

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN HIPOTESIS

#### 2.1 Tinjauan Pustaka

##### 2.1.1 Pembiayaan *Rahn* (Emas)

###### 2.1.1.1 Pengertian Pembiayaan

Menurut Syafi'i Antonio (2001) pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.

Menurut Kasmir (2017:274) mendefinisikan bahwa:

“Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam 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.”

Menurut Muhamad (2015:302) mendefinisikan bahwa:

“Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontijensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.”

Menurut UU No 21 Tahun 2008 Pasal 1 ayat 25 Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*

- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *mudharabah*, *salam*, dan *istishna*
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

Berdasarkan pengertian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah penyaluran dana atau tagihan dari bank untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang kekurangan dana (*deficit unit*) dengan kewajiban mengembalikan dana atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

#### **2.1.1.2 Tujuan Pembiayaan**

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah. Menurut Muhamad (2015:303) tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan *stakeholder*, yakni:

##### 1. Pemilik

Dari sumber pendapatan, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

##### 2. Pegawai

Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

##### 3. Masyarakat

###### a. Pemilik dana

Sebagaimana pemilik, mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil

b. Debitur yang bersangkutan

Para debitur, dengan penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan konsumtif)

c. Masyarakat umumnya-konsumen

Mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkannya

4. Pemerintah

Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, disamping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).

5. Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.

### **2.1.1.3 Fungsi Pembiayaan**

Menurut Muhamad (2015:304) ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, diantaranya:

1. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas. Para pengusaha

menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas/memperbesar usahanya. Pada dasarnya melalui pembiayaan terdapat suatu usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh. Dengan demikian, dana yang mengendap di bank (yang diperoleh dari para penyimpan uang) tidaklah *idle* (diam) dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat, baik kemanfaatan bagi pengusaha maupun kemanfaatan bagi masyarakat.

2. Meningkatkan daya guna barang

Dengan bantuan pembiayaan dari bank, produsen dapat memproduksi bahan mentah menjadi barang jadi sehingga utility dari bahan tersebut meningkat. Produsen dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke yang lebih bermanfaat. Pemindahan barang-barang tersebut tidaklah dapat diatasi oleh keuangan para distributor saja dan oleh karenanya mereka memerlukan bantuan permodalan dari bank berupa pembiayaan.

3. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes, dan sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah kualitatif apalagi secara kuantitatif.

4. Menimbulkan kegairahan berusaha

Kegiatan usaha sesuai dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan

kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Karena itu pula maka pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya. Bantuan pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank inilah kemudian yang digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.

#### 5. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain:

- a. Pengendalian inflasi
- b. Peningkatan ekspor
- c. Rehabilitasi prasarana
- d. Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat

Untuk menekan arus inflasi dan terlebih-lebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank memegang peranan penting.

#### 6. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meingkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi, maka peningkatan akan berlangsung terus menerus. Dengan pendapatan yang terus meningkat, berarti pajak perusahaanpun akan bertambah. Dilain pihak pembiayaan yang disalurkan akan merangsang pertumbuhan kegiatan ekspor yang akan menghasilkan pertambahan devisa negara.

Apabila rata-rata pengusaha, pemilik tanah, pemilik modal dan buruh/karyawan mengalami peningkatan pendapatan, maka pendapatan negara via pajak akan bertambah, penghasilan devisa bertambah dan penggunaan devisa untuk urusan ekonomi berkurang, sehingga langsung atau tidak, melalui pembiayaan pendapatan nasional akan bertambah.

#### 2.1.1.4 Pengertian *Rahn* (Emas)

*Rahn* menurut harfiah adalah tetap, kekal dan jaminan. Secara istilah *rahn* adalah apa yang disebut dengan barang jaminan, agunan, cagar, atau tanggungan.

Menurut Nurhayati & Wasilah (2015:269) mendefinisikan bahwa:

“*Rahn* yaitu menahan barang sebagai jaminan atas utang. Akad *rahn* juga diartikan sebagai sebuah perjanjian pinjaman dengan jaminan atau dengan melakukan penahanan harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya.”

Menurut Kasmir (2014:254) mendefinisikan bahwa:

“*Ar-rahn* merupakan kegiatan menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya.”

