

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI

#### A. Tinjauan Pustaka

Untuk menghindari plagiarisme, dalam telaah pustaka ini menggambarkan beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya dengan tujuan untuk melihat perbedaan dari penelitian yang dahulu dengan penelitian yang akan dilakukan sekarang. Adapun penelitian sebelumnya sebagai berikut:

**Tabel 2.1**  
**Tinjauan Pustaka Penelitian Terdahulu**

No	Skripsi/Jurnal	Metode Penelitian	Perbedaan		Hasil/Kesimpulan
			Terdahulu	Sekarang	
1.	Henita Sahany. 2015. <i>“Pengaruh Pembiayaan Murabahah dan Mudharabah Terhadap Perkembangan Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) BMT El Syifa Ciganjur”</i> .	Deskriptif kuantitatif	Berfokus untuk menganalisis pengaruh pembiayaan <i>murabahah</i> dan <i>mudharabah</i> BMT El Syifa Ciganjur terhadap perkembangan Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) yang dijalankan oleh nasabah.	Fokus menganalisis pengaruh pembiayaan <i>ijarah muntahiyah bittamlik</i> di BMT Prosumen Amanah Mandiri dan pengaruhnya terhadap perkembangan usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM).	Pembiayaan <i>murabahah</i> dan <i>mudharabah</i> mempunyai pengaruh positif terhadap perkembangan UMKM nasabah BMT El Syifa.
2.	Fitra Ananda. 2011. <i>“Analisis Perkembangan Usaha Mikro dan Kecil Setelah</i>	kualitatif	Subtansi Pada penelitian menganalisis perbedaan dan perkembangan	Fokus menganalisis pengaruh pembiayaan <i>ijarah</i>	Dengan adanya pembiayaan dari BMT At Taqwa Halmahera di Kota Semarang maka

	<i>Memperoleh Pembiayaan Mudharabah dari BMT At Taqwa Halmahera di Kota Semarang”.</i>		UMK antara sebelum dan sesudah memperoleh pembiayaan dari BMT At Taqwa Halmahera yang meliputi modal usaha, omzet penjualan dan keuntungan.	<i>muntahiyah bittamlik</i> di BMT Prosumen Amanah Mandiri dan pengaruhnya terhadap perkembangan usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM).	modal usaha, omzet penjualan dan keuntungan Usaha Mikro dan Kecil (UMK) mengalami peningkatan yang sangat berarti.
3.	Nurul Farida Damayanti. 2014. <i>“Pengaruh Pembiayaan Dana Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Teladan terhadap Kinerja Usaha Mikro di Pasar Semolowaru Surabaya”.</i>	Kuantitatif	Berfokus untuk mencari hubungan antara pembiayaan dana <i>Baitul Maal Wat Tamwil</i> Teladan terhadap kinerja usaha mikro di Pasar Semolowaru Surabaya.	Fokus menganalisis pengaruh pembiayaan <i>ijarah muntahiyah bittamlik</i> di BMT Prosumen Amanah Mandiri dan pengaruhnya terhadap perkembangan usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM).	Pendanaan BMT Teladan yang mencakup pembiayaan <i>Ijarah</i> dan <i>Murabahah</i> sangat berpengaruh terhadap kinerja usaha mikro dalam meningkatkan pendapatan dan aset pengusaha mikro di Pasar Semolowaru Surabaya.

4	Lukytawati Anggraeni, Herdiana Puspitasari, Salahudin El Ayubi dan Rati Wiliasih. 2013. " <i>Akses UMKM Terhadap Pembiayaan Mikro Syariah dan Dampaknya Terhadap Perkembangan Usaha : Kasus BMT Tadbiirul Ummah, Kabupaten Bogor</i> ".	kualitatif	Substansi pada penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akses UMKM terhadap pembiayaan syariah BMT dan dampaknya terhadap perkembangan usaha.	Fokus menganalisis pengaruh pembiayaan <i>ijarah muntahiyah bittamlik</i> di BMT Prosumen Amanah Mandiri dan pengaruhnya terhadap perkembangan usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM).	Pembiayaan syariah BMT berpengaruh positif dan signifikan terhadap perubahan keuntungan usaha.
5.	Fitriani Prastiawati & Emile Satia Darma. 2016. " <i>Peran Pembiayaan Baitul Maal Wat Tamwil Terhadap Perkembangan Usaha dan Peningkatan Kesejahteraan Anggotanya dari Sektor Mikro Pedagang Pasar Tradisional</i> ".	Kuantitatif	Substansi pada penelitian ini berfokus untuk mengetahui peran keuangan yang diberikan oleh <i>Baitul Maal Wat Tamwil</i> terhadap persepsi pengembangan usaha dan peningkatan kesejahteraan bagi anggota BMT dari sektor mikro.	Fokus menganalisis pengaruh pembiayaan <i>ijarah muntahiyah bittamlik</i> di BMT Prosumen Amanah Mandiri dan pengaruhnya terhadap perkembangan usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM).	Keuangan yang diberikan oleh <i>Baitul Maal Wat Tamwil</i> memiliki pengaruh signifikan terhadap persepsi peningkatan kesejahteraan anggota.

