

### **BAB III**

#### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Akad**

##### **1. Pengertian Akad**

Dalam melakukan suatu kegiatan mua'malah, Islam mengatur ketentuan-ketentuan perikatan (akad). Dalam islam dikenal dengan istilah *aqad*, ketentuan akad berlaku dalam kegiatan perbankan Islam.<sup>1</sup> Berikut akan dijelaskan pengertian akad secara bahasa (etimologi) dan istilah (terminologi) yaitu menurut bahasa (etimologi) akad mempunyai beberapa arti antara lain:

- a. Mengikat ( ) yaitu: Mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.
- b. Sambungan ( ) yaitu: Sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.

Sedangkan menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan akad adalah keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyaria'atkan dan berpengaruh pada sesuatu.

Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan

---

<sup>1</sup> Wirduyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), Cet. Ke-1, h. 115

kabul adalah jawaban dari persetujuan yang diberikan mitra sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama.<sup>2</sup>

Akad juga merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan kabul menyatakan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf atau pelepasan hak, bukanlah akad karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan tindakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan kabul.<sup>3</sup>

Tujuan dari akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih jelas lagi tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad.

## **2. Rukun dan Syarat Akad**

### **a. Rukun akad**

#### **1. Shighat Akad**

Shighat akad adalah merupakan yang disandarkan dari dua pihak yang berakad yang menunjukkan atas apa yang ada dihati keduanya tentang terjadinya suatu akad, shighat tersebut dapat disebut ijab dan qabul.

#### **2. Al-aqid**

Al-aqid adalah orang yang melakukan akad. Keberadaanya sngat penting sebab tidak dapat dikatakan akad jika tidak ada aqid.

Begitu juga tidak akan terjadi ijab dan qabul tanpa aqid.

---

<sup>2</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h. 68

<sup>3</sup> *Ibid.*

### 3. Mahal aqad (objek akad)

Mahal aqad adalah objek akad atau benda-benda yang dijadikan akad yang bentuknya tampak dan membekas. Barang tersebut dapat berbentuk harta benda seperti barang dagangan, benda bukan harta, seperti dalam akad pernikahan, dan dapat pula berbentuk suatu kemanfaatan, seperti dalam masalah upah-mengupah.

### 4. Tujuan akad

Menurut ulama fiqih, tujuan dari suatu akad harus sejalan dengan kehendak syara', sehingga apabila tujuannya bertentangan dengan syara' maka berakibat pada ketidakabsahan dari perjanjian yang dibuat. Tujuan harus ada pada saat akad diadakan, dapat berlangsung hingga berakhirnya akad, dan harus dibenarkan oleh syara'.<sup>4</sup>

#### b. Syarat-syarat akad

1. Tamyiz
2. Berbilang pihak
3. Persetujuan ijab qabul
4. Kesatuan majelis akad
5. Objek akad dapat diserahkan
6. Objek akad tertentu atau dapat ditentukan
7. Objek akad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki/mutawaqqin dan mamluk

---

<sup>4</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjajian Hukum Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), Cet. Ke-1, h.22





bermasyarakat. Dari itu ijarah pada dasarnya adalah bentuk aktivitas antara dua pihak yang saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong-menolong yang diajarkan agama.

Ijarah merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu para ulama menilai bahwa ijarah merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

### **C. Rukun dan syarat ijarah**

Ijarah atau sewa menyewa dalam islam dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat.

1. Rukun ijarah
  - a. Penyewa (musta'jir)
  - b. Pemberi sewa (mu'jir)
  - c. Objek sewa (ma'jur)
  - d. Harga sewa (ujrah)
  - e. Manfaat sewa
  - f. Ijab qabul (sighat)<sup>8</sup>

2. Syarat-syarat ijarah

Untuk sahnya sewa-menyewa, pertama kali harus diperhatikan terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut yaitu apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya.

---

<sup>8</sup> Sunarto Zulkipli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2004), Cet. Ke-II, h. 43

Unsur yang terpenting untuk diperhatikan pada kedua belah pihak adalah cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan membedakan yang baik dan buruk. Untuk sahnya perjanjian sewa-menyewa diperlukan syarat-syarat sebagai berikut:

3. Yang menyewakan dan penyewa thamyiz, berakal sehat dan tidak ditaruh dibawah pengampunan.
4. Yang menyewakan adalah pemilik barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali.<sup>9</sup>
5. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa, maksudnya kalau didalam perjanjian sewa-menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka penyewa itu tidak sah.
6. Harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan. Artinya harus jelas dan terang mengenai obyek sewa-menyewa, yaitu barang yang disewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa dan besar upah sewa yang diperjanjikan.
7. Obyek sewa dapat digunakan sesuai peruntukannya. Maksudnya kegunaan barang yang disewakan harus jelas, dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai peruntukannya barang tersebut.
8. Obyek sewa diserahkan harus sesuai dengan yang diperjanjikan.
9. Manfaat obyek sewa yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama. Perjanjian sewa-menyewakan barang yang manfaatnya tidak dibolehkan dalam agama tidak sah dan wajib