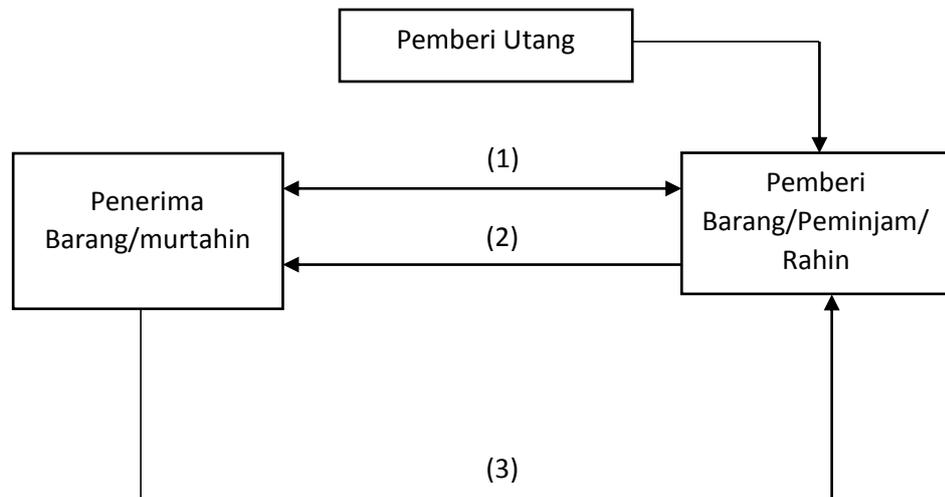
Menurut Anshori (2007) Gadai emas syariah adalah menggadaikan atau menyerahkan hak penguasaan secara fisik atas harta/barang berharga (berupa emas) dari nasabah (*Rahin*) kepada bank (*Murtahin*) untuk dikelola dengan prinsip *ar-rahnu* yaitu sebagai jaminan (*al-Mahrnun*) atas pinjaman/utang (*al-Mathubih*) yang diberikan kepada nasabah atau peminjam tersebut. *Ar-Rahn* merupakan akad penyerahan barang dari nasabah kepada bank sebagai jaminan sebagai atau seluruhnya atas hutang yang dimiliki nasabah.

Berdasarkan pengertian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa *Rahn* emas atau gadai emas syariah adalah menyerahkan hak penguasaan secara fisik atas

harta/barang berharga (berupa emas) milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya.

#### 2.1.1.5 Mekanisme *Rahn*

Menurut Nurhayati & Wasilah (2015:270) skema *Rahn* sebagai berikut:



**Gambar 2.1**

#### **Skema *Rahn***

Keterangan:

Pemberi pinjaman menyepakati akad *rahn* dengan peminjam

Pemberi pinjaman menerima barang

Penerima barang-barang akan mengembalikan barang yang dijaminakan ketika akad selesai

#### 2.1.1.6 Landasan Hukum Akad *Rahn*

##### 1. Al-Quran

Firman Allah, QS. Albaqarah [2]: 283:

*“Jika kamu dalam perjalanan (dalam bermuamalah tidak secara tunai), sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang oleh yang berpiutang.*

## 2. As-Sunah

Hadis Nabi riwayat al-Bukhari dan Muslim dari `A'isyah r.a., berkata:

*“Dari Aisyah r.a bahwa Rasulullah pernah membeli makanan dengan berutang dari seorang Yahudi dan Nabi menggadaikan sebuah baju besi kepadanya.”*

Hadis Nabi riwayat al-Syafi'i, al-Daraquthni dan Ibnu Majah dari Abu Hurairah, Nabi s.a.w. bersabda:

*“Tidak terlepas kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaikannya. Ia memperoleh manfaat dan menanggung resikonya.”*

Hadis Nabi riwayat Jama'ah, kecuali Muslim dan al-Nasa'i, Nabi s.a.w. bersabda:

*“Tanggungan (kendaraan) yang digadaikannya boleh dinaiki dengan menanggung biayanya dan binatang ternak yang digadaikan dapat diperah susunya dengan menanggung biayanya. Bagi yang menggunakan kendaraan dan pemerah susu wajib menyediakan biaya perawatan dan pemeliharaan.”*

## 3. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI)

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 26/DSN-MUI/III/2002, tentang Rahn Emas. Memutuskan:

- a. Rahn Emas dibolehkan berdasarkan prinsip *Rahn* (Lihat Fatwa DSN nomor: 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*).

