

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Secara luas pembiayaan berarti *financing* atau pembelanjaan merupakan pendanaan yang dikeluarkan untuk investasi yang ditujukan secara perseorangan atau berkelompok. Sedangkan secara sempit, pembiayaan merupakan pendanaan yang dilakukan pada lembaga pembiayaan.

Menurut KEPMEN No 91/Kep/M.KUKM/IX/2014 tentang Petunjuk pelaksanaan Kegiatan usaha Koperasi jasa keuangan syariah. Pembiayaan diartikan sebagai Aktivitas pendanaan ditujukan dalam bentuk investasi atau permodalan dari anggota, calon anggota, koperasi lain atau lainnya dalam melakukan pembiayaan diwajibkan untuk melunasi Pokok pembiayaan sesuai jatuh tempo yang telah ditetapkan kepada pihak koperasi disesuaikan pada akad dan tambahan bagi hasil berupa pendapatan dan laba yang dibiayai atas penggunaan dana tersebut. ¹

Menurut kasmir dalam bukunya, pembiayaan adalah penyedia uang atau tagihan yang disatukan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang diwajibkan pihak yang mendapatkan

¹ Sukmayadi, *Koperasi Syariah dari Teori Untuk Praktek.*, 30.

pembiayaan dapat mengembalikan uang atau tagihan sesuai jatuh tempo yang ditetapkan dengan imbalan atau bagi hasil.²

Menurut pasal 1 ayat 25 UU Perbankan syariah, pembiayaan merupakan penyedia fasilitas berupa dana atau barang dan tagihan berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dengan akad mudharabah dan musyarakah.
- 2) Transaksi sewa menyewa dengan akad ijarah atau sewa beli dengan akad ijarah muntahiyah bit tamlik.
- 3) Transaksi jual beli piutang dengan akad murabahah, salam dan istishna.
- 4) Transaksi pinjam meminjam dengan piutang qardh.
- 5) Transaksi sewa menyewa asa dengan akad ijarah dalam bentuk transaksi multijasa.

Menurut Sutan Reny Sjahdeini pembiayaan merupakan asset dari bank syariah dimana dalam pengelolaannya harus dikelola secara baik dengan tetap mengedepankan kualitas dari asset tersebut tanpa mengabaikan kesehatan bank dikarenakan pembiayaan di bank syariah relatif lebih besar terjadi risiko yang ditimbulkan bila dibandingkan dengan bank konvensional.

Pembiayaan adalah serangkaian kegiatan perbankan syariah dimana di dalamnya terdapat pengelolaan berupa dana yang masuk kemudian disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dengan kaidah aman, lancar dan menghasilkan tentunya dengan prinsip syariah.³

² Kasmir, *Dasar Dasar Perbankan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 113.

³ Trisadini P. Usanti dan Abd Shomad, *Hukum Perbankan*, 199-200.

2. Unsur-Unsur Pembiayaan

Secara umum, unsur unsur dalam pembiayaan meliputi:

1) Kepercayaan

Hubungan antara pemberi pembiayaan (bank) dengan penerima pembiayaan (calon nasabah), dimana bank memberikan fasilitas kepada calon nasabah dengan memiliki keyakinan saling percaya.

2) Jangka waktu

Unsur jangka waktu yang disepakati antara pemberi pembiayaan dengan penerima pembiayaan. Dalam jangka waktu ini terdapat nilai “*agio*” dari suatu uang dimana nilai uang saat ini lebih tinggi dari nilai uang yang diterima di kemudian hari.

3) Risiko

Pemberian kredit akan mendapatkan risiko yang tinggi dari pihak penerima kredit. Untuk menghindari adanya risiko yang timbul dikemudian hari maka perlu adanya jaminan berupa pengikatan agunan oleh penerima kredit lalu diserahkan kepada bank.

4) Prestasi

Objek yang harus dipenuhi oleh nasabah atas perjanjian atau pemberian kredit berupa imbalan jasa yang telah disepakati bersama.⁴

⁴ Toman Sony Tambunan dan Wilsom R G Tambunan, *Hukum Bisnis* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), 104.