---

<sup>9</sup> Safii Jafri, *Fiqih Muamalah*, (Pekanbaru: Suska Press, 2000), Cet. Ke-1, h. 26

untuk ditinggalkan, misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah, yang mana rumahnya digunakan untuk kegiatan prostitusi.<sup>10</sup>

### **C. Tujuan, Fungsi, Dan Prinsip Penyaluran Dana (Pembiayaan)**

#### **a. Tujuan Pembiayaan**

Pengertian pembiayaan secara umum adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>11</sup> Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syari'ah. Tujuan pembiayaan dilaksanakan perbankan syari'ah terkait dengan stake holder (pemegang saham) yakni:

##### **1. Pemilik**

Dari sumber pendapatan diatas para pemilik diharapkan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersbut.

##### **2. Pegawai**

Para pegawai mengarpakan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

##### **3. Masyarakat**

###### **a) Pemilik dana**

Sebagai pemilik, mereka mengharapakan dari dana yang di investasikan akan diperoleh bagi hasil.

---

<sup>10</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), Cet. Ke-1, h. 53-55

<sup>11</sup> Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 : Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2002), Edisi 6 Cet-6, h.92

b) Debitur yang bersangkutan

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

c) Masyarakat umumnya- Kosumen

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.<sup>12</sup>

**b. Fungsi Pembiayaan**

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima diantaranya:

1. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uang dibank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas

---

<sup>12</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), Edisi-1, h.196-198

dan memperbesar usahanya baik untuk peningkatan produksi perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehalibitasi ataupun memulai usaha baru. Dengan demikian dana yang mengendap di bank tidaklah diam dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat, baik kemanfaatan bagi usaha maupun kemanfaatan bagi masyarakat.

2. Meningkatkan daya guna barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan setengah jadi sehingga utility dari bahan tersebut meningkat, dan produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.

3. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan via rekening-rekening koran usaha pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel dan promes.

4. Menimbulkan kegairahan usaha

Kegiatan usaha sesuai dengan dinamika akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbang dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan.

5. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha antara lain: pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi persarana dan pemenuhan-pemenuhan pokok rakyat.

6. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi dalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus menerus. Dengan pendapatan yang terus meningkat berarti pajak perusahaan pun akan terus bertambah.

7. Sebagai alat hubungan internasional

Bank sebagai lembaga kredit atau pembiayaan tidak saja bergerak didalam negeri tetapi juga diluar negeri, melalui kredit antar negara. Maka hubungan antar negara pemberi dan penerima kredit akan bertambah erat terutama yang menyangkut hubungan perekonomian dan perdagangan.<sup>13</sup>

**c. Prinsip Penyaluran Dana**

Menyalurkan dana merupakan aktivitas yang sangat penting bagi bank, karena bank akan memperoleh pendapatan atas dana yang disalurkan.<sup>14</sup> Adapun prinsip-prinsip penyaluran dan diantaranya yaitu:

1) Jual-beli dengan skema Murabahah

Jual-beli dengan skema murabahah adalah jual-beli dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh sipenjual dan pembeli.

2) Jual-beli dengan skema Salam

Jual-beli dengan skema salam adalah jual-beli yang pelunasannya terlebih dahulu oleh pembeli sebelum barang pesanan diterima.

3) Jual-beli dengan skema Istishna

---

<sup>13</sup> *Ibid*, h. 198-1999

<sup>14</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan: dari Teori Menuju Aplikasi*, (Jakarta: Kencana, 2011), Cet. Ke2, h. 5

Jual-beli dengan skema istishna adalah yang didasarkan atas penugasan oleh pembeli kepada penjual yang juga produsen untuk menyediakan barang atau suatu produk dengan spesifikasi yang disyaratkan pembeli dan menjualnya dengan harga yang disepakati.<sup>15</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Produk Multijasa**

Produk multi jasa adalah pembiayaan yang diberikan bank syariah dalam bentuk sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah dan kafalah. Landasan syariah pembiayaan multi jasa ini adalah fatwa DSN MUI No. 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang pembiayaan multi jasa.

Pembiayaan multijasa dengan skema akad ijarah adalah pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syari'ah kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa dengan menggunakan akad ijarah. Pembiayaan multijasa hukumnya boleh (*jaiiz*) dengan menggunakan akad ijarah atau kafalah. Dalam hal LKS. menggunakan akad ijarah, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa ijarah. Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (ujrah) atau fee. Besarnya ujarah atau fee harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk persentase.<sup>16</sup>

Fitur dan mekanisme pembiayaan multi jasa atas dasar akad ijarah:

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 .