- b. Ongkos dan biaya penyimpanan barang (*mahrūn*) ditanggung oleh penggadai (*rahin*).
- c. Ongkos sebagaimana dimaksud ayat 2 besarnya didasarkan pada pengeluaran yang nyata-nyata diperlukan.
- d. Biaya penyimpanan barang (*marhun*) dilakukan berdasarkan akad Ijarah.

#### **2.1.1.7 Rukun dan Ketentuan Syariah *Rahn***

Menurut Nurhayati & Wasilah (2015:271) rukun *al-rahin* ada tiga yaitu sebagai berikut:

1. Pelaku, terdiri atas pihak yang menggadaikan (*rahin*) dan pihak yang menerima gadai (*murtahin*).
2. Objek akad berupa barang yang digadaikan (*murtahin*) dan utang (*marhun bih*).
3. Ijab kabul/serah terima.

Ketentuan Syariah:

1. Pelaku, harus cakap hukum dan baligh.
2. Objek yang digadaikan (*marhun*).
  - a. Barang gadai (*marhun*):
    - 1) Dapat dijual dan nilainya seimbang
    - 2) Harus bernilai dan dapat dimanfaatkan
    - 3) Harus jelas dan dapat ditentukan secara spesifik
    - 4) Tidak terkait dengan orang lain (dalam hal kepemilikan)
  - b. Utang (*Marhum bih*), nilai utang harus jelas demikian juga tanggal jatuh temponya.

3. Ijab kabul, adalah pernyataan dan ekspresi saling rida /rela diantara pihak-pihak prilaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.

## **2.1.2 Ijarah**

### **2.1.2.1 Pengertian Ijarah**

Menurut Nurhayati & Wasilah (2015:232) mendefinisikan bahwa:

“*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.”

Menurut Muhamad (2015:52) mendefinisikan bahwa:

“*Ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.”

Menurut Kasmir (2014:253) mendefinisikan bahwa:

“*Al-ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.”

Menurut PSAK 107 Ijarah adalah akad sewa untuk mempertukarkan manfaat dari aset dan/atau jasa dengan pembayaran (*ujrah*).

Berdasarkan pengertian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu untuk mempertukarkan manfaat dari aset atau jasa dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*).

### **2.1.2.2 Jenis-jenis Ijarah**

Menurut Nurayati & Wasilah (2015:234) *ijarah* dapat dibagi 2 (dua), yaitu:

1. Berdasarkan objek yang disewakan

Berdasarkan objek yang disewakan, ijarah dapat dibagi 2 (dua), yaitu:

- a. Manfaat atas aset yang tidak bergerak seperti rumah atau aset bergerak seperti mobil, motor, pakaian, dan sebagainya.
- b. Manfaat atas jasa berasal dari hasil karya atau pekerjaan seseorang.

2. Berdasarkan PSAK 107

Berdasarkan PSAK 107, *ijarah* dibagi menjadi 3 (tiga), namun yang telah dikenal secara luas adalah dua jenis *ijarah* yang disebutkan pertama, yaitu sebagai berikut:

- a. Ijarah merupakan sewa menyewa objek ijarah tanpa perpindahan risiko dan manfaat yang terkait kepemilikan aset terkait, dengan atau tanpa wa'ad untuk memindahkan kepemilikan dari pemilik (*mu'jir*) kepada penyewa (*musta'jir*) pada saat tertentu.
- b. *Ijarah Muntahiyah Bin Tamlik* adalah *ijarah* dengan wa'ad perpindahan kepemilikan aset yang diijarahkan pada saat tertentu.

