

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. *Ijarah Multijasa*

##### 1. Pengertian *ijarah*

Terdapat beberapa istilah dari bahasa Arab terkait pada janji ataupun perjanjian, adapun kata *wa'ad* (*al-wa'da*), *'ahd* (*al-ahdu*), serta *iltizan*. Namun pada bahasa Indonesia, terdapat juga istilah janji, perjanjian, perikatan, persetujuan, atau lain sebagainya. Secara luas istilah-istilah itu kerap dijadikan sama atau dianggap memiliki arti yang sama. Namun, pada kajian hukum istilah itu mempunyai pengertian serta keterkaitan yang berbeda. Lafal akad berasal dari lafal Arab, *al-aqd* yang artinya perikatan, perjanjian, serta pemufakatan *al-iltifaq*.<sup>1</sup>

Jadi secara bahasa, akad diartikan sebagai ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabht*) ialah karena menghimpun ataupun mengumpulkan dua ujung tali atau mengaitkan salah satunya pada lainnya, maka keduanya mengikat serta terlihat seperti tali yang bersatu.<sup>2</sup>

Kata *al-Ajru* atau disebut dengan *ijarah*, menurut bahasa yaitu *al-iwadh* yang berarti ganti ataupun upah yang dengan cara etimologi yang artinya upah, jasa, atau imbalan. Secara terminologi *ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) ataupun suatu barang ataupun jasa dengan jangka waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa tanpa

---

<sup>1</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2014), 97.

<sup>2</sup> Ghufron A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontestual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), 75.

diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Beberapa ulama memberikan penjelasan mengenai *ijarah* yaitu:<sup>3</sup>

- a. Hanafiah berpendapat bahwa *ijarah* merupakan akan guna memperbolehkan kepemilikan manfaat yang terlihat serta sengaja yang berasal dari zat di sewa melalui imbalan.
- b. Malikiyah berpendapat bahwa *ijarah* merupakan nama dari akan guna keuntungan yang memiliki sifat menusiawi yang separuh bisa dialihkan.
- c. Syafiiyah berpendapat bahwa *ijarah* ialah suatu akad atas manfaat yang dimaksudkan yang dapat dibagikan atau diperbolehkan menggunakan imbalah tertentu.
- d. Hanabilah berpendapat bahwa *ijarah* ialah akad yang dapat sah dengan lafal *ijarah* ataupun *kara'* serta sejenisnya.

Penjelasan dari para ulama diatas, dapat disimpulkan bahwa *ijarah* merupakan akad atas manfaat dengan memberikan suatu imbalan. Bagi Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 menjelaskan *ijarah* dengan akad pemidahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu yang sudah disepakati bersama dengan imbalan sewa (*ujrah*), dengan tidak diikutinya pemindahan kepemilikan barang tersebut.<sup>4</sup>

Dalam hal ini undang-undang perbankan syariah membagikan uraian mengenai akad *ijarah* merupakan akad penyediaan dana dalam rangka

---

<sup>3</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2011), 114.

<sup>4</sup> M. Nur Rianto Al-Arif, *Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2012), 161.

memindahkan hak guna ataupun manfaat dari barang yang berdasarkan transaksi sewa, tetapi tidak diikuti dengan pemindahan hak milik barang tersebut.<sup>5</sup>

Nadrattuzaman Hosen serta Sunawir Kartika Setiati mengemukakan pendapat bahwa *ijarah* yang dilaksanakan oleh perbankan syariah hasilnya tidak serupa dengan penjelasan *ijarah* yang dikenal pada beberapa kitab fiqh, ialah hanya menyangkutkan dua pihak, yaitu penyewa serta yang menyewakan. Tetapi, dalam perbankan syariah terdapat dua akad yang menyangkutkan tiga pihak. Yang pertama dilaksanakan dengan cara tunai, yaitu antara bank sebagai yang menyewakan dengan yang menyewakan jasa. Yang kedua dilaksanakan dengan cara mencicil yaitu antara bank sebagai yang menyewakan dengan anggota bank. Umumnya dalam bisnis, pasti bank mengambil keuntungan dari berbagai transaksi *ijarah* ini.<sup>6</sup>

## 2. Landasan Hukum Ijarah

*Ijarah* dalam memiliki pengertian sewa menyewa ataupun berupa upah mengupah ialah *muamalah* yang disyariatkan dalam Islam. Awal mula adanya hukum yaitu dengan ditentukan oleh *syara'* yang berlandaskan ayat Al-Quran serta As-Sunnah:<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2013), 117.

<sup>6</sup> Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama* (Jakarta: Prenada Media, 2012), 228.

<sup>7</sup> Abdul Rahamn Ghazaly, *Fiqh Mumamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), 277.