Perbedaan mendasar skripsi saya dengan penelitian-penelitian sebelumnya dapat dilihat dari variabel penelitian saya, dimana penelitian saya berfokus kepada pembiayaan *Ijarah muntahiya bittamlik* sedangkan pada

penelitian sebelumnya kebanyakan menggunakan *Mudharabah*, *Murabahah* dan *musyarakah*. Dari penelitian terdahulu tidak ditemukan yang membahas tentang pengaruh *Ijarah muntahiya bittamlik* terhadap perkembangan Usaha Mikro Kecil Menengah. Mungkin dikarenakan kebanyakan di BMT pada umumnya, produk paling banyak dipilih oleh anggota yaitu *murabahah* dan *mudharabah*, tidak demikian dengan BMT yang saya teliti, di sini saya temukan fakta, bahwa produk *Ijarah muntahiya bittamlik* mampu bersaing dengan produk yang saya sebutkan di atas. Hal ini lah yang membuat saya tertarik untuk memakai Ijarah sebagai variabel penelitian saya.

## **B. Kerangka Teori**

### **1. Pembiayaan**

#### **a. Pengertian Pembiayaan**

Setiap lembaga keuangan syariah wajib untuk melaksanakan fungsinya yaitu menghimpun dana dari masyarakat lalu menyalurkannya kepada masyarakat itu sendiri. Produk penghimpunan dana yang ada di perbankan syariah tidak jauh beda dengan yang ada di perbankan konvensional yaitu berupa deposito, tabungan dan giro. Sedangkan untuk produk pembiayaannya, lembaga keuangan syariah menggunakan skema investasi, jual beli, kerjasama dan juga sewa menyewa yang biasanya disebut dengan pembiayaan.

Pembiayaan merupakan bantuan dana yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada nasabah dalam rangka untuk membantu kebutuhan dari nasabah dalam bentuk investasi dan konsumtif

berdasarkan akad yang telah disepakati bersama antara kedua belah pihak. Pembiayaan adalah alternatif yang dipilih oleh nasabah dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan baik kebutuhan dalam jangka pendek maupun kebutuhan dalam jangka panjang dan di dalam akadnya sama sekali tidak mengandung unsur riba.

Dalam undang-undang no. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang no. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, menjelaskan dalam pasal 12 dengan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan tagihan dan dana yang disamakan terhadap kebutuhan pihak terkait berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak antara bank dengan pihak yang melakukan pembiayaan dengan syarat pihak yang diberikan pinjaman wajib membayar atau mengembalikan dana yang dipinjam dalam jangka waktu yang telah disepakati, dengan bagi hasil sebagai bentuk imbalan atas pinjaman dengan porsi bagi hasil berdasarkan kesepakatan.

Berdasarkan undang-undang no. 21 Tahun 2008 tentang lembaga keuangan syariah, bahwa pembiayaan adalah dana atau tagihan yang disediakan oleh lembaga keuangan syariah yang dipersamakan terhadap itu berupa:

- 1) *Musyarakah* dan *Mudharabah*, adalah produk pembiayaan dengan bagi hasil sebagai imbalan atas pinjaman.

- 2) *Ijarah*, adalah produk pembiayaan dana kepada nasabah menggunakan sewa-menyewa sebagai sistemnya dengan opsi tanpa adanya perpindahan hak milik.
- 3) *Murabahah, salam dan istishna'*, adalah produk pembiayaan kepada nasabah dengan memakai jual beli sebagai sistemnya dalam bentuk piutang dan penentuan harga serta keuntungannya berdasarkan kesepakatan pada awal akad.
- 4) *Qardh*, adalah produk pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan syariah memakai sistem pinjam meminjam dalam bentuk piutang.
- 5) *Ijarah* dalam bentuk multijasa, adalah produk pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan berupa sewa-menyewa jasa dengan kesepakatan antara pihak yang penyewa dengan lembaga keuangan dengan menggunakan ujrah sebagai bentuk imbalan.

#### **b. Prinsip-prinsip Pembiayaan**

Terdapat 5 prinsip dalam pembiayaan (Kasmir, 2012:110)

##### 1) *Character*

*Character* merupakan prinsip dari pembiayaan dengan cara melihat sifat dari calon debitur apakah calon nasabah pembiayaan pernah mengalami kredit yang bermasalah pada saat melakukan pembiayaan sebelumnya dan juga apakah calon nasabah debitur dikenal mempunyai sifat baik pada saat berada dilingkungan pekerjaan maupun dilingkungan dia tinggal.