Perpindahan kepemilikan suatu aset yang disewakan dari pemilik kepada penyewa, dalam Ijarah muntahiyah bin tamlik dapat dilakukan jika seluruh pembayaran sewa atas objek ijarah yang dialihkan telah diselesaikan dan objek ijarah telah diserahkan kembali kepada pemberi sewa. Kemudian untuk perpindahan kepemilikan akan dibuat akad baru, terpisah dari akad ijarah sebelumnya. Perpindahan kepemilikan dapat dilakukan melalui:

- 1) Hibah
- 2) Penjualan, dimana harga harus disepakati kedua belah pihak sebelum akad penjualan, namun pelaksanaan penjualan dapat dilakukan:

- a. Sebelum akad berakhir
- b. Setelah akad berakhir
- c. Penjualan secara bertahap sesuai dengan *wa'ad* (janji) pemberi sewa. Untuk perpindahan secara bertahap, harus ditentukan bagian penyewa setiap kali ia melakukan pembayaran dari harga total sampai ia memiliki aset tersebut secara penuh diakhir kontrak. Sistem ini mengharuskan pembuatan kontrak untuk setiap bagian penjualan, sampai bagian terakhir dijual kepada penyewa. Jika kontrak ijarah batal karena alasan-alasan yang mendasar sebelum perpindahan kepemilikan secara penuh kepada penyewa, aset yang disewakan menjadi milik bersama penyewa dan pemberi sewa secara proporsional.

### **2.1.2.3 Tujuan dan Manfaat Akad Ijarah**

Menurut Muhamad (2015:53) tujuan dan manfaat akad *ijarah* yaitu:

1. Bagi Bank
  - a. Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana
  - b. Memperoleh pendapatan dari bentuk imbalan/*fee/ujroh*.
2. Bagi Nasabah
  - a. Memperoleh hak manfaat atas barang yang dibutuhkan
  - b. Memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang dalam hal menggunakan akad *Ijarah Muttahiya Bittamlik*

- c. Merupakan sumber pembiayaan dan layanan perbankan syariah untuk memperoleh hak atas barang dan/atau memperoleh peluang untuk mendapatkan hak penguasaan barang

#### **2.1.2.4 Fitur dan Mekanisme Akad *Ijarah***

Menurut Muhamad (2015:52) fitur dan mekanisme akad *ijarah* sebagai berikut:

1. Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi *ijarah* dengan nasabah
2. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah
3. Pengembalian atas penyediaan dana bank dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus
4. Pengembalian atas penyediaan dana bank tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan utang
5. Dalam hal pembiayaan atas dasar *Ijarah Muttahiyah Bittamlik*, selain Bank sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi *ijarah* dengan nasabah, juga bertindak sebagai pemberi janji (*wa'ad*) antara lain untuk memberikan opsi pengalihan hak penguasaan objek sewa kepada nasabah sesuai kesepakatan

Menurut Nurhayti & Wasilah (2015:234) skema *ijarah* adalah sebagai berikut:



**Gambar 2.2**  
**Skema Ijarah**

Keterangan:

- 1) Penyewa dan pemberi sewa melakukan kesepakatan *ijarah*
- 2) Pemberi sewa menyerahkan objek sewa pada penyewa
- 3) Penyewa melakukan pembayaran

#### 2.1.2.5 Landasan Hukum Akad Ijarah

##### 1. Al-quran

Firman Allah QS. Al-Baqarah [2]: 23:

*“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.”*

##### 2. As-Sunah

Diriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah SAW bersabda:

*“Berebekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.”* (HR Bukhari dan Muslim)

Dari Ibnu Umar, bahwa Rasulullah SAW bersabda:

*“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”* (HR Ibnu Majah)

### 3. Fatwa Dewan Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)

Fatwa Dewan Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 09/DSN-MUI/IV/2000

Tentang Pembiayaan Ijarah. Memutuskan:

Pertama: Rukun dan Syarat Ijarah:

1. Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul 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 dan penyewa/pengguna jasa.
3. Objek akad ijarah adalah:
  - a. Manfaat barang dan sewa, atau
  - b. Manfaat jasa dan upah.

Kedua: Ketentuan Objek Ijarah:

1. Objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.

5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam ijarah.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga: Kewajiban LKS dan nasabah dalam Pembiayaan Ijarah:

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
  - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.

- c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
    - a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
    - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
    - c. Jika barang yang disewakan rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Keempat: Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

#### **2.1.2.6 Rukun dan Ketentuan Syariah *Ijarah***

Menurut Nurhayati & Wasilah (2015:236) rukun *ijarah* ada tiga macam, yaitu sebagai berikut:

1. Pelaku yang terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa/*lessor/mu'jjir* dan penyewa/pengguna jasa/*lessee/musta'jir*.

