

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Penelitian Terdahulu

Dari hasil penelitian yang dilakukan Ahmad Pahrudin tentang Analisis Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Ijarah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Pekerja Pos Indonesia, adapun tujuannya adalah untuk mengetahui akad pembiayaan ijarah yang diterapkan oleh KOSPPI dan memberikan gambaran bagaimana kesesuaian akad dalam praktik, di KOSPPI dengan hukum ekonomi islam.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, kualitatif. Dengan mekanisme pengumpulan data yang dilakukan dengan cara wawancara kepada manager dan karyawan KOSPPI, observasi secara langsung terhadap objek yang menjadi fokus penelitian dan mengetahui suasana kerja, serta mencatat segala sesuatu yang berhubungan dengan mekanisme pembiayaan Ijarah di KOSPPI, dan dokumentasi yang berhubungan dengan penelitian ini.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan ijarah di KOSPPI menggunakan metode *margin flat* yang dikelola dengan sistem komputer. Pada pembiayaan ijarah ini, pihak KOSPPI menyerahkan keputusan pencairan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan antar penyewa dan pembeli. Bank mendapatkan keuntungan dari ujarah yang disepakati antara bank dengan nasabah. Sedangkan nasabah mendapatkan dana untuk membayar kebutuhannya.¹

Selanjutnya, penelitian yang dilakukan oleh Fardi Muchlasin tentang Analisis Pembiayaan Ijarah Multijasa Berdasarkan PSAK 107 Dilembaga Keuangan Syariah

¹Ahmad Pahrudin, *Analisis Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Pekerja Pos Indonesia* (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, Skripsi, 2014), h.5.

di BMT Tunang Cabang Kartasura, dengan tujuan untuk mengetahui Penerapan Akad Ijarah Multijasa dalam skema Pembiayaan. Teknik penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Menguraikan secara menyeluruh terhadap pembiayaan ijarah multijasa dan dibandingkan dengan teori-teori dalam PSAK 107, sehingga di dapat hasil yang diinginkan. Sumber data primer dilakukan dengan wawancara langsung dengan manajer BMT Tumang dan Manajer Keuangan, serta data skunder dari literatur terkait.

Hasil analisis data pembiayaan dengan prinsip ijarah multijasa di BMT Tunang Cabang Kartasura telah sesuai dengan PSAK 107 diterapkan untuk entitas yang melakukan transaksi ijarah (sewa-menyewa) dan pemindahan, serta mencakup pengaturan untuk pembiayaan multijasa yang menggunakan akad ijarah (sewa-menyewa). Standar akuntansi tentang ijarah mengacu pada PSAK 107 tentang Akuntansi Ijarah yang menyangkut tentang pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan transaksi ijarah dan BMT dapat bertindak sebagai pemilik objek sewa maupun sebagai penyewa.²

Kedua penelitian yang telah di uraikan penulis di atas, dapat di lihat letak perbedaan pada penelitian yang di lakukan penulis. Yang menjadi pembela antara ketiga penelitian terdahulu di atas dengan penelitian yang akan di lakukan oleh penulis adalah terletak pada fokus penelitian dan objek penelitian, di mana penelitian yang pertama membahas tentang analisi penerapan akad ijarah pada pembiayaan ijarah di koperasi jasa keuangan syariah pekerja pos indonesia di jakarta tahun 2014, dengan jenis penelitian deskriptif kualitatif. Dan penelitian kedua membahas mengenai analisis pembiayaan ijarah multi jasa berdasarkan PSAK 107 di lembaga

²Farid Muchlusin, *Analisis Pembiayaan Ijaraha, Multijasa Berdasarkan PSAK 107 di Lembaga Keuangan Syariah* (Surakarta: IAIN Surakarta, Skripsi, 2017), h. 12.

keuangan syariah di BMT tunang cabang surakarta, tahun 2017, dengan jenis penelitian deskriptif kualitatif. Sementara pada penelitian ini, penulis fokus pada implementasi akad ijarah terhadap produk pembiayaan Bank Muamalat KCP Parepare, dan jenis penelitian adalah metode penelitian deskriptif kualitatif. Dan persamaan hasil dari penelitian di atas di mana pihak bank sama-sama mendapatkan keuntungan dari *ujrah* yang di sepakati dan nasabah juga mendapat keuntungan mendapatkan keuntungan dari dana yang di berikan oleh pihak bank untuk memenuhi kebutuhannya.