3. Tujuan Pembiayaan

Dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan bertujuan untuk

a. Mencari keuntungan

Hasil keuntungan dari bank akan memperluas bank dimana dapat membiayai lebih luas lagi sehingga keuntungan yang didapat akan bertambah.

b. Membantu usaha

Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana dalam bentuk investasi maupun modal kerja. Dengan adanya tambahan dana dari bank maka nasabah akan bisa memperluas dan mengembangkan usaha yang didirikan.

c. Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan bank maka akan membantu meningkatkan pembangunan di berbagai bidang terutama di bidang riil. Selain itu pemerintah akan mendapat keuntungan penerimaan pajak, membuka peluang kerja, meningkatnya jumlah barang dan jasa, menghemat devisa dan meningkatnya devisa negara.⁵

4. Jenis Jenis pembiayaan

a. Jenis Pembiayaan berdasarkan Tujuan

- Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan yang ditujukan untuk memperoleh barang barang atau kebutuhan lainnya guna memenuhi kepuasan konsumtif.

- Pembiayaan produktif

⁵ Kasmir, *Dasar Dasar Perbankan.*, 116-117.

Pembiayaan yang ditujukan untuk memperlancar jalannya produksi baik dimulai dari persiapan bahan mentah, pengelolaan sampai penjualan produk yang sudah jadi.

b. Jenis pembiayaan dilihat dari jangka waktu

- Pembiayaan jangka pendek (*Short term*)

Pembiayaan dalam jangka waktu satu tahun

- Pembiayaan Jangka waktu menengah (*Intermediat term*)

Pembiayaan dalam jangka waktu 1-3 tahun

- Pembiayaan Jangka panjang (*Long term*)

Pembiayaan dalam jangka lebih dari 3 tahun

- *Demand loan and call loan*

Pembiayaan setiap saat dapat diminta.⁶

B. Pembiayaan Multijasa

1. Pengertian Pembiayaan Multijasa

Multijasa terdiri dari dua kata yang terdiri dari kata multi yang berarti banyak dan bermacam macam dan kata jasa yang berarti perbuatan yang baik atau berguna dalam mendatangkan manfaat bagi orang lain. Menurut pasal 1 undang undang nomor 10 tahun 1998 Pembiayaan multijasa merupakan transaksi sewa menyewa dengan akad ijarah terhadap jasa. Ijarah multijasa adalah pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah

⁶ Sukmayadi, *Koperasi Syariah dari Teori Untuk Praktek.*, 32-33.

guna memperoleh manfaat atau jasa berupa pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan dan pariwisata.⁷

Pembiayaan Multijasa merupakan pembiayaan yang diberikan lembaga keuangan syariah untuk nasabah dimana dalam pembiayaan ini ada suatu manfaat atas jasa yang diberikan. Pada fatwa DSN MUI hukumnya boleh asalkan dengan menggunakan akad ijarah atau Kafalah. Keuntungan yang didapat pada pembiayaan ini imbalan jasa atau ujarah/fee. Besarnya ujarah ditetapkan diawal dalam bentuk nominal uang bukan prosentase. Akad multijasa adalah akad pelayanan jasa keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat. LKS bertindak sebagai pemberi layanan nasabah berupa pembiayaan pendidikan, kesehatan yang dipastikan akan memberi manfaat atas jasa secara maksimal sesuai akad yang disepakati dalam kontrak.⁸

2. Rukun dan Syarat ijarah

a. Rukun ijarah

- a. *Aqid/* Orang yang berakal
- b. *Shighat akad*
- c. *Ujarah/upah*
- d. Manfaat

a. Syarat ijarah

- 1) Syarat terjadinya akad
- 2) Pelaksanaan akad

⁷ Ahmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2017), 115.

⁸ Moh Mufid, *Kaidah Fikih Ekonomi dan Kontemporer: Pendekatan Tematis dan Praktis* (Jakarta: Kencana: 2019), 75.

3) Syarat sah

4) Syarat lazim⁹

3. Mekanisme Pembiayaan Multijasa

Ketentuan mekanisme ijarah terdapat dalam fatwa DSN MUI No 44 tahun 2004 tentang pembiayaan multijasa sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi ijarah kepada nasabah.
- b. Bank wajib menyediakan dana yang akan digunakan nasabah untuk membiayai objek sewa.
- c. Pengembalian dana dapat dilakukan melalui langsung ataupun cicilan angsuran.
- d. Pengembalian dana tidak boleh dalam bentuk piutang ataupun dalam bentuk pembebasan utang.¹⁰

Dalam mekanisme pembiayaan multijasa terdapat karakteristik dan ketentuan dengan akad ijarah yang harus dipenuhi meliputi:

- a. Koperasi Syariah memberikan fasilitas kepada anggota yang membutuhkan manfaat atas barang atau jasa dengan pembayaran tangguh.
- b. Objek Sewa meliputi properti, alat transportasi, alat-alat berat, multijasa (pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan dan kepariwisataan dll)
- c. Spesifikasi objek sewa meliputi:

⁹ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Depok: Rajawali Pers, 2017), 101.