2. Objek akad ijarah berupa: manfaat aset/*ma'jur* dan pembayaran sewa atau manfaat jasa dan pembayaran upah
3. Ijab kabul/serah terima

Ketentuan syariah:

1. Pelaku, harus cakap hukum dan baligh
2. Objek akad *ijarah*
  - a. Manfaat aset/jasa adalah sebagai berikut:
    - 1) Harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak
    - 2) Harus yang bersifat dibolehkan secara syariah (tidak diharamkan) maka ijarah atas objek sewa yang melanggar perintah Allah tidak sah.
    - 3) Dapat dialihkan secara syariah, contoh manfaat yang tidak dapat dialihkan secara syariah sehingga tidak sah akadnya:
      - a) Kewajiban shalat, puasa tidak dapat dialihkan karena ia merupakan kewajiban setiap individu
      - b) Memperkerjakan seseorang untuk membaca Al-Quran dan pahalanya (manfaatnya) ditujukan untuk orang tertentu, karena pahala/nilai kebaikan akan kembali pada yang membacanya, sehingga tidak ada manfaat yang dapat dialihkan.
      - c) Barang yang dapat habis dikonsumsi tidak dapat dijadikan objek ijarah karena mengambil manfaat darinya sama saja dengan memilikinya/menguasainya. Misalnya makanan/minuman/buah-buahan atau uang (kas), jika mengambil manfaat darinya berarti menggunakannya.

4) Harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan yang dapat menimbulkan sengketa, misalnya kondisi mobil yang disewa, untuk mengetahui kejelasan manfaat dari suatu aset dapat dilakukan identifikasi fisik.

5) Jangka waktu penggunaan manfaat ditentukan dengan jelas.

b. Sewa dan Upah, yaitu sesuatu yang dijanjikan dan dibayar penyewa atau pengguna jasa kepada pemberi sewa atau pemberi jasa sebagai pembayaran atas manfaat aset atau jasa yang digunakannya.

- 1) Harus jelas besarnya dan diketahui oleh para pihak yang berakad.
- 2) Boleh dibayarkan dalam bentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang serupa dengan objek akad.
- 3) Bersifat fleksibel, dalam arti dapat berbeda untuk ukuran waktu, tempat dan jarak serta lainnya yang berbeda.

c. Ketentuan Syariah untuk *Ijarah Muttahiyah bit Tamlik*

- 1) Pihak yang melakukan Ijarah Muttahiyah bit Tamlik harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah berakhirnya akad ijarah. i
- 2) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah *wa'ad*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah berakhirnya akad ijarah.

3. Ijab kabul

Adalah pernyataan dan ekspresi saling rida /rela diantara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi modern

#### **2.1.2.7 Berakhirnya Akad *Ijarah***

Menurut Nurhayati & Wasilah (2015:237) berakhirnya akad *ijarah* adalah sebagai berikut:

1. Periode akad sudah selesai sesuai perjanjian, namun kontrak masih dapat berlaku walaupun dalam perjanjian sudah selesai dengan beberapa alasan, misalnya keterlambatan masa panen jika menyewakan lahan, maka dimungkinkan berakhirnya akad setelah panen selesai.
2. Periode akad belum selesai tetapi pemberi sewa dan penyewa sepakat menghentikan akad *ijarah*.
3. Terjadi kerusakan aset.
4. Salah satu pihak meninggal dan ahli waris tidak berkeinginan untuk meneruskan akad karena memberatkannya. Kalau ahli waris merasa tidak masalah maka akad tetap berlangsung, kecuali akadnya adalah upah menyusui maka bila sang bayi atau yang menyusui meninggal maka akadnya menjadi batal.

#### **2.1.3 Kinerja Bank Syariah**

##### **2.1.3.1 Pengertian Kinerja Keuangan**

Kinerja keuangan adalah suatu usaha formal yang dilaksanakan perusahaan untuk mengevaluasi efisien dan efektivitas perusahaan dari aktivitas perusahaan yang telah dilaksanakan pada periode tertentu.

Menurut Munawir (2010: 30), kinerja keuangan perusahaan merupakan satu diantara dasar penilaian mengenai kondisi keuangan perusahaan yang dilakukan berdasarkan analisis terhadap rasio keuangan perusahaan.