2.2. Tinjauan Teoritis

2.2.1 Tinjauan tentang Implementasi

1. Pengertian Implementasi

Implementasi berasal dari kata bahasa Inggris yaitu *to implements* yang berarti mengimplementasikan. Implementasi merupakan penyediaan sarana untuk melaksanakan sesuatu yang menimbulkan dampak atau akibat terhadap sesuatu. Sesuatu tersebut dilakukan untuk menimbulkan dampak atau akibat itu dapat berupa undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan peradilan dan kebijakan yang dibuat oleh lembaga-lembaga pemerintah dalam kehidupan kenegaraan.

Implementasi adalah tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu-individu atau pejabat-pejabat atau kelompok-kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan.³

2. Unsur-Unsur Implementasi

Unsur-unsur Implementasi meliputi:

³Solichin Abdul Wahab, *Pengantar Analisa Kebijakan Publik* (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang Press, 2008), h. 6.

- a. Adanya program yang dilaksanakan.
 - b. Adanya kelompok target, yaitu masyarakat yang menjadi sasaran dan diharapkan akan menerima manfaat dari program tersebut.
 - c. Adanya pelaksanaan, baik organisasi atau perorangan yang bertanggung jawab dalam pengelolaan maupun pengawasan dari proses penerapan tersebut.⁴
3. Faktor-Faktor Implementasi
- Faktor-faktor implementasi kebijakan dilaksanakan dalam sekuensi manajemen implementasi kebijakan. Implementasi kebijakan di kelolah dalam tugas-tugasnya, yaitu: menyesuaikan struktur dengans strategi, melembagakan strategi, mengoperasionalkan strategi, dan menggunakan prosedur untuk memudahkan implementasi. Adapun faktor dari implementasi yaitu:
- a. Pengorganisasian yaitu merumuskan prosedur implementasi yang diatur dalam model dasar mengorganisasi, memimpin dan mengendalikan dengan konsep-konsepnya:
 - 1) Desain organisasi dan struktur organisasi.
 - 2) Pembagian pekerja dan desain pekerjaan.
 - 3) Integrasi dan koordinasi.
 - 4) Perekrutan dan penempatan sumber daya manusia.
 - 5) Hak, wewenang dan kewajiban.
 - 6) Pendelegasian.
 - 7) Pembangunan kapasitas organisasi dan kapasitas sumber daya manusia.

⁴Solichin Abdul Wahab, *Pengantar Analisa Kebijakan Publik*, h. 45.

8) Budaya organisasi.

b. Penggerakan dan kepemimpinan adalah melakukan alokasi sumber daya, menyesuaikan prosedur implementasi dengan sumber daya yang digunakan, saat kebijakan pada fase ini sekaligus diberikan pedoman diskresi atau ruang gerak bagi individu pelaksanaan untuk memilih tindakan sendiri yang atonom. dalam batas wewenang apabila menghadapi situasi khusus dan menerapkan prinsip-prinsip dasar *Good governance*. Dengan konsep-konsepnya:

- 1) Efektivitas kepemimpinan.
- 2) Motivasi.
- 3) Etika.
- 4) Mutu.
- 5) Kerja sama tim.
- 6) Komunikasi organisasi.
- 7) Negoisasi.

c. Pengendalian yaitu mengendalikan pelaksanaan dengan melakukan proses monitoring secara berkala dan konsep-konsepnya:

- 1) Desain pengendalian.
- 2) Sistem informasi manajemen.
- 3) Monitoring.
 - a. Pengendalian anggaran atau keuangan.
 - b. Audit.

Implementasi kebijakan pada prinsipnya adalah cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Untuk mengimplementasikan kebijakan publik, maka ada dua pilihan langkah yang ada, yaitu langsung mengimplementasikan dalam bentuk

program-program atau melalui formulasi kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan publik tersebut.⁵

2.2.2. Tinjauan tentang akad ijarah

1. Pengertian Ijarah

Dalam bahasa Arab, ada beberapa istilah yang berkaitan dengan janji atau perjanjian, yaitu kata *wa'ad* (*al-wa'da*), akad (*al-aqdu*), *'ahd* (*'al-ahdu*), dan *iltizan*. Dalam bahasa Indonesia, juga terdapat kata janji, perjanjian, perikatan, persetujuan, dan lainnya. Secara umum kata-kata tersebut sering dianggap sama tau mempunyai pengertian yang serupa. Akan tetapi dalam kajian hukum, istilah tersebut memiliki arti dan implikasi yang berbeda. Lafal akad berasal dari lafal Arab, *al-aqd* yang berarti perikatan, perjanjian, dan pemufakatan *al-itifaq*.⁶

