

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Teoritik

1. Pembiayaan *Ijārah*

a. Pengertian *Ijārah*

Ijārah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.¹¹ BMT sebagai lembaga keuangan umumnya tidak akan menyimpan barang dengan tujuan semata-mata untuk menyewakan barang terus menerus, melainkan sekedar mencarikan barang sesuai dengan kebutuhan anggotanya. BMT tidak berhajat akan barang yang disewakan, tetapi lebih berhajat pada putaran dananya.¹²

Definisi mengenai *ijārah* juga telah diatur dalam hukum positif Indonesia yakni dalam Pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 yang mengartikan prinsip *ijārah* sebagai “ transaksi sewa–menyewa atas suatu barang dan atau upah–mengupah atas suatu usaha jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa. ”

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 117.

¹² Muhammad Ridwan, *Sistem dan Prosedur Pendirian BMT*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), 62.

b. Landasan Syariah

Adapun yang menjadi landasan syariah dalam *ijārah* terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadits, yakni:

a. Al-Qur'an

Pertama, yang terdapat dalam Al-Quran Surat az-Zukhruf ayat 32:

نَحْنُ نُحْيِي الْمَوْتَىٰ وَنَرْحُمُهُمْ بِرَحْمَتِنَا ۗ وَإِلَىٰ رَبِّنَا الْمَصِيرُ
 فِي مِثْقَاتِ الْوُجُوهِ ۗ وَإِلَىٰ رَبِّنَا الْمَصِيرُ
 بَعَثْنَا فِي نَجْمِهِمْ رُسُلًا مِّنْ أَمْثَلِهِمْ لِيُحْيُوا
 لِكُلِّ قَوْمٍ نَبِيًّا ۗ وَإِلَىٰ رَبِّنَا الْمَصِيرُ
 وَرَحْمَتُ رَبِّكَ أَكْبَرُ ۗ وَإِلَىٰ رَبِّنَا الْمَصِيرُ
 تَجَمُّعًا مِّنْ أَمْثَلِهِمْ لِيُحْيُوا ۗ وَإِلَىٰ رَبِّنَا الْمَصِيرُ

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari pada apa yang mereka kumpulkan”.(Q.S:43 ayat32).¹³

¹³Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Bandung: J-ART,2004),491.

Kedua, dapat dilihat dalam Al-Quran Surat al-Baqarah ayat 233:

تَسْتَرْضِعُهُمْ وَأِنْ
 إِذَا عَلَيْكُمْ مِنْ
 عَاتِيَةٍ مِمَّا
 اللَّهُ وَاتَّقُوا
 تَعْمَلُونَ بِهِ مَا
 اللَّهُ سَأَلَ لَكُمْ
 بِمَا كُنْتُمْ
 تَعْمَلُونَ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”.(Q.S:2 ayat 233).¹⁴

b. Hadits

Berdasarkan sunnahnya maka terdapat beberapa landasan yaitu *pertama*, berdasarkan hadis riwayat Ibnu Majjah dari Ibnu Umar:

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةِ السَّلْمِيِّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ

¹⁴Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Bandung: J-ART,2004), 37.

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“Telah menceritakan kepada kami Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasyqi berkata, telah menceritakan kepada kami Wahb bin Sa'id bin Athiah As Salami berkata, telah menceritakan kepada kami 'Abdurrahman bin Zaid bin Aslam dari Bapaknya dari Abdullah bin Umar ia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya."”¹⁵

Kedua, hadis yang diriwayatkan oleh al-Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas:

حَدَّثَنَا مُعَلَّى بْنُ أَسَدٍ حَدَّثَنَا وَهَيْبٌ عَنْ ابْنِ طَاوُسٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ
ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
اِحْتَجَمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ وَاسْتَعَطَّ

”Telah menceritakan kepada kami Mu'alla bin Asad telah menceritakan kepada kami Wuhaib dari Ibnu Thawus dari ayahnya dari Ibnu Abbas radliallahu 'anhuma dari Nabi shallallahu 'alaihi wasallam bahwa beliau pernah berbekam dan mengupah orang yang membekamnya sambil bergurah (memasukkan obat ke hidung untuk mengeluarkan kotoran yang ada dalam tenggorokan).”¹⁶