## 2) *Capacity*

*Capacity* adalah prinsip dari pembiayaan untuk menilai apakah calon nasabah debitur mampu untuk membayar angsuran dengan cara menganalisa keuangan nasabah, dengan cara melihat pendapatan calon nasabah pembiayaan, termasuk juga melihat kemampuan calon nasabah debitur mampu atau tidak dalam mengelola usaha dan mencari keuntungan terhadap usahanya itu.

## 3) *Colleteral*

*Colleteral* adalah prinsip dari pembiayaan dengan cara melihat aset apa yang dimiliki dari calon nasabah debitur seperti sertifikat tanah, sertifikat rumah, surat-surat kendaraan apakah layak untuk dijadikan jaminan pinjaman yang akan diberikan oleh lembaga keuangan.

## 4) *Capital*

*Capital* adalah prinsip dari pembiayaan yang dipakai untuk mengetahui sumber pembiayaan apa yang dimiliki calon nasabah debitur terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank, calon nasabah pembiayaan tersebut memiliki aset pribadi berupa mobil, rumah atau investasi

## 5) *Condition*

*Condition* adalah prinsip dari pembiayaan selain untuk melihat nilai dari pinjaman hendaknya juga melihat apakah usaha

yang dikelola calon nasabah debitur halal berdasarkan agama dan juga apakah kondisi usaha yg dikelola legal dari segi hukum.

**c. Jenis-jenis pembiayaan**

Jenis dari pembiayaan terbagi menjadi dua (Rohman, 2014: 207-208), yaitu:

1. Jenis pembiayaan berdasarkan tujuan dari penggunaan

berdasarkan tujuan penggunaan dibagi menjadi tiga yaitu:

a) Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif adalah dana yang disediakan oleh lembaga keuangan yang diperuntukan untuk membiayai kebutuhan yang sifatnya konsumtif. Biasanya pembiayaan ini ditujukan untuk perorangan, pembiayaan seperti ini biasanya dipakai untuk membeli kendaraan, tempat tinggal dan kebutuhan lainnya. Untuk angsuran ditentukan berdasarkan pendapatan.

b) Pembiayaan Investasi

Pembiayaan investasi adalah dana yang disediakan oleh bank untuk nasabah untuk menanamkan dananya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan tujuan mendapat untung di masa yang akan datang.

c) Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan modal kerja adalah dana yang disediakan oleh bank kepada nasabah yang memerlukan dana untuk

meningkatkan jumlah produksi. Pembiayaan yang seperti ini biasanya digunakan untuk membayar bahan baku produksi serta membayar upah kerja dari karyawan.

## 2. Jenis Pembiayaan Berdasarkan Jangka Waktu

Berdasarkan jangka waktu dibagi menjadi tiga:

### a) Pembiayaan Jangka Pendek

Pembiayaan jangka pendek adalah pembiayaan yang jangka waktu angsurannya kurang dari satu tahun.

### b) Pembiayaan Jangka Menengah

Pembiayaan jangka menengah adalah pembiayaan dengan lama angsuran dari satu sampai tiga tahun.

### c) Pembiayaan Jangka Panjang

Pembiayaan jangka panjang adalah pembiayaan dengan lama angsurannya diatas tiga tahun.

## 2. Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM)

### a. Pengertian Usaha Mikro Kecil Menengah

Kriteria usaha perlu dibedakan untuk menentukan kebijakan terkait. Skala macam-macam usaha dibagi menjadi mikro, kecil, menengah dan besar, sedangkan untuk singkatan UMKM merupakan untuk ketiga macam-macam skala usaha selain skala usaha yang besar. Dalam kegiatan ekonomi yang kita temui sehari-hari, usaha kecil dan mikro sangat mudah kita kenali di lingkungan masyarakat

jika dibanding dengan usaha dengan skala yang besar (Euis Amalia, 2013:41).

Menurut Suryati, Usaha Mikro dan Kecil merupakan suatu kegiatan usaha yang dapat menciptakan lapangan kerja dan dapat menciptakan pemerataan pendapatan di tengah-tengah masyarakat, mendorong tumbuhnya ekonomi, dan berkontribusi dalam stabilitas perekonomian Indonesia. Usaha mikro dan kecil harusnya mendapatkan perhatian khusus, dukungan, pengembangan dan perlindungan dari pemerintah kepada pelaku usaha mikro dan kecil, tanpa melupakan peran dari Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan usaha besar tentunya.