- a. Dasar hukum dalam Al-Quran terdapat pada surat Al-Baqarah 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ  
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya:

“dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.” (QS. Al-Baqarah: 233).<sup>8</sup>

- b. Al-Qur'an surat Al-Qasas Ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya:

“Salah seorang wanita itu berkata, wahai bapakku ambillah ia sebagai pekerja kita, karena orang yang paling baik untuk dijadikan pekerja adalah orang yang kuat dan dapat dipercaya.” (QS. Al-Qasas: 26).<sup>9</sup>

- c. Dasar hukum dalam As-Sunnah adalah:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Artinya:

“Dari Ibnu Umar r.a bahwa Rasulullah SAW bersabda, berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya mengering.” (HR. Ibnu Majah)<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Departemen Agama RI, *Al-Quran dan terjemah* (Bandung: Dipenogoro, 2010), 37

<sup>9</sup> Ibid., 388.

<sup>10</sup> Lutfi Arief, *Bulughul Maram Five in One* (Jakarta: Miza Publika, 2012), 547.

وعن ابن عبّاس رضي الله عنهما قال : اِحْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَا الَّذِي حَجَمَهُ أَجْرَهُ وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ (رواه البخاري)

Artinya:

“Ibnu Abbas berkata, Rasulullah SAW berbekam dan memberikan upah kepada orang yang membekamnya. Seandainya hal itu haram beliau tentu tidak akan membayar Upah” (HR. Bukhori)<sup>11</sup>

عن سعد بن أبي وقص رضي الله عنه قال : كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِأَلْمَاءٍ مِنْهَا، فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ (رواه احمد وابو داود)

Artinya:

“Dari Said bin Abi Waqash r.a beliau berkata, kami pernah menyewakan tanah dengan bayaran hasil pertanian, maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.” (HR. Ahmad dan Abu Dawud).<sup>12</sup>

### 3. Rukun Ijarah

Menurut Islam, *ijarah* dianggap sah apabila telah memenuhi rukunnya. Menurut sebagian ulama, terdapat empat macam rukun ijarah, yakni:<sup>13</sup>

- a. Pelaksana akad, yakni *muajir* atau seseorang yang menyewakan serta *mustajir* atau seseorang yang menyewa.
- b. *Sighat*, ialah *ijab* serta *qabul* yakni merupakan penjelasan atas kedua belah pihak dan yang menjelaskan mengenai persetujuan guna melaksanakan akad. *Shighat* bernilai penting sekali karena *ijarah*

<sup>11</sup> Ibid., 545.

<sup>12</sup> Lutfi Arief, *Bulughul Maram Five in One* (Jakarta: Miza Publika, 2012), 258

<sup>13</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2014), 236.

berawal dari *sighat*. *Ijab* adalah penjelasan dari pihak yang pertama yaitu *muajir* guna menyewakan barang ataupun jasa. Sementara itu, *qabul* merupakan jawaban persetujuan dari pihak kedua guna menyewa barang ataupun jasa yang dipinjamkan oleh *muajir*.

- c. *Ujrah* ataupun upah, merupakan objek (sesuatu) yang sudah dijanjikan serta dilunasi oleh anggota kepada lembaga keuangan syariah yang berguna untuk pembayaran manfaat.
- d. Manfaat, merupakan manfaat dari objek (sesuatu) yang akan disewakan ataupun jasa dari perorangan.

#### 4. Syarat *Ijarah*

Syarat sewa menyewa atau yang disebut *ijarah* yaitu:<sup>14</sup>

- a. Faedahnya dapat dilihat, contohnya menempati rumah, menjahit pakaian, serta sebagainya. Sebab *ijarah* seperti jual beli, yakni syaratnya barangnya harus diketahui.
- b. Faedahnya diperbolehkan.
- c. Upah sewa diketahui, Abu Said Al-Khudri r.a berkata bahwa Rasulullah SAW melarang penyewaan pekerja hingga upahnya dijelaskan padanya.
- d. Berkaitan dengan orang yang memiliki akal.
- e. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya dalam melaksanakan akad *ijarah*

---

<sup>14</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Konteporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 86.

- f. Objek *ijarah* diserahkan dan digunakan langsung dengan tidak ada cacatnya
- g. Objek yang disewakan bukan suatu kewajiban bagi penyewa, contohnya menyewa orang guna melaksanakan sholat untuk penyewa
- h. Objek *ijarah* adalah sesuatu yang dapat disewakan, contohnya rumah, kendaraan, alat perkantoran, dsb.

### 5. Jenis dan Sifat *Ijarah*

Pada hukum Islam, terdapat 2 macam *ijarah* yakni:<sup>15</sup>

- a. *Ijarah* yang memiliki hubungan dengan sewa jasa, yakni memperkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa.
- b. *Ijarah* yang memiliki hubungan dengan sewa aset atau properti tertentu, yakni memindahkan hak guna memakai aset atau properti tertentu pada orang lain dengan imbalan biaya sewa.