Dengan demikian, pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabht*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti sutas tali yang satu.⁷

Para ahli hukum Islam mendefinisikan akad sebagai hubungan antara ijab qabul sesuai dengan kehendak syariat yang mentapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan.⁸ Dalam pasal 1ayat (13) Undang-Undang Nomor 21 tentang Perbankan Syariah disebutkn bahwa akad adalah kesepekatan tertulis antara

⁵Riant Nugroho Dwidjowijoto, *Kebijakan Publik: Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi*, (Jakarta : PT Elex Media Komputindo, 2004), h 163.

⁶Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama), 2014, h 97.

⁷Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontestual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada), 2012, h. 75.

⁸Fathurrahman Djamil, *Penerapa Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika), 2012, h. 1.

Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.⁹

Secara umum, pengertian akad dalam arti luas adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pemebebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan, dan gadai.¹⁰ Para ahli hukum Islam (Jumhur ulama) memberikan defenisi akad sebagai “pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh syara yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya”.¹¹

Menurut Muhammad Syafi’i Antonio, Al-ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milikiyyah*) atas barang itu sendiri¹². Akad ijarah adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan/atau jasa antar pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek yang disewakan.

Dalam menyalurkan pembiayaan ijarah, Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad ijarah adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan barang itu sendiri.

Menurut Nadrattuzaman Hosen dan Sunarwir Kartika Setiati, Ijarah yang dilakukan oleh perbankan syariah tidak sama persis dengan defenisi ijarah yang

⁹UU No. 21 Tahun 2008 *Tentang Perbankan Syariah*.

¹⁰Rachmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2014), h. 43.

¹¹Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)* (Yogyakarta: U11 Press), 2010, h. 6.

¹²Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2013), h.117.

dikenal dalam kitab-kitab fiqh hanya melibatkan dua pihak, yaitu penyewa dan menyewakan. Metode pembayarannya dapat dilakukan tunai (*naqdam*) atau angsuran (*bi tsaman ajil* atau *majjal*), adapun dalam perbankan syariah sebenarnya terdapat dua akad yang melibatkan tiga pihak. Ijarah pertama dilakukan secara tunai antara bank (sebagai penyewa) dengan yang menyewakan jasa. Ijarah yang kedua dilakukan secara cicilan antara bank (sebagai yang menyewakan) dengan nasabah bank. Lazimnya bisnis, tertentu bank mengambil keuntungan dari transaksi ijarah ini. Rukun ijarah ini pertama terpenuhi (ada penyewa, dan ada yang menyewakan, ada jasa yang disewakan, ada ijab kabul), demikian pula ijarah yang kedua. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kedua akad *ijarah* sah hukumnya.¹³

2. Hukum Dasar Ijarah dalam Al-Quran

a. Q.S Al Thalaq/65:6

أَسْكُنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِّرُوا بَيْنَكُم مِّمَّعْرُوفٍ وَإِن تَعَاَسَرْتُمْ فَسُتْرُوعٌ لَهُنَّ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

Terjemahnya:

Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuan dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan muasyawarakanlah di antara kamu (segala

¹³Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, h, 228.

sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusuhkan (anak itu) untuknya.¹⁴

b. QS Al-Qashash/28:26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنِّي خَشِيتُ أَنْ تَحْتَجِرَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Terjemahnya:

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata ‘Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.¹⁵

3. Fatwa DSN-MUI

Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.

Pengertian akad ijarah yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Berdasarkan penjelasan mengenai akad ijarah dalam undang-undang Perbankan Syariah dan penjelasan fatwa DSN terkait pembiayaan berdasarkan akad ijarah dapat dipahami bahwa dalam pembiayaan ijarah, bank tidak perlu membeli dan membalik nama objek sewa yang akan dibiayai dengan fasilitas ijarah tersebut.

4. Jenis Ijarah

a. Ijarah ‘Amal.