Menurut Rudianto (2013: 189), kinerja keuangan adalah hasil atau prestasi yang telah dicapai oleh manajemen perusahaan dalam menjalankan fungsinya mengelola aset perusahaan secara efektif selama periode tertentu.

Menurut Fahmi (2013: 49), kinerja keuangan adalah gambaran kondisi keuangan pada suatu periode tertentu baik menyangkut tentang biaya-biaya operasional perusahaan yang menyangkut aspek keuangan, pemasaran, dan teknologi maupun sumberdaya manusia.

Berdasarkan pengertian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa kinerja keuangan adalah gambaran mengenai kondisi keuangan suatu perusahaan atau prestasi yang telah dicapai oleh manajemen perusahaan dalam menjalankan fungsinya mengelola aset perusahaan secara efektif selama periode tertentu yang dilakukan berdasarkan analisis terhadap rasio keuangan perusahaan

### **2.1.3.2 Tujuan Kinerja Keuangan**

Menurut Jumingan (2006: 239) beberapa tujuan kinerja keuangan antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui keberhasilan pengelolaan keuangan bank terutama kondisi likuiditas, kecukupan modal, dan profitabilitas yang dicapai dalam tahun berjalan maupun dalam sebelumnya.
2. Untuk mengetahui kemampuan bank dalam mendayagunakan semua aset yang dimiliki dalam menghasilkan profit secara profesional.

### 2.1.3.3 Pengukuran Kinerja Keuangan

Menurut Muhamad (2015: 114) tingkat kinerja, kesehatan dan kualitas bank syariah dapat dilihat dari faktor-faktor penting yang sangat mempengaruhi bagi kelancaran, keberlangsungan dan keberhasilan bank syariah baik untuk jangka pendek dan keberlangsungan hidup jangka panjang. Faktor-faktor tersebut salah satunya dapat dilihat dari kinerja keuangan bank syariah yang dilihat dari beberapa indikator sebagai berikut:

**Tabel 2. 1 Indikator Kinerja dan kesehatan Bank Syariah**

NO	INDIKATOR	KOMPONEN
1	Struktur Modal	Rasio Modal Total terhadap Dana/Simpanan Pihak Ketiga
2	Likuiditas	Rasio Dana Lancar terhadap Dana/Simpanan Pihak ketiga Rasio Total pembiayaan terhadap DPK
3	Efisiensi	Rasio Total Pembiayaan terhadap Pendapatan Operasional
4	Rentabilitas	Rasio laba bersih terhadap Total Aset (Harta) Rasio laba bersih terhadap Total Modal
5	Aktiva Produktif	Rasio Total Pembiayaan Bermasalah terhadap Total Pembiayaan yang diberikan

Sumber: Muhamad, Windu Baskoro, Susilo Priyono dan M. Hanafi, *Modul Pelatihan Baitul Mal wa Tamwil*, yang diselenggarakan oleh STAIN Surakarta, tanggal 24 September 2001.

Pada penelitian ini indikator untuk mengukur kinerja yaitu dengan menggunakan rasio rentabilitas/profitabilitas dengan menggunakan ukuran *Return on Assets* (ROA). Rasio rentabilitas bank merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi usaha dan profitabilitas yang dicapai oleh bank dalam suatu periode tertentu.

#### 2.1.3.4 *Return On Asset (ROA)*

Menurut Muhamad (2015:254) Return on Asset adalah rasio yang menggambarkan kemampuan bank dalam mengelola dana yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva yang menghasilkan keuntungan. ROA adalah gambaran produktivitas bank dalam mengelola dana sehingga menghasilkan keuntungan.

Menurut Amir Machmud & Rukmana (2010:166) ROA adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen bank dalam memperoleh keuntungan yang dihasilkan dari rata-rata total aset bank yang bersangkutan. Semakin besar ROA, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai bank sehingga kemungkinan bank dalam kondisi bermasalah semakin kecil.