Membahas sifat dari akad *al-ijarah*, beberapa ulama fiqih memiliki perbedaan pendapat, yaitu apakah akad *al-ijarah* memiliki sifat mengikat kedua belah pihak ataupun tidak. Ulama Hanafiyah berpendapat sifat dari akad *ijarah* adalah mengikat, namun dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang melakukan akad, misalnya salah satu pihak wafat ataupun kehilangan kecakapan bertindak hukum. Ulama Jumhur berpendapat bahwa akad *ijarah* itu

---

<sup>15</sup> Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2014), 236.

bersifat mengikat namun jika ada cacat barang tersebut tidak boleh dimanfaatkan. Akibat dari perbedaan pendapat tersebut, jika salah satu pihak yang melakukan akad meninggal dunia menurut Hanafiyah akad *ijarah* akan batal dikarenakan manfaat seseorang yang melakukan akad tidak bisa diwariskan. Namun, Jumhur ulama berpendapat bahwa manfaat itu boleh diwariskan sebab termasuk harta, maka dari itu kematian salah satu pihak yang telah melakukan akad tidak membatalkan akad *ijarah*.<sup>16</sup>

## 6. Pengertian Multijasa

Pada kata multijasa, terdapat dua arti kata yakni multi (banyak) atau bisa disebut dengan lebih dari satu. Sedangkan jasa memiliki arti perbuatan yang baik, serta berguna untuk orang lain.<sup>17</sup> Maka, bisa dikatakan multijasa bisa dikatakan perbuatan ataupun manfaat yang banyak macamnya bagi masyarakat sekitar (orang lain).

Sedangkan pengertian dari pembiayaan multijasa merupakan penyediaan dana ataupun tagihan yang bisa disandingkan dengan yang berbentuk transaksi multijasa. Menggunakan akad *Ijarah* berlandaskan persetujuan ataupun kesepakatan diantara bank dengan anggotanya, pembiayaan ini yang mengharuskan anggota pembiayaan guna melunasi hutang ataupun keharusannya sesuai dengan akadnya.<sup>18</sup>

## 7. Landasan Hukum Multijasa

Landasan hukum mengenai pembiayaan multijasa ada pada Al-Quran dan hadis yakni:

<sup>16</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2014), 236.

<sup>17</sup> KBBI.web.id diakses pada 29 Agustus 2021 pukul 04.01.

<sup>18</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), 223-224.



- a. QS. Al-Baqarah 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ  
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya:

“dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.” (QS. Al-Baqarah: 233).<sup>19</sup>

- b. Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ.

Artinya:

"Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering." (HR. Ibnu Majah dari Ibnu Umar).<sup>20</sup>

- c. Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 Pembiayaan Multijasa

Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) berpendapat bahwa pembiayaan multijasa merupakan pembiayaan yang dibagikan Lembaga Keuangan Syariah guna anggota yang berupa perolehan manfaat atas jasa. Fatwa ini ditentukan pada pertemuan pleno DSN MUI pada tanggal 11 Agustus 2004, diciptakan berlandaskan permohonan dari pihak Bank Rakyat Indonesia di tanggal 28 April

<sup>19</sup> Departemen Agama RI, *Mushaf Al-Quran Tajwid dan Terjemah* (Solo: Abyan, 2014), 37.

<sup>20</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional* (Jakarta: National Sharia Board, 2004), 2.

2004. Fatwa ini ialah substansi dari fatwa DSN MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah* dan Fatwa DSN-MUI No.11/DSN-MUI/IV/2000 mengenai pembiayaan kafalah.

Dalam fatwa No.44/DSN-MUI/VIII/2000 mengenai pembiayaan multijasa mempunyai beberapa ketentuan, yakni diantaranya:<sup>21</sup>

1. Ketentuan umum:

- a.) Pembiayaan multijasa diperbolehkan dengan memakai akad *ijarah* atau *kafalah*.
- b.) Didalam permasalahan LKS memakai akad *ijarah*, jadi wajib menaati seluruh ketentuan yang ada difatwa *ijarah*.
- c.) Didalam permasalahan LKS memakai akad *kafalah*, jadi wajib menaati ketentuan yang ada difatwa *kafalah*.
- d.) Didalam kedua pembiayaan itu, LKS bisa mendapat imbalan jasa (*ujrah*) ataupun *fee*.
- e.) Jumlah *ujrah* ataupun *fee* wajib disepakati di awal serta dinyatakan dengan berupa nominal berupa presentase.

2. Penyelesaian perselisihan

Seandainya dari beberapa pihak tidak menjalankan keharusannya ataupun seandainya bertemu pertikaian diantara kedua pihak tersebut, lalu penyelesaiannya dilaksanakan dengan melalui Badan Arbitase Syariah karena tidak tercapainya kesepakatan saat menjalani perundingan.

---

<sup>21</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Nasional*, 5-6.

### 3. Ketentuan penutup

Fatwa ini berjalan saat tanggal diterapkannya ketentuan, seandainya dihari berikutnya terletak penyimpanan, yaitu akan dirubah serta disempurnakan dengan semestinya.

## 8. Pengertian *Ijarah Multijasa*

*Ijarah multijasa* merupakan *ijarah* dimana objek *ijarah* merupakan manfaat yang tidak berawal dari aktiva yang terwujud. *Ijarah multijasa* tumbuh sebab munculnya permintaan dari pihak bank guna memajukan produk pembiayaan ditiga jenis kebutuhan: pembiayaan guna upacara perkawinan, pembiayaan guna wisata ibadah (*umroh*), serta pembiayaan guna belajar pada tingkat berikutnya. Dalam memajukannya, ia bermutasi akan jadi produk yang meliputi beberapa produk pembiayaan yang melayani seluruh jasa.

