

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian pembiayaan

Masyarakat Indonesia sudah banyak mengenal masalah utang piutang. Bank konvensional sendiri juga dikenal sebagai kredit sedangkan di dalam bank syariah di kenal sebagai pembiayaan. Menurut Muhammad pembiayaan atau (*financing*) merupakan pemodalannya yang disalurkan kepada pihak lain terhadap pihak lainnya guna menunjang investasi yang di susun, maupun dilakukan secara sendiri atau lembaga. Pembiayaan yaitu modal yang diwujudkan untuk mendukung investasi yang sudah dirancang.¹ Istilah pembiayaan itu sendiri memiliki inti yaitu saya percaya dan saya menaruh kepercayaan

2. Tujuan pembiayaan

Pembiayaan sendiri merupakan salah satu sumber pendapatan lembaga keuangan. Menurut Muhammad tujuan pembiayaan dibagi menjadi 2 golongan yakni:

a. Makro

- 1) Terdapat pembiayaan atau dana untuk meningkatkan usaha
- 2) Pembiayaan untuk meningkatkan produktivitas.
- 3) Dapat menambah lapangan kerja, karena dengan pembiayaan dapat melahirkan usaha baru dan merambas ketenagakerjaan

¹Rahmat ilyas, " Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah", *Jurnal Penelitian*, Vol. 9, No. 1(Bangka Belitung: STAIN Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung, 2015) 186 (Diakses melalui <https://journal.iainkudus.ac.id> pada hari Selasa 9 Februari 2022, pada pukul 18.36 WIB)

4) Menjadikan pendapatan masyarakat lebih produktif dalam melakukan suatu aktifitas

b. Mikro

1) Sarana untuk menghasilkan keuntungan usaha semaksimal mungkin.

Akan tetapi untuk mencapai keuntungan yang maksimal perlu dana yang cukup agar usaha berjalan sesuai dengan target yang diinginkan.

2) Sarana untuk memperkecil resiko, agar usaha tetap menghasilkan keuntungan yang maksimal maka kita harus bisa memperkecil suatu resiko yang muncul. Resiko yang muncul karena kekurangan modal akan tetapi bisa memperkecil resiko melalui pembiayaan.

3) Pemanfaatan sumber ekonomi, sumber ekonomi yang dapat berkembang yaitu dengan melakukan suatu penggabungan antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Sumber daya alam dan manusianya ada akan tetapi sumber daya modal nya tidak ada diperlukan ada nya pembiayaan yang akan meningkatkan sumber daya ekonomi nya ²

3. Fungsi Pembiayaan

Menurut Muhammad mempunyai fungsi sebagai berikut :

a. Meningkatkan daya guna uang

Masyarakat menyimpan uang nya di bank dalam bentuk giro tabungan dan deposito uang itu dapat ditingkatkan kegunaan oleh bank

²Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*. (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), 115.

dengan cara pembiayaan yang dilakukan oleh para pengusaha yang membutuhkan dana.

b. Meningkatkan daya guna

Produsen yang memperoleh bantuan pembiayaan dari bank, dapat menggunakan dana tersebut untuk mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi.

c. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran pengusaha akan menciptakan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel dan lain-lain.

d. Menimbulkan semangat dalam melakukan usaha

e. Menstabilkan ekonomi

f. Sebagai jalan untuk memaksimalkan pendapatan nasional

g. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

4. Jenis-Jenis Pembiayaan

Pembiayaan terdapat dua jenis, yaitu :

a. Pembiayaan Konsumtif, yaitu suatu pembiayaan yang digunakan untuk pembiayaan sesuatu yang bersifat konsumtif, misalnya dalam membeli rumah kendaraan bermotor pendidikan dan apapun yang sifatnya konsumtif.

b. Pembiayaan produktif, yaitu suatu pembiayaan yang digunakan untuk pembiayaan yang bersifat produktif, misalnya seperti pembiayaan modal dalam bidang usaha.³

³ Nur Rianto, *Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung : CV Pustaka Setia, 2012), 147.