¹⁰ Andri Sumitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana: 2018), 81.

- 1) Jumlah, ukuran dan jenis objek sewa harus diketahui jelas serta tercantum dalam akad
 - 2) Objek sewa dapat berupa barang yang telah dimiliki koperasi syariah atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah
 - 3) Objek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas. termasuk pembayaran sewa dan jangka waktu.
- d. Pemilik sewa dalam hal ini koperasi wajib menyediakan barang sewa, menjamin penentuan kualitas dan kuantitas barang sewa ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan. Koperasi syariah dapat mewakilkan kepada anggota untuk mencarikan barang yang akan disewa anggotanya.
- e. Penyewa dalam hal ini anggota/calon anggota/ masyarakat dilarang menyewakan kembali barang yang disewanya dan wajib menjaga keutuhan barang sewa. Jika terjadi kerusakan pada barang sewa maka koperasi syariah menanggung kerusakan dengan syarat kerusakan tidak disebabkan oleh penyewa.
- f. Pendapatan sewa
- 1) Besarnya sewa harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk persentase.

- 2) Apabila periode pembayaran sewa kurang dari satu tahun maka sewa diakui sebagai pendapatan koperasi setiap pembayaran sewa
- 3) Apabila periode pembayaran sewa lebih dari satu tahun maka sewa diakui sebagai pendapatan secara proporsional sesuai jangka waktu.
- 4) Apabila objek sewa bukan milik koperasi syariah maka pendapatan koperasi merupakan selisih antara harga perolehan sewa dengan harga sewa.
- 5) Biaya administrasi, biaya asuransi dan notaris atau biaya lainnya yang telah disepakati di awal dapat dibebankan kepada si penyewa.

4. Dokumen yang dibutuhkan

- a. Formulir pengajuan pembiayaan
- b. Kelengkapan dokumen pendukung
- c. Surat persetujuan prinsip
- d. Akad ijarah
- e. Perjanjian pengikatan jaminan
- f. Surat permohonan realisasi ijarah.¹¹

¹¹ Nur S Buchori, dkk, *Manajemen Koperasi Syariah Teori & Praktik* (Depok: Rajawali Pers, 2019),43-45.

C. Pendapatan Koperasi

1. Pengertian Pendapatan koperasi

Keuntungan koperasi syariah diperoleh dari nisbah atau bagi hasil yang diperoleh dari program pembiayaan yang diberikan kepada para anggota dan para peminjam. ¹²Pendapatan merupakan perhitungan hasil usaha yang dijalankan koperasi berdasarkan prinsip syariah dalam satu periode akuntansi. Perhitungan bagi hasil disajikan dalam bentuk perhitungan hasil usaha dalam hal ini tidak mengukur besarnya keuntungan yang didapat, namun juga manfaat yang diperoleh.

2. Komponen pendapatan koperasi

a. Pendapatan operasional utama

Pendapatan yang bersumber dari aktivitas atau kegiatan utama pada koperasi yang dalam menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah berupa pendapatan bagi hasil mudharabah dan musyarakah, pendapatan margin murabahah, dan pendapatan non bagi hasil berupa pendapatan salam, pendapatan istishna, pendapatan imbalan/ujrah dan pendapatan fee/rahn. Komponen pendapatan operasional utama meliputi pendapatan murabahah, pendapatan salam, pendapatan istishna, pendapatan ijarah, pendapatan mudharabah dan pendapatan bagi hasil musyarakah.

b. Pendapatan Operasional lainnya

¹² Muharir, "Pengaruh Produk Pembiayaan Koperasi Syaiah terhadap Minat Nasabah Pada Koperasi BMT Bina Umat Desa Cinta Manis Baru Kecamatan Air Kumbang Kabupaten Banyuasin". *Economic Sharia*, 7 No 1 (Agustus 2021)., 35.