*Ijarah multijasa* merupakan pembiayaan yang dibagikan dari pihak bank pada anggota guna mendapatkan manfaat atas suatu jasa, seperti jasa berbentuk pelayanan pendidikan, kesehatan ketenagakerjaan, kepariwisataan, serta lainnya.<sup>22</sup> Fitur serta mekanisme pembiayaan multijasa atas dasar akad *Ijarah* ialah:<sup>23</sup>

- a. Bank berperan menjadi penyedia dana dalam aktivitas transaksi *Ijarah* dengan anggotanya.

---

<sup>22</sup> Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Poduk Dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), 275-276.

<sup>23</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2103), 118.

- b. Bank harus menyediakan dana guna merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan anggota. Pengembalian atas penyediaan dana bank dengan cara mencicil.

## **B. Peningkatan Pendapatan**

### **1. Pengertian Peningkatan**

Peningkatan merupakan asal dari kata tingkat, yang berarti lapis ataupun lapisan dari sesuatu yang akhirnya menciptakan susunan. Tingkat juga bisa diartikan sebagai pangkat, taraf, serta kelas. Secara umum, peningkatan dikatakan sebagai usaha guna meningkatkan derajat, tingkat, serta kualitas ataupun kuantitas. Selain itu, peningkatan juga bisa dikatakan sebagai pendapatan dalam proses, ukuran, sifat, hubungan, serta lainnya.<sup>24</sup>

### **2. Pengertian Pendapatan**

Penjelasan mengenai pendapatan dalam kamus bahasa Indonesia ialah hasil dari kerja yang telah dilakukan (upaya ataupun lainnya).<sup>25</sup> Sementara itu, dalam kamus manajemen pendapatan yaitu uang yang masuk dari seseorang, perusahaan, atau organisasi lainnya yang berupa upah, gaji, sewa, komisi, ongkos, maupun keuntungan dari aktivitas yang dilaksanakan.<sup>26</sup> Didalam ilmu teoritis pendapatan ialah hasil yang masuk

---

<sup>24</sup> Adi S., *Pengertian Peningkatan Menurut Ahli*, <http://www.Duniapelajar.com/pengertian-Peningkatan-Menurut-Para-Ahli.Html>, 2003, diakses pada tanggal 7 Februari 2022 pada pukul 12, 41.

<sup>25</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus besar bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1998), 185.

<sup>26</sup> BN Marbun, *Kamus Manajemen* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2003), 230.

dalam bentuk uang ataupun sebagainya yang disebabkan oleh pengguna kekayaan (jasa manusia).<sup>27</sup>

Pendapatan juga diartikan menjadi banyaknya pendapatan yang diukur dengan satuan mata uang yang didapatkan dari seseorang, perusahaan, ataupun suatu bangsa pada periode tertentu. Pada metode ekonomi serta demokrasi Reksoprayitno mendefinisikan bahwa pendapatan merupakan jumlah pendapatan yang didapat pada periode yang spesifik.<sup>28</sup> Maka bisa disimpulkan bahwa pendapatan merupakan total pendapatan yang diterima seseorang ataupun perusahaan dalam jangka waktu tertentu yang menjadi faktor balas jasa dari suatu aktivitas yang dilaksanakan.

### 3. Pendapatan Lembaga Keuangan Syariah

Pendapatan yang didapat lembaga keuangan syariah berawal dari pendapatan keuntungan, bagi hasil, serta biaya yang biasa dikatakan dengan *fee* ataupun *ujrah*.<sup>29</sup> Menurut Wiroso, Pendapatan bank syariah bersumber dari:<sup>30</sup>

- a. Pendapatan operasional utama, yaitu pendapatan yang berasal dari kegiatan yang pertama pada bank, yaitu:
  - 1.) Pendapatan atas bagi hasil (akad *mudharabah* serta *musyarakah*)
  - 2.) Pendapatan dari Keuntungannya (akad *mudharabah*)
  - 3.) Pendapatan dari sewa (akad *ijarah*)

<sup>27</sup> Ahmad Hasan Ridwan, *BMT dan Bank Islam* (Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004), 33.

<sup>28</sup> Reksoprayitno, *Sistem Ekonomi dan Demokrasi* (Jakarta: Bina Grafika, 2004), 79.

<sup>29</sup> A. Wangsawidjaja Z., *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2012), 78.

<sup>30</sup> Wiroso, *Penghimpunan dana dan Distribusi Bagi Hasil Usaha Bank Syariah* (Jakarta: Grafindo, 2005), 99.

- 4.) Pendapatan lain sebagainya, seperti pendapatan mendapatkan hadiah berupa sertifikat *wadiah*, pendapatan bagi hasil dari bank lainnya, serta pendapatan bagi hasil dari surat berharga.
- b. Pendapatan operasional lain sebagainya, yaitu pendapatan yang berasal berdasarkan kegiatan luar dari kegiatan primer bank syariah. Pendapatan operasional lain sebagainya, seperti berbentuk jasa administrasi, jasa transaksi ATM, jasa transaksi valas, jasa transaksi pembiayaan khusus, jasa ataupun komisi, serta lainnya.