Ijarah ‘amal adalah ijarah yang digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Pengguna jasa disebut

¹⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qura'an dan Terjemahannya*. h .559

¹⁵Departemen Agama RI, *Al-Qura'an dan Terjemahannya*. h. 388

mustajir dan pekerja disebut *ajir*, dan upah yang dibayarkan kepada *ajir* disebut *ujrah*. Dalam bahasa Inggris dari *ujrah* adalah *fee*.

b. Ijarah 'Ain atau Ijarah Mutlaqah (Ijarah Murni)

Ijarah 'Ain adalah jenis ijarah yang terkait dengan penyewaan aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari aset itu. Dengan kata lain, yang dipindahkan hanya manfaat (*usufruct*). Ijarah 'ain di dalam bahasa Inggris adalah term leasing. Dalam hal ini, pemberi sewa disebut *muja'ir* dan penyewa adalah *mustajir* dan harga untuk memperoleh manfaat tersebut selama masa sewanya atau di akhir masa sewanya. Pada Ijarah yang menjadi objek akad sewa-menyewa adalah barang.¹⁶

c. Ijarah Muntahiyah Bittamlik

Ijarah Muntahiyah Bittamlik atau disingkat IMBT merupakan istilah yang lazim digunakan di Indonesia, sedangkan di Malaysia digunakan istilah *al-ijarah thummah al-bai* atau ATTAB. Di sebagian Timur Tengah banyak menggunakan istilah *al-ijarah wa 'iq'tina* atau *-ijarah bai'a-tda'jiri*. Yang dimaksud dengan ijarah muntahiyah bittamlik adalah sewa-menyewanya antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapat imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa baik dengan jual beli atau pemberian (hibah) pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa. Dalam IMBT, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara sebagai berikut:

- 1) Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

¹⁶Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Praktek*, h. 156.

- 2) Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang, maka ia harus membeli barang itu di akhir periode. Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan lebih besar, maka akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.¹⁷

d. Ijarah Multijasa

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang pembiayaan Multijasa, yang dimaksud dengan pembiayaan multijasa, yaitu pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.

Menurut Fatwa DSN tersebut, ketentuan pembiayaan multijasa adalah sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan multijasa hukumnya boleh (jaiz) dengan menggunakan akad ijarah dan kafalah.

¹⁷Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisa Fiqh dan Keuangan* (Jakarta IIIT, 2002), h.53.

- 2) Dalam hal LKS menggunakan akad ijarah, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa ijarah.
- 3) Dalam hal LKS menggunakan akad kafalah, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa kafalah.
- 4) Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (ujrah/fee)
- 5) Besar ujarah atau *fee* haru disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk persentase.

Dalam pelaksanaanya di perbankan syariah, kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan ijarah untuk transaksi multijasa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- 1) Bank menggunakan akad ijarah untuk transaksi multijasa, antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, dan keparawisataan.
- 2) Dalam pembiayaan kepada nasabah yang menggunakan akad ijarah untuk transaksi multijasa, Bank memperoleh imbalan jasa (ujrah) atau *fee*.
- 3) Besar ujarah atau *fee* disepakati di awal oleh para pihak¹⁸.

e. Rukun dan Syarat

Rukun ijarah adalah sebagai berikut:

- 1) Pelaku akad (*muta'qidain*) yaitu *musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa aset/barang, dan *mu'jir/muajir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan aset/barang.

¹⁸Faturrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* h. 157.

- 2) Objek akad atau manfaat yang ditransaksikan (*ma'qud alaih*), yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan).
- 3) *Shighah*, yaitu ijab dan qabul.
- 4) Upah, kompensasi atau harga sewa (*ujrah*), yaitu sesuatu yang wajib diberikan oleh penyewa sebagai kompensasi atas manfaat yang ia dapatkan.¹⁹

Syarat ijarah adalah :

- 1) Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad ijarah.
- 2) Manfaat menjadi objek ijarah harus diketahui secara sempurna sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari.
- 3) Penyewa barang berhak memanfaatkan barang sewaan tersebut, baik untuk diri sendiri maupun untuk orang lain dengan cara menyewakan atau meminjamkan.
- 4) Objek ijarah dalam bentuk jasa atau tenaga orang lain.
- 5) Objek ijarah dalam bentuk barang merupakan sesuatu yang dapat disewakan.
- 6) Imbalan sewa atau upah harus jelas, tertentu dan bernilai.²⁰

¹⁹ Nur Rioanto, *Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung :CV Pustaka Setia, 2012), h. 164.