Menurut Sudana (2015:26) ROA menunjukkan kemampuan perusahaan dalam menggunakan seluruh aktiva yang dimilikinya untuk menghasilkan laba setelah pajak.

$$\text{Return On Assets (ROA)} = \frac{\text{Earning After Taxes}}{\text{Total Assets}}$$

Rasio *Return On Assets* (ROA) ini penting bagi pihak manajemen untuk mengevaluasi efektivitas dan efisiensi manajemen perusahaan dalam mengelola seluruh aktiva perusahaan. Semakin besar ROA, berarti semakin efisien penggunaan aktiva perusahaan

**Tabel 2. 2 Kriteria Penetapan Peringkat *Return On Assets* (ROA)**

Peringkat	Keterangan	Kriteria
1	Sangat Sehat	$ROA > 1,5 \%$
2	Sehat	$1,25 \% < ROA \leq 1,5 \%$
3	Cukup Sehat	$0,5 \% < ROA \leq 1,25 \%$
4	Kurang Sehat	$0 \% < ROA \leq 0,5 \%$
5	Tidak Sehat	$ROA \leq 0 \%$

Sumber: Surat Edaran Bank Indonesia No. 13/24/DPNP Tahun 2011

## 2.2 Kerangka Pemikiran

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan berfungsi sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana. Bank syariah mengumpulkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan.

Bank Syariah menurut UU No.21 Tahun 2008 adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia seperti prinsip keadilan dan keseimbangan (*`adl wa tawazum*), kemaslahatan (*maslahah*), universalisme (*alamiyah*), serta tidak mengandung *gharar*, *masyir*, *riba*, *zalim* dan objek yang *haram*.

Untuk dapat dilirik dan dipilih oleh nasabah, bank syariah dituntut bukan hanya dari segi kuantitas tetapi juga dari segi kualitas. Kualitas bank syariah dapat

diukur dengan kemampuan kinerja bank syariah dan kelangsungan usahanya yang dipengaruhi oleh kualitas penanaman dana atau pembiayaan.

Menurut M. Syafi'i Antonio (2001) pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*. Salah satu jenis pembiayaan bank syariah yaitu pembiayaan *rahn* (emas) dan pembiayaan *ijarah*.

Menurut Anshori (2007) *rahn* (emas) atau gadai emas syariah adalah menggadaikan atau menyerahkan hak penguasaan secara fisik atas harta/barang berharga (berupa emas) dari nasabah (*Rahin*) kepada bank (*Murtahin*) untuk dikelola dengan prinsip *ar-rahnu* yaitu sebagai jaminan (*al-Mahrnun*) atas pinjaman/utang (*al-Mathubih*) yang diberikan kepada nasabah atau peminjam tersebut. Indikator dari pembiayaan *rahn* (emas) yaitu total pembiayaan *rahn* yang disalurkan oleh bank syariah.

Selanjutnya pembiayaan *ijarah*, Menurut Nurhayati & Wasilah (2015:232) *ijarah* adalah 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. Indikator dari pembiayaan *ijarah* adalah total pembiayaan *ijarah* yang disalurkan oleh bank syariah.

Dari penyaluran pembiayaan *rahn* (emas) dan *ijarah* tersebut, maka akan menghasilkan pendapatan yang akan dapat meningkatkan profitabilitas bank syariah dan juga meningkat kinerja keuangan bank syariah.

Menurut Rudianto (2013: 189), kinerja keuangan adalah hasil atau prestasi yang telah dicapai oleh manajemen perusahaan dalam menjalankan fungsinya

mengelola aset perusahaan secara efektif selama periode tertentu. Indikator dari kinerja bank syariah yaitu dapat dilihat dari tingkat profitabilitasnya. Profitabilitas dapat diukur dengan menggunakan ukuran *Return On Asset* (ROA).

Menurut Muhamad (2015:254) *Return On Assets* (ROA) adalah rasio yang menggambarkan kemampuan bank dalam mengelola dana yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva yang menghasilkan keuntungan. Semakin besar ROA yang dimiliki bank syariah maka semakin besar pula tingkat keuntungannya serta semakin baik pula posisi bank syariah dari segi penggunaan asetnya.

Menurut Muhamad (2015: 303) pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah, termasuk pembiayaan *rahn* (emas) dan *ijarah*. Semakin baik pembiayaan yang dimiliki oleh bank syariah, maka akan meningkatkan profitabilitas bank syariah dan membuat kinerja bank syariah menjadi semakin meningkat.