#### **4. Peningkatan Pendapatan Lembaga Keuangan Syariah**

Peningkatan pendapatan lembaga keuangan syariah merupakan bertambahnya hasil kerja yang sudah dilaksanakan oleh lembaga keuangan syariah dengan melewati 2 (dua) cara, yang pertama pendapatan operasional utama, yaitu pendapatan yang berasal dari kegiatan penting bank. Dan yang kedua Pendapatan operasional lainnya, yaitu pendapatan yang berasal atas kegiatan luar dari kegiatan primer bank syariah.<sup>31</sup>

### **C. Manajemen Pembiayaan Lembaga Keuangan Syariah**

#### **1. Pengertian Manajemen Pembiayaan Lembaga Keuangan Syariah**

Manajemen pembiayaan lembaga keuangan syariah ialah prosedur perencanaan, pengorganisasian, pengkoordinasian, serta pengontrolan sumber daya yang dilaksanakan oleh lembaga keuangan syariah didalam melaksanakan aktivitas usahanya berlandaskan dari prinsip syariah

---

<sup>31</sup> Wiroso, *Penghimpunan dana dan Distribusi Bagi Hasil Usaha Bank Syariah* (Jakarta: Grafindo, 2005), 99.

didalam permasalahan memberikan sarana keuangan ataupun finansial pada pihak lainnya yang berlandaskan dari beberapa prinsip syariah guna membantu keberhasilan dalam usaha ataupun investasi yang sudah dikonsepskan. Menurut kamus pintar ekonomi syariah, pembiayaan ialah menjadi penyediaan dana ataupun tagihan yang disandingkan dengan itu berbentuk:

- a. Transaksi bagi hasil yang berupa *mudharabah* serta *musyarakah*.
- b. Transaksi sewa-menyewa yang berupa ijarah ataupun sewa yang berupa *ijarah muntahiyah bit tamlik*.
- c. Transaksi jual beli yang berupa piutang *murabahah*, *salam*, serta *istishna'*.
- d. Transaksi pinjam meminjam yang berupa piutang *qardh*.
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa yang berupa *ijarah* guna transaksi multijasa.

Menurut persetujuan ataupun kesepakatan diantara bank syariah ataupun UUS serta pihak lainnya yang mengharuskan pihak yang dibiayai serta yang dikasi sarana dana guna membatalkan dana itu sehabis jangka waktu yang sudah disepakati dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, ataupun bagi hasil. pembiayaan ataupun *financing* merupakan permodalan yang dibagikan oleh suatu pihak pada pihak lainnya guna membantu investasi yang sudah dikonsepskan, dengan dilaksanakan individu ataupun dengan lembaga (bersama-sama).<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Syariah* (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), 1.

Didalam akad pembiayaan pengertian laba tidak asing lagi, sebab didalam akad pembiayaan bagi hasil bertujuan untuk saling memperoleh laba ataupun keuntungan. Laba bersih ialah keuntungan operasi bersih dikurangi (ditambah) beban (pendapatan) diluar operasi, serta dikurangi dengan pajak penghasilan badan guna periode itu.<sup>33</sup>

## 2. Fungsi dan Tujuan Pembiayaan

### a. Fungsi pembiayaan

- 1.) Mengembangkan dana untuk uang. Dana yang awalnya ada ditangan *Shahibul Maal* serta, kebolehjadian cuma diam, akan berputar guna mengembangkan daya tampung usaha.
- 2.) Mengembangkan dana untuk barang. Penghasil dengan dukungan Bank Syariah bisa mengembangkan kapasitas produksi, mengerjakan bahan yang mentah dijadikan barang jadi akibatnya bisamerubah serta mengembangkan daya untuk barang.
- 3.) Menumbuhkan kekuatan dalam berusaha. Dengan adanya gangguan keterikatan modal dalam melakukan usaha ataupun meningkatkan upayanya, bisa diatasi dengan adanya pembiayaan.

### b. Tujuan pembiayaan

Terdapat 2 tujuan pembiayaan ialah yang bersifat makro serta mikro. Tujuan yang memiliki sifat makro, yaitu:

---

<sup>33</sup> Ibid., 139.



- 1.) Pengembangan ekonomi umat, yang berarti masyarakat yang tidak bisa akses dengan cara ekonomi, dengan adanya pembiayaan masyarakat bisa melaksanakan akses ekonomi tersebut.
- 2.) Dengan adanya dana untuk pengembangan upaya, yang berarti guna mengembangkan upaya dalam memerlukan dana tambahan. Dana tambahan bisa didapat dari pembiayaan itu. Dari pihak surplus dana menyalurkan pada pihak yang kurang dana.
- 3.) Mengembangkan daya produksi serta membagi harapan untuk masyarakat agar dapat mengembangkan daya produksi.
- 4.) Menambah lapangan kerja baru.  
Sementara itu, tujuan yang sifatnya mikro yaitu:
  - 1.) Mengoptimalkan keuntungan.
  - 2.) Menyusutkan akibat kelemahan dana pada usaha.
  - 3.) Pemanfaatan sumber daya ekonomi.
  - 4.) Penyaluran keuntungan dana dari yang kelebihan dana ke yang kekurangan dana.

