

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Bank Syariah**

##### 1. Pengertian Bank Syariah

Bank syariah adalah suatu lembaga keuangan yang dalam menjalankan bisnisnya sesuai dengan hukum islam menjadi perantara pihak yang memiliki dana dengan pihak yang membutuhkan dana untuk aktivitas usaha (Ali, 2008)

“Bank syariah adalah sistem perbankan yang usaha pembentukan sistemnya dilandasi oleh larangan dalam agama islam untuk memungut bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram (Mujahidin, 2016).”

##### 2. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

Dalam UU Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008, telah dijelaskan untuk membentuk usaha syariah bank konvensional harus membentuk Unit Usaha Syariah (UUS) yang dikhususkan beroperasi dengan sistem syariah.

“Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) adalah bank yang dalam melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Muhammad, 2008)”.

##### 3. Fungsi Bank

Menurut Sudarsono (2014) fungsi bank dibagi menjadi empat, yaitu:

a. Fungsi Manajer Investasi

Bank syariah bertindak mengelola dana investasi dari nasabah dan untuk menghasilkan keuntungan, dana yang diinvestasikan harus disalurkan untuk pembiayaan yang lebih produktif. Keuntungan tersebut akan dibagikan untuk bank syariah dan nasabah,

b. Fungsi Investor

Bank syariah bertindak sebagai pihak yang menginvestasikan dana atas kepemilikan dana bank sendiri maupun dana yang diperoleh dari nasabah yang sudah memberikan kepercayaan pada bank.

c. Fungsi Sosial

Fungsi sosial yang dijalankan di bank syariah diaplikasikan untuk Zakat, Infak, Shadaqah, dan Wakaf (ZISWAF) dan qardhul hasan.

d. Fungsi Jasa Keuangan

Bank berfungsi sebagai penyedia jasa dalam kegiatan-kegiatan dan jasa-jasa pelayanan perbankan sesuai dengan prinsip syariah.

## **B. Pembiayaan**

1. Pengertian pembiayaan

Bank sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*) selain melakukan kegiatan penghimpunan dana dari nasabah, bank juga menyalurkan dana dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Istilah kredit banyak digunakan dalam perbankan

konvensional yang berbasis pada bunga, sedangkan dalam perbankan syariah lebih dikenal dengan istilah pembiayaan yang berbasis pada keuntungan riil yang dikehendaki (*margin*) ataupun bagi hasil (*profit sharing*).

Pembiayaan merupakan pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang kekurangan dana.

Dalam UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pasal 1 ayat (2) menyebutkan pengertian pembiayaan sebagai berikut:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah munthiyah bittamlik*.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishna*.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah*.

## 2. Prinsip-prinsip Pembiayaan

Beikut ini adalah prinsip pembiayaan menurut Kasmir (2012) :

### a. *Character*

*Character* yaitu prinsip pembiayaan dengan melibatkan dari sifat calon debitur apakah nasabah pernah memiliki kredit bermasalah saat pembiayaan dan apakah nasabah dikenal baik di lingkungan tempat tinggal atau tempat kerja nasabah tersebut.

b. *Capacity*

*Capacity* yaitu prinsip pembiayaan untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit dilihat dari analisis keunagn, apakah ada kemampuan untuk mengembalikan angsuran dan sumber angsuran berasal dari gaji atau usahanya berkembang dengan baik yang dihubungkan dengan kemampuan mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba.

c. *Capital*

*Capital* yaitu pronsip pembiayaan yang digunakan untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan apa yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank. Dilihat apakah nasabah memiliki asset pribadi seperti rumah dan mobil atau investasi.

d. *Colleteral*

*Colleteral* yaitu prinsip pembiayaan dengan melihat jaminan yang diberikan nasabah kepada bank baik yang bersifat fisik maupun non fisik seperti BPKB atau sertifikat yang dapat menutup pembiayaan, jika nasabah tidak mampu membayar kewajibannya.

e. *Condition*

*Condition* yaitu prinsip pembiayaan dengan melihat nilai kredit hendaknya juga menilai kondisi ekonomi sekarang apakah jenis usaha halal secara agama dan legal menurut hukum dengan kondisi lingkungan tempat usaha tersebut.

### 3. Jenis-jenis Pembiayaan

Menurut Rohman (2014) jenis pembiayaan di bagi menjadi 2, yaitu jenis pembiayaan berdasarkan tujuan penggunaan dan berdasarkan jangka waktu.