Jenis pembiayaan juga dapat di kelompokkan dalam beberapa aspek yaitu :

1) Pembiayaan berdasarkan tujuan

Pembiayaan berdasarkan tujuan dikelompokkan menjadi:

- a) Pembiayaan modal usaha yaitu pembiayaan yang digunakan untuk mendapatkan modal yang digunakan untuk usaha agar usaha nya dapat berkembang.
- b) Pembiayaan investasi yaitu pembiayaan yang digunakan dalam hal investasi atau pengadaan barang yang bersifat konsumtif

2) Pembiayaan berdasarkan jangka waktu

Pembiayaan menurut jangka waktu dikelompokkan menjadi:

- 1) Pembiayaan jangka pendek, Pembiayaan yang dilakukan dengan masa waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun
- 2) Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan masa waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun
- 3) Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan masa lebih dari 5 tahun.

Jenis pembiayaan pada lembaga keuangan syariah dapat dikelompokkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu:

1) Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil. Pembiayaan prinsip bagi hasil dapat di bedakan menjadi :

a) Pembiayaan *mudharabah*

Mudharabah yaitu suatu transaksi yang dilakukan oleh orang yang memberikan dana kepada pengelola dana untuk

melakukan suatu kegiatan usaha, setelah itu pembagian keuntungan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati bersama sebelumnya

b) Pembiayaan *musyarakah*

Musyarakah adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh pemilik modal untuk menggabungkan dana mereka pada suatu usaha, setelah itu pembagian keuntungan antara pemilik modal berdasarkan *nisbah* yang telah di sepakati sebelum nya

2) Pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli (piutang). Pembiayaan prinsip jual beli dapat di bedakan menjadi :

a) Pembiayaan *murabahah*

Murabahah adalah Perjanjian jual beli antara bank dan nasabah setelah itu pihak bank syariah akan membeli barang yang di perlukan oleh pihak nasabah senilai dengan harga perolehan dan ditambah keuntungan yang di sepakati antara bank syariah dan nasabah

b) Pembiayaan *salam*

Salam adalah perjanjian jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran harga terlebih dulu.

c) Pembiayaan *istishna*

Istishna' adalah perjanjian jual beli yang di lakukan dalam bentuk pesanan barang yang sesuai dengan kriteria atau persyaratan yang sudah di sepakati antara pihak pemesan dengan penjual

3) Pembiayaan berdasarkan prinsip sewa. Pembiayaan sewa dapat di bedakan menjadi :

a) Pembiayaan *ijarah*.

Ijarah adalah suatu perjanjian sewa menyewa suatu barang dengan waktu tertentu melalui pembayaran secara sewa.

b) Pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik/wa iqtina*

Yaitu perjanjian sewa menyewa suatu barang dan diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang dari pihak yang memberikan sewa kepada pihak penyewa.⁴

B. Ijarah

1. Pengertian *ijarah*

Sewa menyewa secara bahasa *ijarah* berasal dari kata ajara-ya'juru yang berarti upah yang diberikan apabila telah melakukan pekerjaan. Selain itu *ijarah* secara terminologis adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah yang berupa barang dalam waktu tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula.⁵

Menurut Fatwa DSN MUI No 9 Tahun 2000 Ijarah dapat didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri

⁴ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 310-312.

⁵ Ismail. *Perbankan Syariah*. (Jakarta : PT. Fajar interpratama Offset. 2011), 159.

Menurut M Syafi'i Antonio Ijarah merupakan akad pemindahan hak pemakaian barang atau manfaat dalam rentang waktu melalui imbalan membayar uang menyewa tanpa mengubah hak milik. Sedangkan *ijarah muntahiyabittamlik* adalah akad pemindahan hak pemakaian barang atau manfaat dalam rentang waktu melalui imbalan membayar uang menyewa namun berpindahnya hak milik.