### **3. Sistem Pembiayaan Bank Syariah**

Didalam penjelasan kegunaannya, pembiayaan bisa dibagi dengan 2, yaitu:<sup>34</sup>

- a. Pembiayaan produktif, ialah pembiayaan yang difokuskan guna melengkapi kebutuhan produksi dalam penjelasan secara umum,

---

<sup>34</sup> Muhammad Lathief Ilhamy Nasution, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, Cet Ke-1* (Sumatera Utara: FEBI UIN-SU Preee, 2018), 4.

ialah guna pengembangan upaya, baik upaya produksi, perdagangan, ataupun investasi.

- b. Pembiayaan konsumtif, ialah pembiayaan yang dipakai guna mencukupi kebutuhan konsumsi, yang akan habis dipakai guna mencukupi kebutuhan.

Pembiayaan produktif menurut dalam keperluannya atau kebutuhannya, bisa dibagi jadi 2 ialah:

- a. Pembiayaan modal kerja, ialah pembiayaan guna mencukupi kebutuhan pengembangan produksi, serta berupa kebutuhan perdagangan ataupun pengembangan *utility of place* dari suatu barang.
- b. Pembiayaan investasi, ialah guna mencukupi kebutuhan beberapa barang modal (*capital goods*) dan beberapa fasilitas yang ketat berkaitan dengan hal tersebut.

#### **4. Unsur-unsur Pembiayaan**

- a. Bank Syariah

Adalah badan usaha yang membagikan pembiayaan pada pihak lainnya yang memerlukan dana.

- b. Mitra Usaha/Pertner

Adalah pihak yang memperoleh pembiayaan dari bank syariah, ataupun pengguna dana yang diarahkan oleh pihak bank syariah.

- c. Kepercayaan

Bank syariah membagikan keyakinan pada pihak yang mendapat pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi keharusan guna memulihkan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu sudah ditentukan yang disepakati diawal akad. Bank syariah membagikan pembiayaan pada mitra upaya sama yang berarti dengan bank membagikan keyakinan pada pihak penerima pembiayaan, bahwa pihak penerima pembiayaan akan peroleh untuk memenuhi keharusannya.

d. Akad

Akad adalah suatu komitmen perjanjian ataupun kesepakatan yang dilaksanakan antara bank syariah serta pihak anggota atau mitra.

e. Risiko

Masing-masing dana yang disalurkan atau diinvestasikan oleh bank syariah selalu menyimpan risiko tidak kembalinya dana.

f. Jangka Waktu

Adalah periode waktu yang dibutuhkan oleh anggota guna membayar kembali pembiayaan yang sudah dibagikan oleh bank syariah. Jangka waktu diterima bermacam-macam seperti jangka pendek, jangka menengah, serta jangka panjang. Jangka pendek merupakan jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan hingga 1 tahun. Jangka menengah adalah jangka waktu yang dibutuhkan dalam melaksanakan pembayaran kembali antara 1 tahun hingga 3

tahun. Jangka panjang merupakan jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang lebih dari 3 tahun.

g. Balas Jasa

Menjadi balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, jadi anggota membayar sejumlah biaya yang sudah ditentukan diawal akad antara bank serta anggota.<sup>35</sup>

## 5. Proses dalam Manajemen Pembiayaan Syariah

a. Inisiasi

Inisiasi adalah proses dalam rangka mencari calon nasabah potensial. Dengan kata lain inisiasi merupakan proses awal menetapkan kriteria nasabah pembiayaan sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh lembaga keuangan syariah, terdiri dari 2 (dua) macam yaitu:<sup>36</sup>

- 1.) *Walk in client* (calon nasabah datang dengan sendirinya ke lembaga keuangan syariah) untuk mengajukan permohonan dana.
- 2.) Solitisasi (*account officer* mencari dan menemukan nasabah potensial)

b. Pengumpulan Informasi dan verifikasi

1.) Pengumpulan informasi

Pengumpulan informasi merupakan langkah awal dilakukan oleh lembaga keuangan syariah dalam memproses sebuah

---

<sup>35</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Prenanda Media Group, 2011), 108.

<sup>36</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2008), 170

pembiayaan. Informasi yang dikumpulkan akan digunakan dalam proses selanjutnya, yaitu proses analisis pembiayaan.<sup>37</sup>

Informasi yang diperlukan dalam proses pembiayaan antara lain:<sup>38</sup>

- a.) Surat permohonan penyaluran dana (SPPD) yang antara lain memuat besarnya penyaluran dana yang diperlukan, tujuan penggunaan penyaluran dana, jangka waktu penyaluran dana, sumber pembayaran kembali, dan jenis jaminan.
- b.) Identitas perusahaan atau identitas diri, yaitu untuk permohonan per-orangan, terdiri dari Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), Surat Nikah dan surat persetujuan suami/istri. Bagi pemohon badan hukum, identitas perusahaan adalah berupa akte pendirian dan identitas diri per-orangan yang menjadi pengurus perusahaan.
- c.) Legalitas usaha dan legalitas perusahaan, yaitu surat pengesahan dari Departemen Kehakiman atas akte pendirian perusahaan sebagai Badan Hukum, Surat Ijin Usaha, NPWP, dll.
- d.) Data informasi keuangan seperti neraca dan perhitungan rugi laba, serta keterangan penghasilan bagi karyawan/pegawai.
- e.) Rencana kegiatan yang akan dibiayai.