**b. Landasan Hukum Usaha Kecil Menengah (UMKM)**

- 1) Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/1/UKK Tahun 1993
- 2) Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 316/KMK.616/1994\
- 3) Undang-undang No. 9 Tahun 1995
- 4) Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 1997
- 5) Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1997
- 6) Peraturan Pemerintah No. 32 Tahun 1998
- 7) INPRESS No. 10 Tahun 1999
- 8) Keputusan Presiden No. 127 Tahun 2001
- 9) Keputusan Presiden No. 56 Tahun 2002
- 10) Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 40/KMK.06./2013
- 11) Peraturan Menegkop dan UKM No. 10/Per/M.KUKM/VI/2006

12) Peraturan Menag BUMN Per 05/MBU/2007

13) Undang-undang No. 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro, Kecil, menengah

**c. Masalah Yang Dihadapi Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM)**

Menurut Tulus Tambunan, perkembangan UMKM di Indonesia mengalami banyak hambatan. Hambatan di setiap daerah berbeda-beda atau antara perkotaan dengan pedesaan, antar sektor, bahkan antar usaha disektor yang sama sekalipun. Demikian, dari sekian banyaknya hambatan tersebut, salah satu faktor yang sangat berpengaruh adalah terbatasnya modal dan juga investasi, sulitnya memasarkan hasil produksi, terbatasnya bahan baku, kurangnya pengetahuan mengenai pemasaran, kurangnya pengetahuan akan teknologi, kualitas sumber daya manusia yang rendah. Hal ini bukan hanya terjadi di Indonesia saja, melainkan semua negara juga mengalami hal yang sama.

**d. Perkembangan Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM)**

Menurut Purdi E Chandra, berkembangnya suatu usaha dapat dilihat dari meningkatnya pendapatan usaha tersebut. Sedangkan menurut Jeaning Beaver dalam Muhammad Sholeh, tolak ukur suatu usaha kecil dapat dikatakan berhasil dan berkembang jika usaha tersebut mengalami peningkatan omzet.

Indriyo Gito Sudarmo berpendapat dalam jurnal Sulastrri Rini Rindrayani dan M. Astihan , ukuran dari suatu keberhasilan dari suatu

bisnis dapat dilihat dari besar kecilnya penghasilannya (*income*) atau untung (*profit*) yang dihasilkan. Tolak ukur dari berkembangnya suatu usaha dalam penelitian ini adalah dilihat dari pendapatannya, apabila pendapatan suatu usaha meningkat maka perkembangan usaha tersebut juga akan meningkat.

### 3. Ijarah Muntahiya Bittamlik

Salah satu solusi untuk meningkatkan produktifitas pelaku usaha diantaranya adalah melakukan pembiayaan (*ijarah muntahiya bittamlik*) di BMT. Pembiayaan itu dilakukan dalam upaya untuk meningkatkan produktifitas dimana nantinya akan berdampak pada perkembangan usaha mikro kecil menengah. Cara mengukur berkembangnya suatu usaha dapat kita ukur dengan indikator meningkatnya jumlah pemasukan, bertambahnya laba, meningkatnya jumlah barang yang dijual dan bertambahnya jumlah usaha yang dimiliki dalam waktu yang telah ditetapkan. Pembiayaan (*ijarah muntahiya bittamlik*) dari BMT diharapkan dapat dijadikan sebagai solusi utama terhadap permasalahan modal yang sering kali di alami oleh pelaku usaha mikro kecil menengah sebagai tambahan modal. Sehingga semakin tingginya jumlah pembiayaan yang disalurkan maka perkembangan usaha tentunya akan semakin meningkat. Usaha yang semula mikro perlahan akan membuka lapangan pekerjaan di tengah masyarakat. Tentu saja dalam usaha, tidak cukup dengan modal usaha itu akan berkembang, melainkan ada faktor pendukung seperti keterampilan/*skill*. Keterampilan/*skill* adalah kemampuan dari seseorang

dalam mengelola usahanya secara profesional seperti bagaimana cara dia membagi pekerjaan, mengkoordinasikan pekerjaan, berkomunikasi dengan baik serta bagaimana cara dia dalam menjalin hubungan bisnis yang baik terhadap rekan bisnis. Selain dari keterampilan dibutuhkan juga lokasi dari usaha yang perlu dilakukan pertama adalah memanfaatkan lahan kosong setelah melakukan pertimbangan usaha apa yang cocok dengan lahan tersebut agar lebih optimal tempat yang dijadikan usaha itu harus yang gampang dijangkau oleh transportasi dan juga dukungan dari pemerintah daerah untuk memudahkan pelaku usaha mikro kecil menengah mendapatkan pembiayaan dari lembaga keuangan seperti BMT juga akan sangat membantu.