Ijarah (sewa jasa) telah ada dari masa Rasulullah SAW dan berlandaskan pada Al-Quran surah At-talaq ayat 6 : “Tempatkanlah mereka (para istri) dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah diantara kamu (segala sesuatu) dengan baik dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”⁶

Ijarah memiliki prinsip sama seperti prinsip jual beli, akan tetapi ada perbedaan yaitu pada objek transaksinya, apabila dalam akad jual beli objek transaksinya berupa barang, maka di dalam *ijarah* objek transaksinya berupa manfaat barang tersebut, oleh karena itu dalam akad *ijarah* objek transaksinya yaitu manfaat barang maupun jasa selain itu ijarah yang terdapat

⁶Falahuddin dan Icut Aprilia, “Analisis Penerapan Akuntansi Pembiayaan Ijarah Berdasarkan PSAK Nomor 107 Pada PT Banj Rakyat Indobesia Syariah Cabang Lhokseumawe”, *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, Volume 5, Nomor 2, Agustus (Lhokseumawe:Universitas Malikussaleh Lhokseumawe,2017) 72 (Diakses melalui <https://ojs.unimal.ac.id> pada hari Sabtu 19 Februari 2022 , pada pukul 20.06 WIB)

pada bank syariah dapat juga melayani nasabah yang hanya membutuhkan jasa.

2. Dasar hukum ijarah

Pada saat zaman Rasulullah sudah didapatkan pinjam meminjam antara seseorang seperti yang terkandung dalam QS. Al-Baqarah (2) ayat 233 :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا
سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ 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 bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

Hadits riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”.

Hadits riwayat Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri,

Nabi SAW bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ

“barang siapa yang memperkerjakaan pekerja beritahukanlah upahnya”.

Ijma ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa. Kaidah

fiqh: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkan” (DSNMUI 2003).

3. Jenis ijarah

Dilihat dari sisi objeknya, akad ijarah dapat dibagi menjadi dua hal, yaitu sebagai berikut :

a. Ijarah Manfaat (*Al-Ijarah ala al-Manfa'ah*)

Ijarah manfaat (*Al-Ijarah ala al-Manfa'ah*) berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *mustajir*, pihak pekerja disebut *ajir*, upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.

b. Ijarah yang Bersifat Pekerjaan (*Al-Ijarah ala al-Amal*)

Ijarah yang bersifat pekerjaan (*Al-Ijarah ala al-Amal*) berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk ijarah ini mirip dengan leasing (sewa) di bisnis konvensional.⁷

4. Rukun dan Syarat Ijarah

a. Menurut Fatwa DSN MUI No 9 Tahun 2000 terdapat 3 macam rukun ijarah yaitu :

- 1) Pihak pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
- 2) Obyek akad ijarah yang berupa manfaat jasa dan pembayaran sewa dalam bentuk upah.

⁷ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syari'ah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013), 9.

- 3) Ijab Kabul. Ijab Kabul adalah perkataan antara pihak yang melakukan akad yang sudah saling rida yang dilakukan dengan cara tertulis maupun secara verbal yang dilakukan dengan komunikasi yang baik.⁸
- b. KHES pasal 295 tentang rukun ijarah :
 - 1) Penyewa
 - 2) Pemilik objek sewa
 - 3) Benda yang di ijarahkan
 - 4) Akad⁹
- c. Rukun ijarah dalam Fatwa :
 - 1) *Sigah ijarah* yaitu ijab dan qobul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak) baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
 - 2) Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa/pengguna jasa
5. Objek akad ijarah :
 - a. Manfaat barang dan sewa
 - b. Manfaat jasa dan upah¹⁰
6. Ketentuan ijarah :
 - a. Objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang atau jasa
 - b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam perjanjian

⁸ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 237.

⁹ Kompilasi Hukum Ekonomi Islam, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 80.

¹⁰ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, 59.

