com/2018/07/akad-yang-digunakan-dalam-transaksi.html> pada Rabu, 25 Mei 2022 pukul 14.59 WIB.

3. *Supplier* memberikan objek sewa sebagai milik kepada Bank.
4. Bank menyerahkan objek sewa kepada nasabah.
5. Nasabah membayar sewa.

#### 6. Pembatalan dan Berakhirnya Akad *Ijarah*

Menurut ulama akad *Ijarah* bersifat mengikat kecuali ada barang yang tidak boleh dimanfaatkan. Selanjutnya akad *ijarah* itu akan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:<sup>28</sup>

- a. Objek akad hancur atau hilang seperti, ruko yang disewakan terkena tsunami atau alat transportasi yang disewakan hilang.
- b. Jangka waktu sesuai kesepakatan telah berakhir.
- c. Salah satu dari yang berakad meninggal dunia.
- d. Bila ada salah satu pihak yang mempunyai udzur, seperti rumah yang disewa namun karena suatu hal rumah itu disita negara terkait adanya utang, maka akad *ijarah* yang telah berlangsung menjadi batal.

### C. Pembiayaan Multijasa

#### 1. Pengertian Pembiayaan Multijasa

*Ijarah* multijasa ialah transaksi sewa menyewa suatu barang atau jasa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan upah atas barang atau jasa telah disewakan.<sup>29</sup>

Pembiayaan multijasa merupakan pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah (LKS) kepada nasabah untuk memperoleh manfaat atas suatu jasa. Kemudian lembaga keuangan syariah akan memperoleh imbalan jasa atau *ujrah*. Nilai dari *ujrah* harus dilakukan

<sup>28</sup> Rahman Ghazaly, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Prenada Media, 2016), 283.

<sup>29</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Menguasai Fungsi Kepatuhan Bank* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), 150.



dan disepakati diawal kontrak serta dinyatakan dalam bentuk nominal harga bukan persentase.<sup>30</sup> Lembaga keuangan syariah akan memberikan pembiayaan multijasa yang digunakan sebagai fasilitator pembiayaan konsumtif untuk anggota berupa pembiayaan yang diberikan kepada pihak-pihak yang membutuhkan sejumlah dana yang telah disepakati sebelumnya. Tidak hanya itu ada juga masyarakat yang membutuhkan wadah untuk menitipkan uangnya agar lebih aman dan terjaga.

## 2. Dasar Hukum Pembiayaan Multijasa

Landasan hukum mengenai pembiayaan multijasa dalam hukum Islam terdapat pada surah QS. Al-Qashash ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتُمُ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: “Salah seorang dari kedua Wanita itu berkata, “Wahai ayahku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya sebaik-baiknya orang yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya. (QS. Al-Qashash: 26).<sup>31</sup>

Hadits Riwayat Bukhori No. 2119

حَدَّثَنَا أَبُو نُعَيْمٍ حَدَّثَنَا مِسْعَرٌ عَنْ عَمْرِو بْنِ عَامِرٍ قَالَ سَمِعْتُ أَنَسًا رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ يَقُولُ كَانَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَخْتَجِمُ وَمَا يَكُنْ يَظْلِمُ أَحَدًا أَجْرَهُ

Artinya: “Telah menceritakan kepada kami Mis’ar daru Amru bin ‘Amir berkata: aku mendengar Anas radiallahu’ anhu berkata: Nabi Shallallahu ‘alaihi wasallam berbekam dan beliau tidak pernah menzhalimi upah seorangpun. (HR. Bukhori No. 2119)”<sup>32</sup>

<sup>30</sup> Sutan Remy, *Perbankan Syari’ah* (Jakarta: Kencana, 2018), 276.

<sup>31</sup> Tim Penyusun, *Al-Qur’an Terjemah...*, 388.

<sup>32</sup> Al Hafizh Ibnu Hajar al-Asqalani, *Terjemah Kitab Bulughul Maram: Hadist Fikih dan Akhlak* (Jakarta: Shahih, 2016), 271.

### 3. Fatwa DSN-MUI Pembiayaan Multijasa

Dalam fatwa No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pembiayaan multijasa, terdapat beberapa ketentuan, yaitu sebagai berikut:<sup>33</sup>

#### a. Ketentuan Umum

- 1) Pembiayaan multijasa menggunakan akad *ijarah* atau *kafalah* yang hukumnya boleh (*jaiz*).
- 2) Jika menggunakan akad *ijarah*, maka harus sesuai ketentuan dalam fatwa *ijarah*.
- 3) Jika menggunakan akad *kafalah*, maka juga harus sesuai ketentuan dalam fatwa *kafalah*.
- 4) LKS memperoleh ujarah dalam pembiayaan multijasa baik menggunakan akad *ijarah* atau *kafalah*
- 5) Di awal kontrak harus disepakati dan dinyatakan besar ujarah dalam bentuk nominal bukan presentase.

#### b. Penyelesaian Perselisihan

Badan Arbitrase Syariah akan terjun melakukan musyawarah bila kewajiban tidak dipenuhi atau jika terjadi perselisihan antara dua belah pihak.

#### c. Ketentuan Penutup

Fatwa ini akan dirubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya jika ternyata terdapat kekeliruan. Maka fatwa ini akan berlaku sejak tanggal ditetapkan yang sesuai ketentuan.

---

<sup>33</sup> Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VII/2004 Tentang Pembiayaan Mutijasa