---

<sup>37</sup> Ikatan Bankir, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2014), 108.

<sup>38</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2008), 170.

## 2.) Verifikasi Data

Informasi yang telah dikumpulkan untuk diproses perlu dipastikan akuratnya karena proses pembiayaan yang baik dibangun dengan data dan informasi yang akurat. Data dan informasi yang akurat sangat diperlukan dalam pengambilan keputusan pembiayaan yang tepat. Seluruh data dan informasi yang didapat perlu melewati proses verifikasi. Hal tersebut diperlukan untuk memastikan keabsahan data dan kesesuaian dengan fakta.<sup>39</sup>

Pada pembiayaan, metode verifikasi data dan informasi yang digunakan antara lain:

### a.) *On The Spot Checking*

Melakukan kunjungan *on the spot* ketempat tinggal atau tempat usaha pemohon dan melakukan penelitian terhadap jaminan yang diberikan calon nasabah dan melakukan pengecekan usaha (*trade checking*).

### b.) *Bank Checking*

*Bank Checking* yaitu melakukan pengecekan dengan cara meminta kepada Bank Indonesia informasi yang menyangkut *track record* pemohon dalam berhubungan dengan lembaga keuangan.

---

<sup>39</sup> Ikatan Bankir, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2014), 109

Verifikasi data melalui *Bank Checking* dilakukan untuk mengecek informasi pembiayaan yang diperoleh nasabah dalam pembiayaan sebelumnya beserta kolektabilitasnya. Metode ini dapat dilakukan melalui sistem internal lembaga keuangan dan informasi nasabah pembiayaan individu (IDI) Bank Indonesia. IDI adalah informasi mengenai individu atau suatu perusahaan dalam berhubungan dengan lembaga keuangan, fasilitas pembiayaan diperoleh, kolektabilitas, dan informasi pembiayaan lainnya.

c.) Verifikasi data melalui *Trade Checking* dilakukan dengan tujuan:<sup>40</sup>

- 1) Mengetahui dan menilai bagaimana nasabah pembiayaan dalam menjalankan kegiatan bisnisnya.
- 2) Melihat hubungan dagang yang telah dilakukan oleh calon nasabah pembiayaan.
- 3) Mengamati bagaimana manajemen pembiayaan perusahaan dalam melakukan bisnisnya.

c. Analisis Permohonan

Analisis pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah atau anggota. Dengan melakukan analisis pembiayaan, lembaga

---

<sup>40</sup> Ikatan Bankir, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2014), 110

keuangan syariah akan memperoleh keyakinan proyek yang dibiayai layak.

Analisis pembiayaan dilakukan dengan tujuan pembiayaan yang diberikan sesuai dengan sasaran, dan aman. Artinya, pembiayaan tersebut harus diterima pengembaliannya secara tertib, teratur, dan tepat waktu, sesuai dengan perjanjian antara lembaga keuangan syariah dengan nasabah sebagai penerima pembiayaan. Selain itu, dengan tujuan terarah, artinya pembiayaan yang diberikan akan digunakan untuk tujuan seperti yang dimaksud dalam permohonan pembiayaan dan sesuai dengan peraturan dan kesepakatan ketika disyaratkan dalam akad pembiayaan.<sup>41</sup>

#### 1.) *Account Officer*

Melakukan analisis terhadap data dan informasi yang diperoleh dari calon nasabah dan pihak lain. Berdasarkan data dari SPP dan hasil kunjungan permohonan penyaluran dana, *account officer* melakukan analisis dan penilaian terhadap permohonan penyaluran dana dengan tujuan untuk:

- a) Memperoleh keyakinan tentang kemaauan dan kemampuan calon nasabah untuk membayar kembali penyaluran dana yang diberikan.
- b) Mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dari penyaluran dana yang diberikan.

---

<sup>41</sup> H. Veitzal Rivai, *Islamic Financial Managemen* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 345.



c) Memperoleh keyakinan bahwa penyaluran dana yang diberikan bermanfaat dan maslahat bagi kedua belah pihak, yaitu bagi nasabah dan bagi lembaga keuangan syariah.

d) Prinsip *6C Analysis*

Pemberian pembiayaan seorang nasabah atau anggota agar dapat dipertimbangkan terlebih dahulu harus terpenuhi persyaratan yang lebih dikenal dengan prinsip 6C. Keenam prinsip klasik tersebut adalah:<sup>42</sup>

- 1) *Character*, yaitu watak atau sifat dan kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan yang telah disepakati.
- 2) *Capital*, yaitu kemampuan pemohon untuk menyediakan modal atau kemampuan keuangan calon nasabah.
- 3) *Capacity*, kemampuan calon nasabah untuk mengelola usahanya.
- 4) *Condition*, situasi sosial ekonomi, politik dan budaya yang dapat mempengaruhi kondisi perekonomian pada saat tertentu dan mempengaruhi kegiatan usaha (produksi, pemasaran dan keuangan) nasabah.