#### a. Jenis pembiayaan berdasarkan tujuan penggunaan

- 1) Pembiayaan konsumtif yaitu penyediaan dana oleh bank yang diberikan kepada nasabah yang dipergunakan untuk membiayai kebutuhan yang bersifat konsumtif. Pembiayaan konsumtif ini umumnya pembiayaan yang diperuntukan perorangan, seperti kebutuhan untuk membeli rumah, mobil pribadi dan lain sebagainya. Dalam pembayaran kembali pembiayaan, nasabah membayar angsuran yang ditentukan dari gaji atau pendapatan lainnya.
- 2) Pembiayaan Investasi yaitu penyediaan dana oleh bank kepada pihak nasabah untuk penanaman dana sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan maksud memperoleh keuntungan dikemudian hari.
- 3) Pembiayaan Modal Kerja yaitu penyediaan dana oleh bank kepada nasabah yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang. Pembiayaan ini biasanya untuk kebutuhan upah kerja, biaya bahan baku dan lain sebagainya.

b. Jenis pembiayaan berdasarkan jangka waktu

- 1) Pembiayaan jangka pendek, yaitu pembiayaan dengan jangka waktu pelunasan kepada bank kurang dari satu tahun
- 2) Pembiayaan jangka menengah, yaitu pembiayaan dengan jangka waktu pelunasan kepada bank lebih dari satu tahun sampai dengan tiga tahun.
- 3) Pembiayaan jangka panjang, yaitu pembiayaan dengan jangka waktu pelunasan kepada bank lebih dari tiga tahun.

### C. Akad Ijarah

1. Pengertian ijarah

Menurut Mujahidin (2016) ijarah adalah pemanfaatan sesuatu yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan imbalan. Jika yang dimanfaatkan itu berupa tenaga, maka imbalannya adalah upah, dan jika memanfaatkan benda, maka imbalannya adalah sewa. Yang terpenting dapat dikatakan ijarah bila memenuhi empat unsur, yaitu pemanfaatan, objek yang halal, dengan jangka waktu tertentu dan memberikan imbalan berupa upah atau sewa.

“Ijarah adalah suatu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dengan membayar upah atau sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri diakhir masa sewa (Anshori, 2009)”.

2. Dasar Hukum

Menurut Nurhayati dan Wasilah (2009) sumber hukum dari akad ijarah, beberapa diantaranya adalah:

a. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Al qur'an:

أَمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ  
الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ  
بَعْضًا سَخِرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

*“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhan-mu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan yang lain. Dan rahmat Tuhan-mu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”* (QS. Az-Zukhruf: 32)

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ  
الرِّضَاعَ ﴾ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلِّفُ نَفْسٌ  
إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۚ وَعَلَى  
الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا  
جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا  
سَلَّمْتُمْ مَا ءَانَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَأَنْقُوا لِلَّهِ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ  
بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

*“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa*

*Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.*” (QS. Al-Baqarah: 233)

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَهُ الْقَوِيُّ  
الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

*“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata ‘wahai ayahku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya’.*” (QS. Al-Qasas: 26)

#### b. As-Sunnah

روى ابن عباس أن انبي صلى الله عليه و سلم احتجم واعطى  
الحجام أجره (رواه أحمد و البخارى و مسلم)

Diriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah SAW bersabda:  
*“Berebakamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.”* (HR. Bukhari dan Muslim)

عَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ  
وَسَلَّمَ : أُعْطُوا الْأَجِيرُ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ (رواه ابن ماجه)

Dari Ibnu Umar, bahwa Rasulullah bersabda: *“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”* (HR. Ibnu Majah)

مَرَجَأَهُمْ لِعِلْفَارٍ جَاءَتْهَا مِنْ

*“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya”*

(HR. ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri)

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِقِ مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ

بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَتَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ

عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

Dari Saad bin Abi Waqqash r.a, bahwa Rasulullah bersabda:

*“Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari)*

*tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan*

*memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau*

*perak.”* (HR. Nasa’i)

### 3. Jenis Akad Ijarah

Menurut Usanti dan Shomad (2015) jenis akad sewa dibagi 2, yaitu:

1. Ijarah atau sewa murni yaitu akad sewa menyewa barang antara pemberi sewa dengan penyewa, dan saat berakhirnya akad sewa, tidak diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang tersebut.
2. Ijarah muntahiya bittamlik yaitu akad sewa menyewa barang antara pemberi sewa dengan penyewa, dan saat berakhirnya akad sewa, diikuti dengan pemindahan hak atas kepemilikan barang tersebut.

#### **D. Ketentuan Transaksi Ijarah**

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah, memberikan keputusan bahwa:

##### **1. Rukun dan Syarat Ijarah**

- a. Ijab qabul
- b. Pemberi sewa dan penyewa sebagai pihak-pihak yang berakad.
- c. Objek akad ijarah: terdiri atas manfaat dari jasa dan upah, manfaat dari barang dan jasa.