c. Dasar Hukum Pembiayaan Berdasarkan Akad *Ijārah*

¹⁵ Ibnu Majah, *Sunan*, dalam CD al-kutub at-Tis'ah, hadist no. 2434

¹⁶ Al-Bukhari, *Sahh*, dalam CD al-kutub at-Tis'ah, hadist no. 5259

Dasar hukum transaksi pembiayaan berdasarkan akad *ijārah* antar lain adalah

- a) Pasal 19 ayat (1) huruf f dan ayat (2) huruf f : *akad ijārah merupakan akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.* serta Pasal 21 huruf b angka 4 UU Perbankan Syariah
- b) Fatwa DSN No. 09/DSN.MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Ijārah* memberikan pengertian akad *ijārah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.
- c) PBI No. 7/6/PBI/2005 tentang transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah beserta ketentuan perubahannya dan PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah berikut perubahannya dengan PBI No. 10/16/PBI/2008.¹⁷

c. Rukun dan Syarat *Ijārah*

1. Rukun dari akad *ijārah* yang harus dipenuhi dalam transaksi adalah:

¹⁷ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 217.

- a) Pelaku akad, yaitu *musta'jir* (penyewa), adalah pihak yang menyewa aset dan *mu'jir/mua'jir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan aset.
- b) Objek akad, yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan) dan *ujrah* (harga sewa).
- c) Sighat yaitu berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, dengan cara penawaran dari pemilik aset (lembaga keuangan syariah) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

d. Jenis *Ijārah* Menurut Objeknya

Berdasarkan objeknya, *ijārah* terdiri dari:

- a. *Ijārah* di mana objeknya manfaat dari barang, seperti sewa mobil, sewa rumah, dan lain-lain.
- b. *Ijārah* di mana objeknya adalah manfaat dari tenaga seseorang seperti jasa taksi, jasa guru, dan lain-lain.

Pendapatan yang diterima dari transaksi *ijārah* disebut *ujrah*. *Ujrah* ialah imbalan yang diperjanjikan dan dibayar oleh pengguna manfaat sebagai imbalan atas manfaat yang diterimahnya.¹⁸

e. Manfaat dan resiko yang harus diantisipasi¹⁹

Manfaat dari transaksi *ijārah* untuk bank adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok, adapun resiko yang mungkin terjadi dalam *ijārah* adalah :

- a. *Default*, nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja
- b. Rusak, aset *ijārah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah
- c. Berhenti, nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut

f. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah*

Di dalam *ijārah*, akad tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *ijārah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang diwajibkan fasakh (batal).

¹⁸ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007), 43.

¹⁹ http://ahby007.blogspot.com/2012/09/sewa-al-Ijārah -dan-al-Ijārah -al_1550.html, diakses pada Sabtu, 18 Mei 2013

Ijārah akan menjadi batal (fasakh) bila ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadi cacat pada barang sewaan yang kejadian itu terjadi pada tangan penyewa
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan
- e. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh *ijārah* dari salah satu pihak, seperti yang menyewakan toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.²⁰
- g. Implementasi Akad *Ijārah*

Akad-akad yang dipergunakan oleh perbankan syari'ah di Indonesia dalam operasinya merupakan akad-akad yang tidak menimbulkan kontroversi yang disepakati oleh sebagian besar ulama dan sudah sesuai dengan ketentuan syari'ah untuk diterapkan dalam produk

²⁰ http://ahby007.blogspot.com/2012/09/sewa-al-Ijārah -dan-al-Ijārah -al_1550.html, (Sabtu, 18 Mei 2013)

dan instrumen keuangan syari'ah. Akad-akad tersebut meliputi akad-akad untuk pendanaan, pembiayaan, jasa produk, jasa operasional, dan jasa investasi.²¹ Terkait dengan itu, disini penyusun hanya menjelaskan praktek pembiayaan *ijārah* dan *ijārah Muntahiyah Bit Tamlik* dalam lembaga perbankan syari'ah.

a. *Ijārah*

Ijārah dalam perbankan dikenal dengan *operational lease*, yaitu kontrak sewa antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, di mana pihak penyewa harus membayar sewa sesuai dengan perjanjian, dan pada saat jatuh tempo, aset yang disewa harus dikembalikan kepada pihak yang menyewakan. Biaya pemeliharaan atas aset yang menjadi objek sewa menjadi tanggungan pihak yang menyewakan.

Pemilik aset tetap (objek sewa) adalah lembaga keuangan yang bertanggung jawab atas biaya pemeliharaan aset tetap yang disewakan selama masa sewa. Aset yang disewakan tetap menjadi milik lembaga keuangan. Pada saat perjanjian sewa berakhir, maka pihak yang menyewakan aset tetap akan mengambil kembali objek sewa dan dapat

²¹ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syari'ah*, cet ke-3, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), 209.