Pendapatan yang diperoleh dari selain pendapatan operasional utama. Pada pendapatan operasional lainnya diperoleh dari administrasi pembiayaan yang diberikan.

c. Hak bagi hasil penyimpanan

Bagian bagi hasil antara penyimpan sebagai anggota dengan pihak koperasi yang mengambilkan bagi hasil dari kegiatan operasional.

d. Pendapatan non operasional

Pendapatan yang bukan dari pendapatan operasional utama seperti bagi hasil koperasi

e. Sisa hasil usaha kotor

Pendapatan operasional utama dikurangi pengeluaran atau beban aktivitas operasional, usaha dan beban lainnya.

f. Beban operasional

Biaya yang timbul akibat pelaksanaan aktivitas penjualan Jasa simpan pinjam koperasi syariah kepada anggotanya. Beban operasional meliputi

- Beban usaha

Beban yang dikeluarkan koperasi yang berkaitan langsung dengan aktivitas kegiatan koperasi seperti biaya promosi, biaya administrasi dan umum, Biaya gaji karyawan, biaya alat tulis perkantoran, biaya perjalanan dinas yang berkaitan dengan urusan kantor, biaya upah, biaya penyusutan dan amortisasi, biaya listrik dan biaya telepon.

- Beban perkoperasian.

Beban yang dikeluarkan koperasi yang tidak berkaitan secara langsung dengan aktivitas kegiatan koperasi melainkan sebagai pengembangan organisasi koperasi seperti biaya pendidikan dan pelatihan SDM, biaya rapat koperasi, biaya pengembangan wilayah, honor pengurus/pengawas dan biaya lainnya yang berkaitan dengan biaya perkoperasian.

g. Pendapatan lainnya

Pendapatan yang diperoleh dari Pelaksanaan kegiatan utama dan bukan bersumber dari aktivitas utama koperasi. Seperti keuntungan penjualan Asset.

h. Beban lainnya

Beban yang dikeluarkan untuk kegiatan koperasi namun bukan dari kegiatan operasional utama koperasi. Seperti beban aktivitas kerja dengan koperasi lain, Beban aktivitas kerja sama dengan pelayanan anggota koperasi lain, beban kerja sama dengan entitas koperasi lain, kerugian penjualan Asset, kerugian investasi dan tanggung jawab sosial organisasi.

i. Beban pajak

Beban yang dikeluarkan koperasi dengan tujuan atas penghasilan badan.

j. Sisa hasil usaha

Pendapatan operasional utama dikurangi pengeluaran aktivitas Operasional dan beban lainnya setelah pajak. ¹³

¹³ Widyanto bin Mislan Cokrohadisumartono, Abdul Ghofur Ismail dan Kartiko A Wibowo, *BMT: Praktik Dan Kasus* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 106-108.

3. Faktor-Faktor pendapatan koperasi

Menurut Muhammad Yasir Yusuf dan Wan Sri Mahriana, faktor yang mempengaruhi pendapatan yaitu pembiayaan, dana pihak ketiga, *financing to deposit ratio* dan *non performing financing*.¹⁴ Salah Satu yang mempengaruhi eksistensi koperasi di tengah perekonomian global adalah besarnya Sisa Hasil Usaha atau pendapatan koperasi yang dimiliki. Ketika menarik keuntungan bukan tujuan utama usaha tetapi usaha yang dikelola harus layak dan dapat mempertahankan kelangsungan hidup dan juga dapat meningkatkan kemampuan usahanya.

Salah satu dalam mempertahankan pendapatan koperasi dengan menjalankan manfaat dari pembiayaan multijasa sebagai berikut:

- a. Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana dalam rangka memberikan pelayanan jasa bagi anggota.
- b. Memperoleh pendapatan dalam bentuk imbalan/jasa.¹⁵

Dalam teori pertukaran pada akad tijarah, akad tijarah ini menggunakan transaksi *Natural Certainly Contract* (NCC) merupakan suatu jenis kontrak transaksi dalam bisnis yang memiliki kepastian keuntungan dan pendapatan baik dari segi jumlah maupun waktu penyerahan.¹⁶

¹⁴ Muhammad Yasir Yusuf dan Wan Sri Mahriana, "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Profitabilitas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) di Aceh", *IQTISHADIA*, 9 No 2 (2016.), 246.