²⁰Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Cet. I; Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h.153-154.

2.2.3 Tinjauan Tentang Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Secara luas, berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabahnya.²¹

Menurut undang-undang perbankan nomor 10 tahun 1998 pembiayaan adalah pembelian uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan 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.²²

Pembiayaan adalah dana yang diberikan pihak lembaga keuangan kepada nasabah dimana sebelumnya terjadi akad (perjanjian) kedua pihak tentang kesepakatan pengembalian, jangka waktu dan bagi hasilnya.

2. Unsur-unsur Pembiayaan

Unsur-unsur pembiayaan adalah sebagai berikut:

- a. Lembaga keuangan, yaitu memberikan pembiayaan kepada nasabah.
- b. Mitra usaha, pihak yang mendapatkan pembiayaan.
- c. Kepercayaan, lembaga keuangan memberikan kepercayaan kepada nasabaha bahwa akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.

²¹Muhammad, *Manajemen Bank Syariah* (Edisi Revisi; Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h. 304.

²²Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain* (Edisi Revisi, Cet. VI; Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2020), h. 247

- d. Akad, kontrak yang dilakukan oleh lembaga keuangan dan nasabah.
 - e. Risiko, kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.
 - f. Jangka waktu, periode yang diperlukan nasabah untuk mengembalikan dana.
 - g. Balas jasa, balas jasa atas dana yang disalurkan, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang disepakati.²³
3. Jenis-jenis pembiayaan
 - a. Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaan.
 - 1) Pembiayaan Investasi, secara umum pembiayaan investasi ini ditujukan untuk pendirian perusahaan atau proyek baru maupun proyek pembangunan, modernisasi mesin dan peralatan, pembelian alat angkutan yang digunakan untuk kelancaran usaha, serta perluasan usaha. Pembiayaan investasi umumnya diberikan dalam nominal besar, serta jangka panjang dan menengah.
 - 2) Pembiayaan modal kerja, pembiayaan modal kerja ini diberikan dalam jangka pendek yaitu selama-lamanya satu tahun. Kebutuhan yang dapat dibiayai dengan menggunakan pembiayaan modal kerja antara lain kebutuhan bahan baku, biaya upah, pembelian barang-barang dagangan dan kebutuhan dana lain yang sifatnya hanya digunakan dalam satu tahun, serta kebutuhan dana yang diperlukan untuk menutup piutang perusahaan.
 - 3) Pembiayaan Konsumsi, diberikan kepada nasabah untuk membeli barang-barang untuk keperluan pribadi dan tidak untuk keperluan usaha.
 - b. Pembiayaan dilihat dari jangka waktunya.

²³Ismail, *Perbankan Syariah* (Cet. I; Jakarta: Kencana, 2011), h. 107-108.

- 1) Pembiayaan jangka pendek, pembiayaan jangka pendek biasanya diberikan oleh bank syariah untuk membiayai modal kerja perusahaan yang mempunyai siklus usaha dalam satu tahun dan pengembaliannya disesuaikan dengan kemampuan nasabah.
 - 2) Pembiayaan jangka menengah, diberikan dengan jangka waktu antara satu tahun hingga 3 tahun. Pembiayaan ini diberikan dalam bentuk pembiayaan modal kerja, investasi dan konsumsi.
 - 3) Pembiayaan jangka panjang, pembiayaan yang jangka waktunya lebih dari 3 tahun. Pembiayaan ini pada umumnya diberikan dalam bentuk pembiayaan investasi.
- c. Pembiayaan dilihat dari sektor usaha
- 1) Sektor Industri, pembiayaan untuk sektor usaha yang mengubah bentuk dari bahan baku menjadi barang jadi atau mengubah suatu barang menjadi barang lain yang memiliki faedah tinggi.
 - 2) Sektor Perdagangan, pembiayaan untuk dagangan, baik perdagangan kecil, menengah dan besar. Pembiayaan ini diberikan dengan tujuan untuk memperluas usaha nasabah.
 - 3) Sektor pertanian, peternakan, perikanan dan perkebunan pembiayaan ini diberikan dalam rangka meningkatkan hasil pertanian, peternakan, perikanan dan perkebunan.
 - 4) Sektor jasa, beberapa sektor jasa yang dapat diberikan kredit yaitu pendidikan, jasa rumah sakit, jasa angkutan dan jasa lain misalnya untuk profesi, pengacara, dokter, insyur dan akuntan.