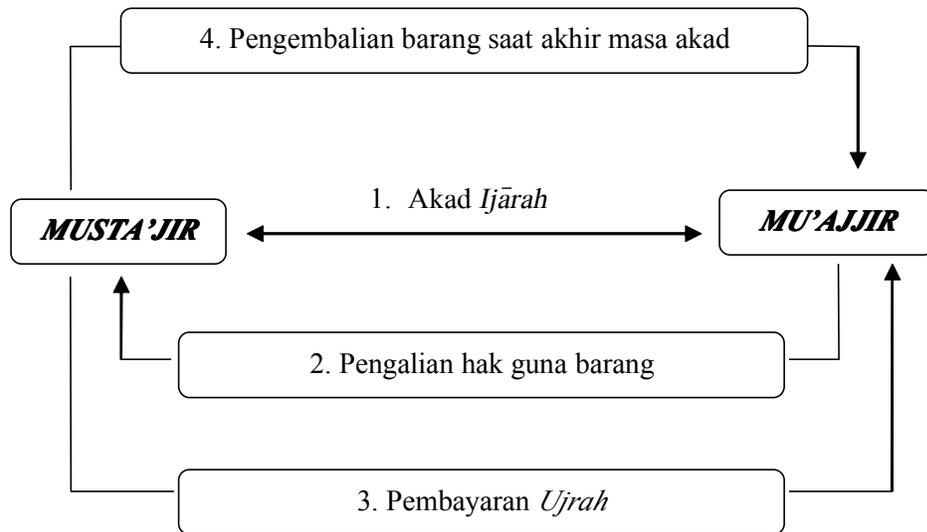
menyewakan kembali kepada pihak lain atau memperpanjang sewa lagi dengan perjanjian baru.²²

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, *ijārah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Jadi dalam akad *Ijārah* yang dibuat oleh nasabah dan pihak perbankan syariah yang ada hanyalah kesepakatan untuk memanfaatkan suatu barang atau jasa.

Undang-Undang perbankan syariah memberikan penjelasan Pasal bahwa akad *ijārah* merupakan akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.²³

²² Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 160.

²³ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 213.



Gambar 2.1 Skema transaksi Ijarah

Keterangan:

1. Bank syariah (*mu'ajjir*) dan nasabah (*musta'jir*) melakukan perjanjian dengan akad *ijarah*. Dalam akad, dijelaskan tentang objek sewa, jangka waktu sewa, dan imbalan yang diberikan oleh *mustajir* kepada *mua'jir*, hak opsi *mustajir* setelah masa sewa berakhir, dan ketentuan lainnya.
2. *Mu'ajjir* memberikan objek sewa kepada *musta'jir* dengan pengalihan hak guna barang
3. Setelah menerima objek sewa, maka *musta'jir* mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang disepakati dalam akad. Imbalan yang diterima oleh *mu'ajjir* disebut pendapatan sewa. Biaya sewa dibayar oleh *musta'jir* kepada *mu'ajjir* pada umumnya setiap bulan.

4. Bila jangka waktu berakhir, maka *musta'jir* mengembalikan barang ke *mu'ajjir*.

Dari proses *ijārah* tersebut di atas, perlu dicermati bahwa ada beberapa bank yang menggunakan uang muka dalam transaksi *ijārah*. Hal itu dikarenakan agar bank memperoleh jaminan bahwa nasabah (penyewa) benar-benar akan menyewa objek sewa tersebut.

Selain Bank Syari'ah sebagai pemberi sewa, di beberapa bank terdapat juga posisi bank sebagai wakil atau menggunakan wakalah. Bank syari'ah mewakilkan pemilik barang (objek sewa) kepada nasabah (penyewa).

b. *Ijārah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT)

Ijārah Muntahiyah Bittamlik disebut juga dengan *ijārah wa Iqtinā* adalah perjanjian sewa antara pihak pemilik asset tetap dan penyewa, atas barang yang disewakan, penyewa mendapat hak opsi untuk membeli objek sewa pada saat masa sewa berakhir.²⁴ IMBT pada dasarnya merupakan perpaduan antara sewa menyewa dengan jual beli. Semakin jelas dan kuat komitmen untuk membeli barang di awal akad, maka hakikat IMBT pada dasarnya lebih bernuansa jual beli. Namun, apabila komitmen untuk membeli barang di awal akad tidak begitu kuat

²⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 161.