##### **2. Ketentuan Objek Ijarah**

- a. Objek ijarah yaitu pengambilan manfaat atas barang dan jasa.
- b. Manfaatnya dari barang dan jasa yang disewakan harus bisa dinilai dan dapat dilakukan dalam kontrak.
- c. Pemenuhan manfaat barang dan jasa harus sesuai dengan prinsip syariah islam (tidak haram).
- d. Kesanggupan untuk memenuhi manfaat atas barang dan jasa harus nyata dan sesuai dengan prinsip islam.
- e. Untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) manfaat harus dijelaskan secara spesifik dan spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas.
- f. Sewa dan upah adalah pembayaran atas barang dan jasa yang disewa yang harus dibayarkan oleh nasabah kepada lembaga keuangan syariah.
- g. Untuk membayar upah/sewa dapat berupa jasa (manfaat lain) dan jenis yang sama dengan objek kontrak.

- h. Kelenturan, untuk menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
3. Kewajiban lembaga keuangan syariah (LKS) terhadap dana nasabah dalam pembiayaan ijarah
- a. Kewajiban LKS bertindak sebagai pemberi manfaat atau jasa:
    - 1) Mempersiapkan barang yang akan disewa
    - 2) Bertanggung jawab atas biaya pemeliharaan barang yang disewakan
    - 3) Memberikan jaminan terhadap barang yang disewakan apabila terdapat kecacatan.
  - b. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat atau jasa
    - 1) Melakukan pembayaran sewa dan upah.
    - 2) Biaya pemeliharaan barang yang disewa selama sifatnya ringan menjadi tanggung jawab nasabah (penyewa).
    - 3) Apabila terjadi kerusakan barang sewaan bukan kelalaian penyewa, tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

#### **E. Berakhirnya akad ijarah**

Menurut Purnamasari dan Suswinarno (2011) akad ijarah antara kedua belah pihak akan berakhir pada:

1. Habis masa sewa
2. Kedua belah pihak bersepakat memberhentikan sewa
3. Aset yang disewa rusak

4. Pembayaran sewa tidak dilakukan oleh penyewa
5. Pihak penyewa meninggal dan ahli waris tidak berkemauan untuk melanjutkan akad
6. Objek sewa hilang
7. Objek yang digunakan disita oleh pihak lain

#### **F. Pengawas Syariah Transaksi Ijarah**

Menurut Yaya, *et al* (2014) untuk menguji kesesuaian transaksi ijarah dengan fatwa dewan DSN, Dewan Pegawai Syariah suatu bank syariah harus melakukan pengawasan bank syariah. Menurut Bank Indonesia, pengawasan tersebut yaitu:

- a. Memastikan dana yang disalurkan tidak bertentangan dengan prinsip syariah islam dan telah sesuai dengan prinsip ijarah.
- b. Memastikan pada saat berakhirnya akad ijarah, baik dalam IMBT dan akad ijarah, janji (*wa'ad*) pengalihan baru dapat dilakukan.
- c. Memastikan pembiayaan ijarah yang dilakukan telah sesuai dengan prinsip ijarah dan untuk pembiayaan multijasa menggunakan perjanjian yang telah diatur dalam fatwa multijasa.
- d. Penentuan besar *fee* atau ujarah multijasa dalam pembiayaan ijarah dilakukan di awal dengan disepakati kedua belah pihak dan ditentukan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk persentase.

## G. Penelitian terdahulu

Penelitian terdahulu sebagai upaya penulis dalam mengembangkan dan membahas mengenai hubungan pokok permasalahan yang hampir memiliki kesamaan terkait dengan judul penelitian. Hal tersebut bermaksud untuk membantu fokus penulisan dan membangun kerangka pemikiran dalam melakukan penelitian.

Yakin (2016) menyatakan bahwa konsep fatwa DSN-MUI tidak sesuai dengan yang telah dilaksanakan oleh BMT Mandiri Usaha Sejahtera, dalam fatwa DSN-MUI dijelaskan bahwa penerapannya, *Mu'ajjir* harus benar-benar memiliki barang ataupun jasa yang disewakan atau hak mengelola untuk menyewakan. Namun dalam aplikasinya BMT Mandiri Usaha Sejahtera tidak memiliki barang dan jasa, yang dipakai adalah uang dalam pencairan dana.

Pahrudin (2014) menerangkan bahwa pembiayaan ijarah yang telah dipraktekkan oleh KOSPPI nila ditinjau dari konsep fiqih konstektual, fatwa DSN ternyata sebagian sesuai, sebagian sedikit belum sesuai, hal ini dapat dilihat dari akad pembiayaan yang dipraktekkan secara keseluruhan belum sesuai dengan ketentuan-ketentuan syarra', seharusnya LKS membeli atau menyewa aset kemudian menyewakan kembali kemanfaatan barang maupun jasa kepada nasabah dengan pembayaran secara mencicil, namun praktiknya KOSPPI tidak memberikan manfaat barang ataupun jasa, pencairan pembiayaan dana berupa (uang) bukan dalam hal kemanfaatan secara langsung ketika pembiayaan ijarah terlaksana.

Dari kedua penelitian terdahulu dapat disimpulkan bahwa keduanya memiliki masalah yang sama, yaitu mengenai pemberian pembiayaan yang berupa uang bukan mencarikan barang yang yang diinginkan nasabah.