- 5) Sektor Perumahan, diberikan dalam bentuk pembiayaan konstruksi, yaitu pembiayaan untuk pembangunan perumahan.
- d. Pembiayaan dilihat dari segi jaminan.
- 1) Pembiayaan dengan jaminan, pembiayaan dengan jaminan merupakan jenis pembiayaan yang didukung dengan jaminan (agunan) yang cukup. Agunan atau jaminan dapat digolongkan menjadi jaminan perorangan, benda berwujud dan benda tidak berwujud.
 - 2) Pembiayaan tanpa jaminan, pembiayaan diberikan atas dasar kepercayaan. Pembiayaan tanpa jaminan ini risikonya tinggi karena tidak ada pengaman yang dimiliki oleh bank syariah apabila nasabah wanprestasi.
- e. Pembiayaan dilihat dari jumlahnya
- 1) Pembiayaan retail, pembiayaan yang diberikan kepada individu atau pengusaha dengan skala usaha yang kecil dengan tujuan konsumsi, investasi kecil dan pembiayaan modal kerja.
 - 2) Pembiayaan menengah, pembiayaan menengah yaitu pembiayaan yang diberikan kepada pengusaha level menengah
 - 3) Pembiayaan korporasi, pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dengan jumlah nominal besar dan diperuntukan kepada nasabah besar (korporasi).²⁴
4. Prinsip Pembiayaan
- Prinsip-prinsip pembiayaan adalah sebagai berikut:
- a. *Character* artinya sifat atau karakter nasabah.
 - b. *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.

²⁴Ismail, *Perbankan Syariah*, h. 113-119.

- c. *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan.
- d. *Collateral* artinya jamina yang diberikan nasabah kepada lembaga keuangan.
- e. *Condition* artinya keadaan usaha nasabah.

2.2.4 Tinjauan Tentang Mekanisme

1. Pengertian Mekanisme

a. Menurut Moenir

Mekanisme adalah serangkaian alat kerja yang digunakan untuk tujuan memecahkan masalah yang berkaitan dengan proses kerja, tujuan untuk hasil maksimal dan juga mengurangi kegagalan.

b. Menurut Bagus

Mekanisme adalah interaksi satu bagian dengan bagian lain sehingga sistem secara keseluruhan dalam menghasilkan fungsi atau kegiatan dengan tujuan.

c. Mekanisme dalam ekonomi

Mekanisme ekonomi adalah suatu cara untuk mencapai tujuan ekonomi tertentu yang berupa kesejahteraan pada masyarakat dunia.²⁵

d. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

Mekanisme adalah dunia teknis yang memiliki arti penggunaan mesin; alat mesin; benda kerja mesin lebih khusus lagi, mekanisme di dunia teknik digunakan untuk menggambarkan teori yang sesuai dengan gejala dan prinsip yang digunakan untuk menggambarkan sistem kerja mesin tanpa bantuan kecerdasan penyebab atau juga prinsip kerja.²⁶

2. Teori Mekanisme Pembiayaan Berdasarkan Akad Ijarah

²⁵Arjun, *Pengertian Mekanisme Menurut para Ahli*, blogspot.co.id/2018/pengertian-mekanisme-menurut-para-ahli, (17 April 2018).

²⁶Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa* (Edisi Keempat; Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009), h. 895.

Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad ijarah, bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi ijarah dengan nasabah. Dalam pembiayaan ini bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah. Pengembalian atas penyediaan dana bank oleh nasabah dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus. Pengembalian atas penyediaan dana bank tersebut tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang.²⁷

Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan ijarah tidak menyatakan adanya agunan terhadap pembiayaan berdasarkan akad tersebut, namun mengingat penyerahan dana oleh bank syariah berdasarkan akad tersebut juga harus layak, maka bank wajib berpedoman kepada ketentuan Pasal 23 UU Perbankan Syariah.

Dalam pasal 23 tersebut antara lain ditegaskan bahwa bank wajib melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, dan prospek calon nasabah penerima fasilitas. Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 23 UU Perbankan Syariah antara lain ditegaskan bahwa dalam melakukan penilaian, Bank Syariah dan/atau UUS (Unit Usaha Syariah) harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai tambahan, apakah sudah cukup memadai sehingga apabila nasabah penerima fasilitas tidak dapat melunasi kewajibannya, agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari Bank Syariah dan/atau UUS yang bersangkutan.²⁸

²⁷A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 2014.