---

<sup>42</sup> Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2013), 231

- 5) *Collateral*, yaitu penialaian atas jaminan yang dapat disediakan oleh nasabah, baik menyangkut aspek ekonomis maupun aspek yuridis.
- 6) *Constraints*, adalah batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu, misalnya pendirian usaha pompa bensin yang disekitarnya terdapat bengkel las atau pembakaran batu bata.

d. Keputusan Penyaluran Dana

1.) Bagian administrasi penyaluran dana

- a.) Menentukan presentasi proposal penyaluran dana dan menyampaikan memo pemberitahuan kepada para anggota komite penyaluran dana yang bersangkutan dengan melampirkan hasil analisis penyaluran dana agar dapat dipelajari lebih dahulu oleh para anggota komite.
- b.) Mencatat acara tersebut dalam agenda rapat komite penyaluran dana dan mempersiapkan risalah rapat komite penyaluran dana dan hasil komite penyaluran dana.
- c.) Pada waktunya menyelenggarakan rapat komite penyaluran dana dan membuka rapat dan memberikan kesempatan pertama kepada *account officer* dalam menyampaikan hal-hal yang perlu ditambahkan terhadap hasil analisis penyaluran dana yang telah disampaikan.

## 2.) Komite penyaluran dana

- a.) Proses persetujuan penyaluran dana dilakukan melalui form komite penyaluran dana yang membahas usulan penyaluran dana dari *account officer*.
- b.) Komite penyaluran dana diketuai oleh direksi dan anggota-anggotanya ditunjuk dan diangkat dengan surat keputusan direksi.
- c.) Kemampuan komite penyaluran dana dapat berupa persetujuan, persetujuan dengan syarat atau penolakan dengan alasan yang dikemukakan dengan jelas.
- d.) Bila proposal disetujui, maka para anggota komite membubuhkan tandatangan pada kolom yang telah disediakan.
- e.) Kewenangan komite untuk memberikan persetujuan penyaluran dana sesuai dengan limit yang ditentukan dalam surat keputusan direksi.

## 3.) Bagian administrasi penyaluran dana

Persetujuan atau penolakab permohonan penyaluran dana harus dinyatakan dalam laporan hasil komite penyaluran dana tentang persetujuan atau penolakan penyaluran dana dan dikomunikasikan kepada pemohon penyaluran dana (SP4D) atau surat penolakan permohonan penyaluran dana (SP3D).<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Lembaga Keuangan Syariah*, 174

e. Realisasi Penyaluran Dana

1.) Admin *legal officer*

- a.) Memeriksa dan memastikan bahwa semua dokumen dan persyaratan penyaluran dana telah lengkap.
- b.) Memberikan dokumen persetujuan (*flat dropping*) atas putusan penyaluran dana yang merupakan instrumen instruksi dari bagian oprasi untuk melakukan penyaluran dana.
- c.) Menyerahkan dokumen persetujuan (*flat dropping*) kepada bagian oprasi.
- d.) Membuat data penyaluran dana dalam bentuk statistik untuk keperluan laporan kepada manajemen, pemantau dan analis penyaluran dana.

2.) Petugas oprasi

- a.) Menataushakan seluruh dokumen dan warkat yang berkaitan dengan realisasi penyaluran dana.
- b.) Melakukan realisasi dengan syarat-syarat dalam dokumen persetujuan (*flat dropping*).<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Ibid., 176.

f. Pembinaan Dan Pengawasan

Pembinaan dan pengawasan dilakukan oleh *Account Officer*, yaitu:<sup>45</sup>

- 1.) Melakukan pemantauan secara intensif terhadap kinerja nasabah.
- 2.) Memonitoring pembayaran nasabah untuk memastikan bahwa nasabah sapat melaksanakan kewajibannya dengan baik dan tepat waktu sesuai dengan perjanjian.
- 3.) Meminta laporan-laporan yang wajib disampaikan oleh nasabah kepada lembaga keuangan syariah sesuai akad penyaluran dana.
- 4.) Mengirimkan surat pemberitahuan kepada nasabah tentang kewajiban yang harus dibayar secara layak.
- 5.) Memberikan segera surat teguran atau peringatan kepada nasabah dalam kesempatan pertama manakala belum melakukan kewajiban setelah tanggal yang ditentukan.
- 6.) Melakukan kunjungan secara periodik untuk mengetahui atau memperoleh informasi mengenai kegiatan usaha nasabah dan permasalahan yang terjadi sehingga lembaga keuangan syariah dapat melakukan antisipasi timbulnya pembiayaan bermasalah.
- 7.) Mendapatkan laporan yang dikeluarkan oleh bagian review penyaluran dana dan kualifikasi portofolio penyaluran dana,

---

<sup>45</sup> Ibid., 178.

apakah nasabah tergolong lancar, kurang lancar, diragukan atau macet.

- 8.) Melakukan analisis dan segera mencari jalan pemecahannya apabila terjadi adanya indikasi penurunan kualitas penyaluiran dana atau potensi terjadi penyaluran dana bermasalah.