**a. Pengertian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* berdasarkan undang-undang**

Menurut pasal 19 ayat (1) UU Perbankan Syariah, *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah suatu akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan manfaat atau hak guna dari suatu barang ataupun jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang (Wangsawidjadja, 2012:267-268)

*Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank Syariah maupun lembaga keuangan Syariah lainnya yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah.

**b. Pengertian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* berdasarkan Bank Indonesia**

Menurut lampiran surat edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003 tentang pedoman akuntansi perbankan Syariah Indonesia halaman 111, *ijarah muntahiya bittamlik* merupakan suatu perjanjian sewa-menyewa suatu barang maupun jasa *lessor/muajjir* (pemberi sewa) dengan *lessee/musta'jir* (penyewa) yang mana pada akhir akad hak milik terhadap objek sewa akan berpindah kepada penyewa. (kamus istilah keuangan dan perbankan Syariah bank Indonesia, 2006:21)

Menurut buku kodifikasi produk perbankan Syariah, lampiran SEBI No. 10/31/DPBS tanggal 7 Oktober 2008 tentang produk bank Syariah dan unit usaha Syariah PBI No. 10/17/PBI2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan *ijarah muntahiya bittamlik* ialah suatu transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek dan penyewa yang nantinya pemilik objek akan mendapatkan suatu imbalan atas objek yang disewa dimana nantinya pemilik objek dan penyewa akan meminta opsi perpindahan hak milik pada akhir akad.

Dalam ketentuan butir III.7.d surat edaran bank Indonesia no. 10/14/DBPS tanggal 17 Maret 2008 perihal pelaksanaan prinsip Syariah dalam proses penghimpunan dana dan penyalurannya dan juga pelayanan jasa bank dan lembaga keuangan disitu ditegaskan bahwa proses pelaksanaan pengalihan kepemilikan dan atau hak

penguasaan objek sewa dapat dilakukan apabila masa sewa yang telah disepakati Bersama antara lembaga keuangan dan juga nasabah telah berakhir. (Wangsawidjadja, 2012: 268-269)

**c. Pengertian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* menurut fatwa Dewan Syariah Nasional**

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional no. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik*, sewa beli (*al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik*), adalah suatu perjanjian sewa menyewa yang mana dalam perjanjian disertai dengan opsi pemindahan hak milik dari suatu benda yang disewakan kepada penyewa setelah proses masa sewa selesai.

**d. Pengertian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* menurut PSAK no. 107 (Akuntansi Ijarah)**

Dalam ketentuan butir 6 PSAK No. 107 tentang akuntansi ijarah dijelaskan bahwa perpindahan milik suatu barang atau asset yang disewakan dari pemilik barang/asset kepada penyewa dapat dilakukan jika seluruh biaya sewa atas barang atau asset telah selesai sepenuhnya dan barang maupun asset telah diberikan kepada penyewa dengan cara membuat akad yang terpisah.

Berdasarkan semua penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa:

- 1) *Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan suatu perjanjian sewa-menyewa antara bank maupun lembaga keuangan Syariah sebagai

pihak yg menyewakan dan nasabah adalah sebagai pihak yang menyewa atas suatu barang yang mana menjadi objek sewa dengan waktu yang telah ditentukan setelah melalui pembayaran sewa oleh penyewa (nasabah) kepada pihak yang menyewakan (bank atau lembaga keuangan Syariah lainnya), yang mengikat bank untuk melakukan pengalihan hak milik atas barang yang telah selesai di sewa.

- 2) Bank atau lembaga keuangan Syariah lainnya wajib melakukan pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dimana setiap pelaksanaannya harus berdasarkan prinsip Syariah dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh bank Indonesia
- 3) Dalam melakukan transaksi pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, pada awal proses transaksi pembiayaan tidak akan terjadi balik nama atas barang yg disewa sebelum masa dari barang yang disewakan berakhir
- 4) Apabila bank atau lembaga keuangan Syariah lainnya menjalankan pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* melanggar atau bertentangan dengan prinsip dan hukum Syariah, resiko yang harus dihadapi oleh bank yaitu dibatalkannya akad tersebut karena hukum yg berlaku.