- c. Manfaat barang atau jasa bersifat dibolehkan (tidak diharamkan)
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah
- e. Manfaat barang atau jasa harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidakjelasan yang mengakibatkan sengketa
- f. Spesifik manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifik atau indentifikasi fisik.

C. Pembiayaan Multijasa

1. Pengertian Pembiayaan Multijasa

Multijasa sendiri dibagi menjadi dua kata yang pertama multi mempunyai arti bermacam macam sedangkan jasa mempunyai arti suatu kegiatan yang berguna dan bermanfaat untuk lainnya. Ijarah multijasa merupakan suatu kegiatan pendanaan yang didistribusikan lembaga keuangan syariah, dari bank ataupun bukan bank pada nasabah untuk mendapatkan suatu jasa yang di peroleh.

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional N0.44/DSN-MUI/VII/2004, tentang pembiayaan multijasa, bahwa pelayanan jasa keuangan yang diberikan kepada masyarakat yang menjadi kebutuhan masyarakat yaitu pembiayaan multijasa . Multijasa sendiri, yaitu suatu pembiayaan dimana pihak Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memberikan kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.¹¹

¹¹ Achmad Farid. Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada Jasa Keuangan Di KSU SyariahUsaha Mulya Probolinggo. *Jurnal Iqtisaduna* Vol.6 No. 2 Oktober 2015, 77.

Menurut Syahdeini Multijasa dapat juga dikatakan layanan serta fasilitas yang bersifat konsumtif yang tidak bertolak belakang, seperti halnya biaya yang di gunakan dalam bentuk jasa. Menurut Wangsawidjaja Ijarah multijasa adalah suatu proses transaksi sewa menyewa suatu barang atau jasa antara yang memiliki objek yang akan di sewakan termasuk juga hak pakai atas objek sewa dengan yang akan menyewa dengan mendapatkan imbalan atas objek yang telah di sewakan¹²

2. Fatwa DSN-MUI Tentang Pembiayaan Multijasa

Fatwa DSN MUI tentang pembiayaan multijasa merupakan upaya DSN MUI memberikan payung hukum terhadap suatu penerapan pembiayaan terutama pembiayaan ijarah multijasa . Sedangkan untuk perhitungan *ujrah/fee* tidak ada batas ketentuannya, karena tidak ada ulama, ayat Alquran, atau hadis yang membatasinya. Sehingga perhitungan *ujrah/fee* tergantung kesepakatan antara kedua belah pihak.

Fatwa ini ditetapkan dari hasil Rapat Pleno DSN-MUI pada tanggal 11 Agustus 2004 dan dibuat karena datangnya surat permohonan dari Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 28 April 2004 dan dari Bank Danamon. Fatwa ini substansi dari Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah dan No. 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Kafalah*. Fatwa DSN Nomor 44/DSN-MUI/VII/2004 di perbolehkan jika didasari oleh akad *ijarah* dan *kafalah*. Ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor44/DSN MUI/VII/2004:¹³

¹² Ikatan Bankir Indonesia, *Menguasai Fungsi Kepatuhan Bank*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), 70.

¹³ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, 333.

- a. Pembiayaan multijasa hukumnya boleh (jaiz) dengan menggunakan akad ijarah atau kafalah
- b. LKS yang menggunakan Akad ijarah, wajib mengikuti peraturan yang ada di dalam fatwa ijarah
- c. LKS yang menggunakan Akad kafalah, wajib mengikuti peraturan yang ada di dalam fatwa kafalah
- d. Kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS mendapatkan upah jasa (ujrah). Besar ujrah harus disepakati diawal dan di nyatakan dalam bentuk nominal bukan bentuk persentase.
- e. Penyelesaian perselisihan. Suatu pembiayaan apabila salah satu pihak tidak sesuai dalam menunaikan kewajibannya dan terjadi perselisihan antara keduanya maka diselesaikan melalui badan arbitase syariah apabila tidak bisa diselesaikan dengan cara musyawarah.