¹⁵ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2015)., 54

¹⁶ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis transaksi Pembankan Syariah* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2010).,20.

Indikator dalam meningkatkan pendapatan koperasi sebagai berikut:

a. Jumlah Anggota

Sesuai dengan Undang-Undang No 17 Tahun 2012 tentang perkoperasian pasal 26 ayat 1 bahwa anggota koperasi merupakan pemilik dan sekaligus pengguna jasa koperasi sehingga koperasi tidak dimiliki secara perseorangan. Anggota koperasi memiliki peran dalam menentukan arah dan kebijakan pengembangan kepada koperasi.

b. Volume Usaha

Volume Usaha merupakan total nilai penjualan atau penerimaan dari barang atau jasa pada suatu periode atau tahun buku yang bersangkutan. Aktivitas ekonomi koperasi dapat dilihat dari volume usaha koperasi yang dijalankan. Volume usaha berupa hasil operasi usaha koperasi segala kegiatan koperasi yang didasari tindakan koperasi yang tercatat pada buku keuangan koperasi.

c. Aset

Aset atau harta merupakan sumber daya yang dimiliki oleh entitas sekarang yang timbul dari peristiwa masa lalu dan diharapkan mendapat manfaat ekonomi di masa depan. Aset dibagi menjadi aset lancar, penyertaan investasi, aset tetap dan aset tidak berwujud.

d. Modal Sendiri

Menurut pasal 41 ayat 2 UU Koperasi Nomer 25 tahun 1992 disebutkan bahwa modal sendiri berasal dari simpanan pokok, simpanan wajib, dana cadangan dan hibah. Modal sendiri merupakan

sumber modal paling utama dikarenakan alasan kepemilikan, alasan ekonomi dan alasan risiko.

e. Modal Luar

Menurut UU no 25 Tahun 1992 pasal 41 ayat 1 tentang perkoperasian bahwa modal luar koperasi berasal dari pinjaman-pinjaman dari anggota, termasuk calon anggota yang memenuhi syarat, pinjaman dari koperasi lain anggotanya berdasarkan kerjasama, pinjaman bank dan lembaga keuangan lainnya.¹⁷

Peningkatan pendapatan berasal dari penghasilan usaha pelayanan jasa atau hasil usaha jasa yang dilakukan koperasi bersama anggota. Pendapatan koperasi akan meningkat apabila anggota yang dihimpun semakin banyak. Faktor yang mempengaruhi pendapatan koperasi meliputi:

a. Faktor efisiensi usaha

Melakukan manajemen koperasi secara efektif seperti fungsi pemasaran, fungsi pemasukan dan pengeluaran, fungsi personalia, fungsi akuntansi dan fungsi administrasi dijalankan secara optimal sesuai dengan ketentuan yang ada.

b. Loyalitas anggota

Perlakuan baik kepada para anggota sangat ditekankan dikarenakan itu menjadi salah satu faktor utama di dalam koperasi. Dengan memperlakukan pelayanan yang ramah maka para anggota akan senang

¹⁷ Ida Ayu Nyoman Yuliasuti, "Faktor-faktor yang Mempengaruhi Sisa Hasil Usaha Koperasi di Kota Denpasar" *Piramida*, XIV No. 1 (Juli 2018): 59-66.

dan merasa puas untuk kembali melakukan transaksi di koperasi ini sehingga secara tidak langsung akan menambah pendapatan koperasi.

c. Penawaran yang cukup

Menyediakan barang yang disesuaikan oleh anggota dikarenakan apabila para anggota membutuhkan tidak terjadi kekurangan stok sehingga mengakibatkan para anggota enggan ke koperasi tersebut. Maka yang ditimbulkan koperasi akan sepi sehingga pendapatan menurun.

d. Persaingan Lokasi

Lokasi sangat mempengaruhi pendapatan koperasi dimana persaingan akan timbul sehingga koperasi senantiasa bisa melihat kondisi yang ada di sekitarnya agar tidak terjadi reputasi yang buruk.¹⁸

¹⁸ Tyahya Whisnu Hendratni, "Manajemen dan Faktor Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Koperasi" *Majalah Forum Ilmiah*, 2 No 15, (Desember 2015): 60-61.