---

<sup>15</sup> Rizal Yahya. Dkk, *Akutansi Perbankan Syariah Teori dan Praktek Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), h. 126

<sup>16</sup> Rizal Yahya, Dkk., *Op. Cit*, h. 288

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 hutang.<sup>17</sup>

#### **E. Analisis SWOT Manajemen Sebuah Usaha**

SWOT sebenarnya telah muncul sejak ribuan tahun lalu dari bentuknya yang paling sederhana, yaitu dalam rangka menyusun strategi untuk mengalahkan musuh dalam setiap pertempuran, sampai menyusun strategi untuk memenangkan pesaing bisnis. Analisis SWOT hanya bermanfaat dilakukan apabila telah secara jelas ditentukan dalam bisnis apa perusahaan yang beroperasi dan kearah mana perusahaan menuju ke masa depan serta ukuran apa saja yang digunakan untuk menilai keberhasilan organisasi/manajemen dalam menjalankan misinya dan mewujudkan visinya.

Analisa SWOT merupakan sebuah bentuk analisa situasi dan kondisi yang bersifat deskriptif (memberi gambaran). Analisa ini menempatkan situasi dan kondisi sebagai faktor masukan, yang kemudian dikelompokkan menurut kontribusinya masing-masing. Bentuk analisis SWOT bahwa “ apabila kita

---

<sup>17</sup> Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2010), cet. 2 h. 87

mengenal kekuatan dan kelemahan kita sendiri, dan mengetahui kekuatan dan kelemahan lawan kita.<sup>18</sup>

Analisis SWOT merupakan bagian dari manajemen, karena analisis SWOT adalah metode perencanaan strategis yang digunakan untuk mengevaluasi kekuatan (Strengths), kelemahan (Weaknesses), ancaman ( Threats) dan peluang (Opportunities) dalam suatu usaha bisnis yang direncanakan.<sup>19</sup> Faktor strategi internal menggunakan pertimbangan 4 unsur utama manajemen dalam sebuah organisasi atau perusahaan. Yaitu operasional, keuangan, pemasaran, dan sumber daya manusia (SDM). Analisis SWOT meliputi 4 (empat) hal utama yang kan dinilai yakni sebagai berikut:

1. *Strengths* atau kekuatan, yakni kekuatan apa yang dimiliki oleh sebuah perusahaan untuk dapat menghasilkan suatu keuntungan. Seperti cita-cita, kebijakan, tugas pokok, fungsi, sasaran perusahaan, teknologi yang dimiliki dan lain-lain.
2. *Weaknesses* atau kelemahan, yakni kelemahan apa yang dimiliki oleh sebuah perusahaan sehingga tidak mampu mengambil peluang dan keuntungan bisnis, seperti buruknya birokrasi organisasi, adanya jabatan rangkap, lemahnya etos kerja dan lain-lain.
3. *Threats* atau ancaman, yakni merupakan hal-hal yang kan menjadi ancaman dimasa yang kan datang terkait penyelenggaraan sebuah usaha bisnis. Ancaman bisa dari dalam perusahaan atau dari luar

---

<sup>18</sup> Freddy Rangkuti, *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2006), h. 2

<sup>19</sup> Euis Amalia, *Keadilan Distributif Dalam Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009), h. 214

perusahaan, seperti kebaikan bahan baku, bencana alam, kelangkaan pemasok peralatan dan lain-lain.

4. *Opportunities* atau peluang, yakni merupakan kesempatan-kesempatan yang dimiliki oleh perusahaan untuk dapat tampil mendapatkan keuntungan sebanyak-banyaknya seperti ketersedianya sumber tenaga kerja, kesadaran politik masyarakat, jaminan keamanan dan lain-lain

Adapun manfaat analisis SWOT adalah;

1. Sebagai panduan bagi perusahaan untuk menyusun berbagai kebijakan strategis terkait rencana dan pelaksanaan dimasa akan datang. Dengan adanya analisa ini maka diharapkan perusahaan akan mampu memilih kebijakan dan rencana untuk perkembangan bisnis dimasa akan datang.
2. Menjadi bahan evaluasi kebijakan strategis dan sistem perencanaan dalam sebuah perusahaan. Analisis SWOT akan membantu perusahaan dalam memikirkan berbagai evaluasi kebijakan yang dirasa merugikan dan mana yang menguntungkan. Menetapkan berbagai rancangan terbaru sebagai solusi berbagai masalah yang ditemukan melalui evaluasi analisa SWOT tersebut.
3. Memberikan informasi mengenai kondisi perusahaan, selanjutnya melalui informasi yang ada tersebut akan menjadi pedoman bagi pemilik perusahaan maupun perancang kebijakan untuk melakukan berbagai kebijakan baru sebagai solusi atas hasil analisa yang sudah ada.

4. Memberikan tantangan ide-ide baru bagi pihak manajemen perusahaan. Adanya berbagai permasalahan seperti kelemahan, peluang serta kekuatan yang kecil ataupun ancaman dari pihak luar akan mendorong bagian dari manajemen perusahaan untuk menemukan berbagai ide kebijakan yang lebih fresh dan akan lebih efektif menjadi solusi atas berbagai permasalahan yang ada.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> WWW. Informat. Com/275/manfaat-analisa-swot-dalam-bisnis. Rabu 04 Pebruari 2014