Dari pemaparan di atas mengenai *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, permasalahan yang akan dapat muncul yaitu permasalahan atas barang atau aset yang disewakan. Apabila status barang atau aset

yang disewakan itu milik dari lembaga keuangan syariah, maka lembaga keuangan Syariah harus membeli barang atau asset itu terlebih dahulu dari pihak lain, karena jika hal ini tidak dilakukan terlebih dahulu maka permasalahan yang akan timbul nantinya akan sama dengan akad *murabahah*, yaitu seperti BBN, BPHTB, dan PPH. (Wangsawidjadja, 2012:269-270)

**e. Rukun dan Syarat Pada Akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (Ismail, 2011: 164)**

1) Rukun

- a) Penyewa (*musta'jir*) atau *lessee*, adalah pihak yang nantinya akan menjadi penyewa atas barang yang disewa, dalam perbankan yaitu nasabah.
- b) Pemilik barang (*Mua'jjir*) atau *lessor*, adalah penyedia atau pemilik dari barang yang disewakan.
- c) Barang, asset/objek (*ma'jur*) adalah barang yang disewakan.
- d) harga sewa (*ujrah*) adalah imbalan yang nantinya akan diterima oleh *mu'ajjir*.
- e) Ijab Kabul adalah serah terima objek yang disewakan.

2) Syarat

- a) Kerelaan dari kedua pihak yang melakukan akad.
- b) *Ma'jur* memiliki manfaat dan manfaat itu harus sesuai dengan hukum islam, dapat dinilai atau dihitung, dan manfaat atas

transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* harus diberikan oleh *lessee* kepada *lessor*.

## f. Dasar Hukum

### 1) Al-Quran

Firman Allah, QS. Al-Qhasas, [28]:26:

قَالَتْ إِحَدَهُمَا يَا تَابِتِ اسْتَفْجِرْهُ <sup>ط</sup> إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ  
الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

*Artinya: "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"."*

Firman Allah, QS. al-Zukhruf [43]:32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ <sup>ع</sup> نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا  
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا <sup>ق</sup> وَرَحْمَتُ  
رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

*Artinya: "Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan."*

## 2) Al-Hadis

HR. Bukhari No. 2103

حَدَّثَنَا إِبْرَاهِيمُ بْنُ مُوسَى أَخْبَرَنَا هِشَامٌ عَنْ مَعْمَرٍ عَنِ الزُّهْرِيِّ عَنِ عُرْوَةَ بْنِ الزُّبَيْرِ عَنْ عَائِشَةَ  
رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِ  
بْنِ عَبْدِ هَادِيٍّ أَخْرَجَتْهُ الْخَزْيَةُ الْمَاهِرُ بِالْهِدَايَةِ قَدْ غَمَسَ بِيَمِينِ حِلْفٍ فِي آلِ الْعَاصِ بْنِ وَائِلٍ وَهُوَ عَلَى  
دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ فَأَمَانَاهُ فَدَفَعَا إِلَيْهِمَا رَا حِلْتَيْهِمَا وَأَعْدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ فَأَتَاهُمَا بِرَا حِلْتَيْهِمَا  
صَبِيحَةَ لَيَالٍ ثَلَاثٍ فَارْتَحَلَا وَأَنْطَلَقَ مَعَهُمَا عَامِرُ بْنُ فُهَيْرَةَ وَاللَّيْلِيُّ فَأَخَذَهُمْ أَسْفَلَ مَكَّةَ وَهُوَ  
طَرِيقُ السَّاحِلِ

*"Telah menceritakan kepada kami [Ibrahim bin Musa] telah mengabarkan kepada kami [Hisyam] dari [Ma'mar] dari [Az Zuhriy] dari ['Urwah bin Az Zubair] dari ['Aisyah radiallahu 'anha]: Nabi shallallahu 'alaihi wasallam dan Abu Bakar menyewa seorang dari suku Ad-Dil kemudian dari suku 'Abdi bin 'Adiy sebagai petunjuk jalan dan yang mahir menguasai seluk beluk perjalanan yang sebelumnya dia telah diambil sumpahnya pada keluarga Al 'Ash bin Wa'il dan masih memeluk agama kafir Quraisy. Maka keduanya mempercayakan kepadanya perjalanan keduanya lalu keduanya meminta kepadanya untuk singgah di gua Tsur setelah perjalanan tiga malam. Lalu orang itu meneruskan perjalanan keduanya waktu shubuh malam ketiga, maka keduanya melanjutkan perjalanan dan berangkat pula bersama keduanya 'Amir bin Fuhairah dan petunjuk jalan suku Ad-Diliy tersebut. Maka petunjuk jalan tersebut mengambil jalan dari belakang kota Makkah yaitu menyusuri jalan laut."*

Dari hadis yang ditulis di atas bahwasannya ketika Nabi dalam keadaan darurat atau tidak menemukan satupun orang Islam maka iya menyewa orang Musyrik, dan orang-orang Yahudi Khaibar dipekerjakan selama tiga hari. Hal ini Bukhari berpendapat bahwasannya melarang menyewa orang Musyrik, maupun itu yang

memusuhi Islam ataupun tidak memusuhi Islam, terkecuali dalam keadaan yang sangat mendesak, misalnya tidak dapat menemukan satupun orang Islam yang ahli dalam melakukannya. Sementara itu Ibnu Baththa berkata bahwasanya hampir seluruh ahli fiqh memperbolehkan orang-orang Musyrik disewa saat dalam keadaan darurat ataupun tidak karena ini bisa merendahkan harga diri mereka.