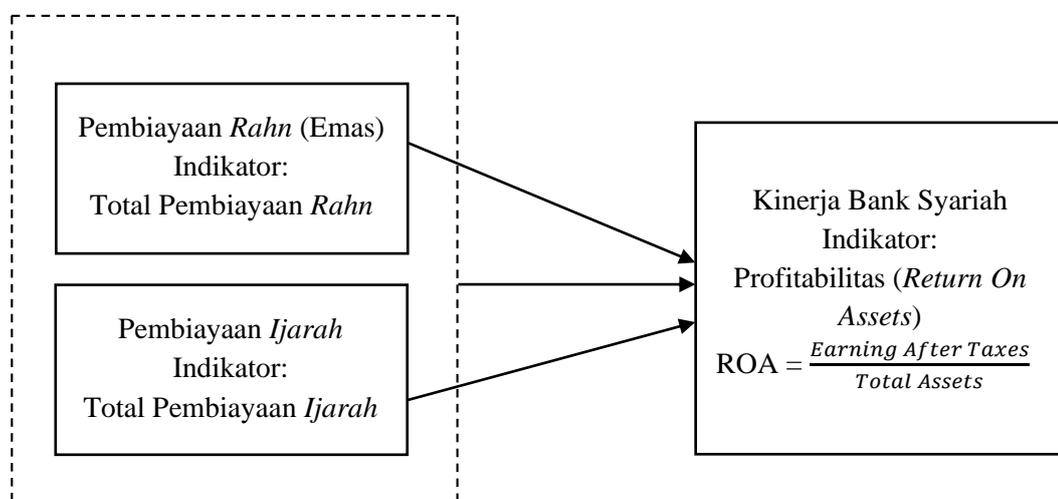
Hal tersebut didukung oleh penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Eris Tri Kurniawati (2013) dan Nana Diana (2016) yang menyatakan bahwa gadai emas berpengaruh terhadap laba perusahaan, juga penelitian yang dilakukan oleh Tifany Puspawati, Neneng Nurhasanah, Nunung Nurhayati (2016) yang menyatakan bahwa *rahn* (emas) atau gadai syariah berpengaruh terhadap tingkat profitabilitas (ROA). Namun hal itu tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Rosita Wati dan Rosida Dwi Ayuningtyas (2019) yang menyatakan bahwa dalam jangka pendek pembiayaan *rahn* tidak berpengaruh terhadap profitabilitas (ROA).

Penelitian lain yang dilakukan oleh Dhita Nada Pratama, Dwi Martika, Teti Rahmawati (2017), Deasy Rahmi puteri, Inten Meutia, Emylia Yuniartie (2014),

Oryza Sativa Meiswari dan Diah Nurdiwaty (2020), Nur Indah Setyaningrum (2018), Marlizar dan Chandara Satria (2019), Alya Novia Chamidah, M Ridwan Basamalah, Restu Millanintyas (2021), Maulana Akhyar dan Ridwan Nurdin (2020) yang menyatakan bahwa pembiayaan *ijarah* berpengaruh positif terhadap profitabilitas (ROA).

Namun hal tersebut tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Faiz Nurfajri dan Toni priyanto (2019), Cut Faradilla, Muhammad Arfan, M. Shabri (2017), Yuni Asih (2019), Sabik Khumaini dan Nurul Fathiya Armina (2019), A. Haris Romdhoni dan Ferlangga Al Yozika (2018), Nur Amalia (2016) yang menyatakan bahwa pembiayaan *ijarah* tidak berpengaruh terhadap profitabilitas (ROA).

Berdasarkan kajian teori yang telah diuraikan dan juga mengacu pada penelitian terdahulu, maka dapat disusun kerangka pemikiran teoritis seperti pada gambar berikut:



**Gambar 2.3**  
**Kerangka Pemikiran**

Keterangan: ————— = Secara Parsial  
----- = Secara Simultan

### 2.3 Hipotesis

Berdasarkan kerangka pemikiran yang telah diuraikan sebelumnya, maka hipotesis pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pembiayaan *Rahn* (Emas) dan *Ijarah* secara parsial berpengaruh positif terhadap Kinerja Bank Umum Syariah yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan Periode 2010-2019.
2. Pembiayaan *Rahn* (Emas) dan *Ijarah* secara bersama-sama berpengaruh terhadap Kinerja Bank Umum Syariah yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan Periode 2010-2019.