²⁸Pasal 23 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

2.3 Tinjauan Konseptual

1. Implementasi

Kata implementasi bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan, atau adanya mekanisme suatu sistem. Implementasi bukan hanya sekedar aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan.²⁹ Implementasi sendiri bisa dikatakan sebagai suatu penerapan yang terencana terhadap teori yang ada dengan sistem yang berlaku untuk mencapai tujuan yang dikehendaki.

2. Akad Ijarah

Akad ijarah adalah akad yang menjadikan suatu harta sebagai jaminan atas utang piutang sehingga harta itu utang dapat dilunasi jika tidak maka jaminan tersebut akan menjadi milik yang memberi hutang.

3. Produk Pembiayaan

Secara luas, berarti financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Pembiayaan adalah dana yang diberikan pihak lembaga keuangan kepada nasabah dimana sebelumnya terjadi akad (perjanjian) kedua pihak tentang kesepakatan pembelian, jangka waktu dan bagi hasilnya.

4. Bank Syariah

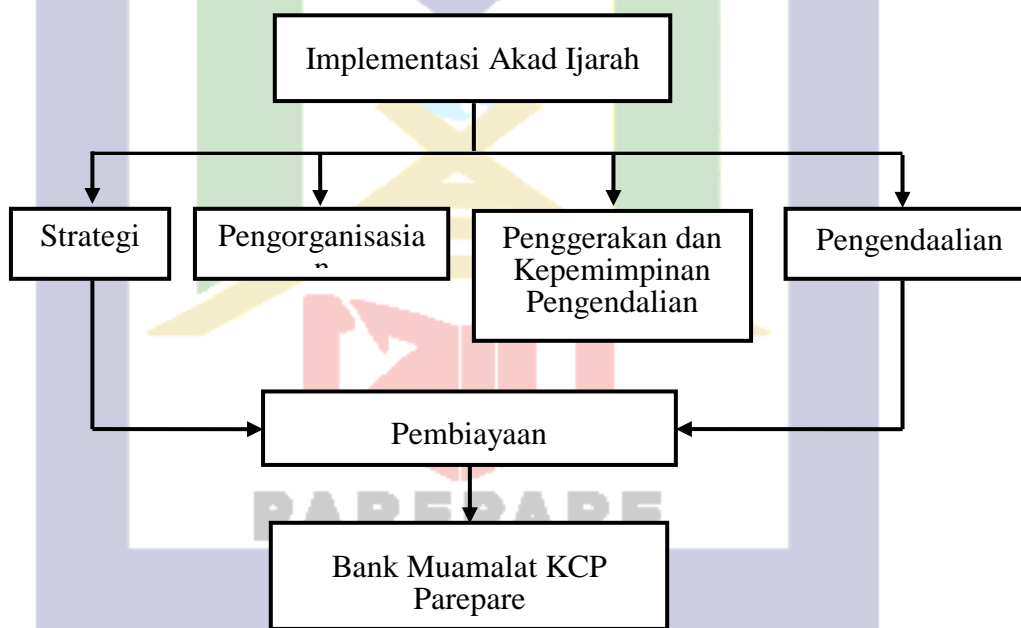
Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pada Bab 1 Pasal Ayat 7 disebutkan bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Perinsip Syariah dan menurut

²⁹ Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2002), h. 6.

jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).³⁰

2.4 Bagan Kerangka Pikir

Kerangka fikir adalah penjelasan sementara terhadap gejala yang menjadi objek permasalahan kita. Kerangka berfikir disusun berdasarkan tinjauan pustaka dan hal penelitian yang relevan. Kerangka berfikir merupakan argumentasi dalam memuaskan hipotesis. Kerangka berfikir adalah buatan kita sendiri (bukan buatan orang lain) yaitu cara kita berargumentasi dalam merumuskan hipotesis. Argumentasi itu harus analitis, sistematis, dan menggunakan teori yang relevan.³¹



Gambar 2.4 Bagan Kerangka Pikir

³⁰ Irham Fahmi, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, h. 21.

³¹ Husain Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Social* (Edisi II, Cet. I; Jakarta: PT Bumi Aksara, 2008), h.34.