Hadis yang diriwayatkan dari Ibnu Abbas r.a.

(أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ اِخْتَجَمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ)

(رواه البخارى ومسلم)

“Bahwa Nabi SAW. Bersabda : *berbekam lah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu*” (H.R. Bukhari dan Muslim)

Dalam hadis yang di jelaskan di atas dapat dipahami bahwasanya Nabi memerintahkan agar membayarkan upah kepada orang yang telah bekerja pada kita. Dari hadis diatas juga bisa kita simpulkan bahwa Nabi membolehkan kita transaksi dengan cara upah-mengupah. ( Antonio, 2001:118)

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ

“Rasulullah *Shallallahu Alaihi Wasallam* telah melarang dua jual beli dalam satu transaksi jual beli.” (HR. Malik, At-Tirmidzi dan an-Nasa’i).

Akan tetapi bahwa akad IMBT bukanlah penggabungan dua akad. Namun terdiri atas dua akad yang independen, yaitu akad dan diakhir masa sewa dibentuk akad baru yang independen, yakni akad jual beli atau hibah. Sedangkan menurut ulama Hanabilah, pihak yang melakukan transaksi memiliki kebebasan penuh dalam menentukan kesepakatan dan syarat dalam sebuah akad, dan hukumnya adalah *mubah* (boleh) sepanjang tidak bertentangan dengan *syara'*. Ulama Malikiyah menyatakan, akad ijarah bisa digabungkan dengan akad jual beli dalam satu transaksi, karena tidak ada hal yang menafikan substansi keduanya. Begitu pula ulama Syafi'iyah dan Hanabalah berdasarkan fatwa dari konferensi fiqh internasional pertama di Bait at-tamwil al-quaiti (7/11 Maret 1987) yang mengakui keabsahan akad *Al-ijarah al-muntahiya bit-tamlik* yang diakhiri dengan akad *hibah*. Atau ketetapan ulama fiqh dunia No. 44 dalam sebuah konferensi di Kuwait (10-15 Desember 1988) yang mengahdirkan alternatif solusi, yakni akad ini diganti dengan jual beli kredit. Atau akad ijarah, dimana akhir perjanjian penyewa diberi beberapa opsi, yaitu memperpanjang masa kontrak sewa, menyelesaikan akad dg mengembalikan objek sewa, atau membeli objek sewa dengan harga yang berlaku dipasaran jika dikaitkan, akad IMBT merupakan bentuk opsi yang ketiga, yaitu membeli objek sewa dengan harga yang berlaku dipasaran (Dimyauddin Djuwani, 2008:131-165)..

**g. Karakteristik Ijarah Muntahiya Bittamlik**

- 1) Dalam pelaksanaannya, *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, bank atau lembaga keuangan sebagai pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) wajib membuat *wa'ad*, yaitu janji pemindahan kepemilikan objek *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada akhir masa sewa. *Wa'ad* yang dibuat itu tidak mengikat terhadap penyewa (*musta'jir*) dan apabila *wa'ad* telah dilaksanakan, dan pada saat akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* itu telah berakhir maka *mu'ajjir* wajib untuk membuat akad pemindahan hak milik.
- 2) Hak bank dan lembaga keuangan sebagai pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*), antara lain sebagai berikut :
  - a) Memperoleh imbalan berupa bayaran dari pihak yg menyewa (*musta'jir*).
  - b) Menarik kembali barang atau objek *Ijarah Muntahiya Bittamlik* apabila nantinya penyewa tidak mampu lagi untuk membayar biaya sewa sesuai dengan awal perjanjian.
  - c) Setelah masa sewa berakhir, apabila pihak pertama tidak mampu untuk membayar biaya pengalihan hak milik barang yang dijadikan objek *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, maka pihak yg menyewakan akan memberikan solusi dengan cara memperpanjang masa/waktu sewa, namun apabila pihak pertama tidak mampu juga maka pihak yang menyewakan (bank atau lembaga keuangan) akan mencari pihak lain yang mampu

membayar untuk memindahkan hak milik sebagai penggantinya

- 3) Kewajiban bank atau lembaga keuangan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) antara lain sebagai berikut:
  - a) Menyediakan barang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang akan disewakan.
  - b) Menanggung biaya pemeliharaan barang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* terkecuali jika ada kesepakatan lain di awal perjanjian.
  - c) Menjamin bahwa barang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* tidak mengalami kerusakan sama sekali.
- 4) Hak penyewa atau nasabah (*musta'jir*), antara lain:
  - a) Memanfaatkan barang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* berdasarkan syarat dan ketentuan yang telah disepakati Bersama.
  - b) Merima barang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dalam keadaan bagus dan dapat dioperasikan dengan baik.
  - c) Setelah masa sewa berakhir, memindahkan kepemilikan barang *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, atau memperpanjang waktu sewa, atau mencari calon penggantinya apabila tidak mampu untuk memindahkan hak milik barang.
- 5) Kewajiban penyewa (*musta'jir*) antara lain sebagai berikut :
  - a) Membayar biaya sewa berdasarkan kesepakatan.

- b) menjaga barang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* berdasarkan kesepakatan.
  - c) Tidak menyewakan kembali barang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* kepada pihak ketiga.
  - d) Melakukan perawatan (bukan dalam bentuk materi) terhadap barang *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.
- 6) Barang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah berupa barang modal yang harus memenuhi syarat sebagai berikut:
- a) Barang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan milik bank atau lembaga keuangan sebagai pihak yang menyewakan (*mua'jjir*).
  - b) Manfaat dari barang dapat dinilai dengan uang.
  - c) Manfaatnya tidak bertentangan dengan syariat islam.
  - d) Manfaatnya harus jelas.
  - e) Spesifikasi barangnya harus jelas, antara lain melalui pengecekan fisik, kelayakan, dan masa pemakaiannya.
- 7) Mekanisme pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*
- a) *Musta'jir* mengajukan permohonan sewa terhadap barang kepada *mua'jjir*.
  - b) *Mua'jjir* menyediakan barang yang diinginkan oleh *musta'jir*.
  - c) Melaksanakan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang meliputi barang yang akan disewakan, menentukan jangka waktu sewa, biaya sewa, dan syarat transaksi lainnya dan dilengkapi dengan opsi pembelian pada akhir masa sewa.

- d) *Musta'jir* membayar biaya sewa berdasarkan kesepakatan yang telah disepakati kepada *mua'jjir* sampai masa waktu berakhir, selama proses pembiayaan berlangsung biaya untuk perawatan ditanggung oleh *mua'jjir*.
  - e) Setelah masa sewa berakhir, *musta'jir* memiliki opsi pembelian barang terhadap *mua'jjir*. Apabila opsi itu diambil, maka barang menjadi milik *musta'jir* sepenuhnya.
- 8) Manfaat dan resiko yang harus diantisipasi selama proses *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Manfaat dari transaksi *al-Ijarah* untuk bank atau lembaga keuangan adalah biaya sewa dan kembalinya uang pokok dalam pembelian barang. Adapun resiko yang mungkin terjadi selama proses *al-Ijarah* yaitu:

- a) *Default*, nasabah dengan sengaja tidak mau membayar biaya sewa.
- b) Rusak, barang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* rusak sehingga dapat menyebabkan biaya untuk perawatan bertambah, terutama kalau di dalam kontrak biaya kerusakan yang ditanggung oleh *mua'jjir*.
- c) Berhenti, nasabah berhenti ditengah jalan selama proses *Ijarah Muntahiya Bittamlik* berlangsung dan tidak mau
- d) membeli barang tersebut.

**h. Hubungan pembiayaan (*ijarah muntahiya bittamlik*) BMT dengan perkembangan usaha.**

Modal yang didapatkan dari pembiayaan BMT berupa *ijarah muntahiya bittamlik* dan dari pembiayaan itu nantinya pelaku usaha akan memaksimalkan pembiayaan yang telah diterima yaitu dengan cara menambah barang jualan, perluasan usaha, menambah alat-alat produksi, sehingga diharapkan dari modal yang diberikan usaha yang dijalankan akan berkembang.

Berdasarkan hasil dari penelitian yang dilakukan oleh Ananda (2011), pemberian kredit berpengaruh terhadap perkembangan usaha mikro dan kecil. Begitu juga penelitian yang dilakukan oleh Azizuddin (2014) hasil dari penelitiannya adalah pembiayaan BMT berpengaruh signifikan terhadap perkembangan usaha pasar tradisional.

Berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Fitriani Prastiawati dan Emile Satia Darma (2016) yang menunjukkan bahwa pembiayaan *Baitul Maal Wa Tamwil* pada pedagang pasar tradisional yang menjadi anggota *Baitul Maal Wa Tamwil* di Bantul tidak berpengaruh signifikan terhadap persepsi pedagang tersebut tentang perkembangan usaha dan peningkatan kesejahteraannya.

Berdasarkan pembahasan diatas dan didukung dengan hasil dari penelitian terdahulu, maka diajukan hipotesis :

**H** : Pembiayaan (*ijarah muntahiya bittamlik*) BMT berpengaruh terhadap perkembangan usaha mikro kecil menengah.