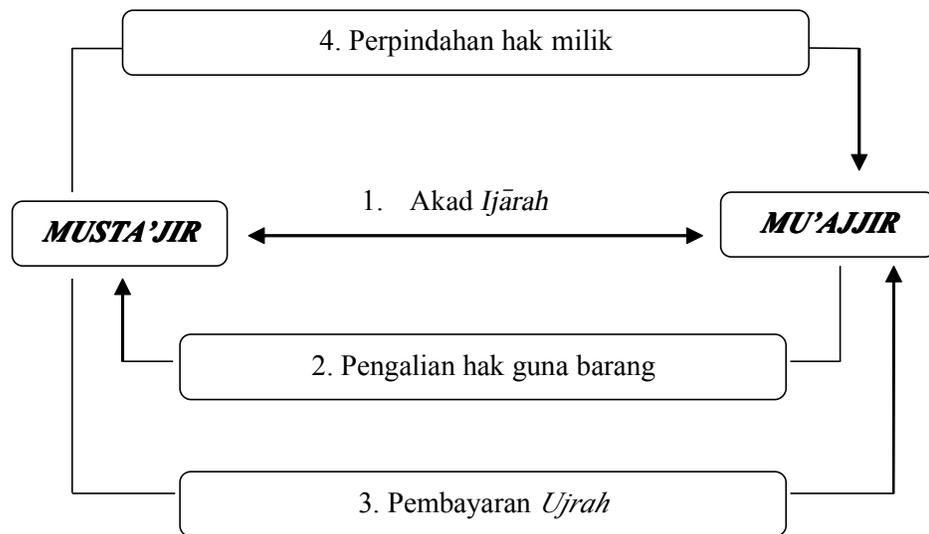
dan jelas (walaupun opsi membeli tetap terbuka), maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa *ijārah*.

Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijārah* dan NO. 27/DSN_MUI/III/2002 tentang *ijārah muntahiyah bit tamlik*, tidak menyatakan adanya agunan terhadap pembiayaan berdasarkan akad-akad tersebut, namun mengingat penyaluran dana oleh bank syariah berdasarkan kedua akad tersebut juga harus layak, maka bank wajib berpedoman kepada ketentuan Pasal 23 UU Perbankan Syariah sebagaimana telah diuraikan di atas.

Sama halnya dengan pembiayaan *ijārah*, maka dalam pembiayaan IMBT, selama masa sewa barang yang disewa secara prinsip adalah milik bank bukan milik nasabah, maka secara hukum nasabah tidak mungkin menjadikan objek sewa tersebut sebagai agunan.²⁵

Dari sisi *ijārah*, perbedaan IMBT terletak dari adanya opsi untuk membeli barang dimaksud pada akhir periode. Sedangkan dari sisi jual beli, perbedaan IMBT terletak pada adanya penggunaan manfaat barang dimaksud terlebih dahulu melalui akad sewa (*ijārah*), sebelum transaksi jual beli dilakukan.

²⁵ *Ibid.*, 219.



Gambar 2.2 Skema transaksi *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT)*

Keterangan:

1. Bank syariah (*mu'ajjir*) dan nasabah (*musta'jir*) melakukan perjanjian dengan akad *ijārah*. Dalam akad, dijelaskan tentang objek sewa, jangka waktu sewa, dan imbalan yang diberikan oleh *musta'jir* kepada *mu'ajjir*, hak opsi *musta'jir* setelah masa sewa berakhir, dan ketentuan lainnya.
2. *mu'ajjir* memberikan objek sewa kepada *musta'jir* dengan pengalihan hak guna barang
3. Setelah menerima objek sewa, maka *musta'jir* mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang disepakati dalam akad. Imbalan yang diterima oleh *mu'ajjir* disebut pendapatan

sewa. Biaya sewa dibayar oleh *musta'jir* kepada *mu'ajjir* pada umumnya setiap bulan.

4. Bila jangka waktu berakhir, dan *musta'jir* memilih opsi untuk membeli objek sewa, maka *musta'jir* akan membayar sisanya (bila ada) dan *mu'ajjir* akan menyerahkan dokumen kepemilikan objek sewa.

2. Pertumbuhan Ekonomi Calon Anggota

a. Pengertian Pertumbuhan Ekonomi Calon Anggota

Pertumbuhan ekonomi calon anggota dapat diartikan dengan meningkatnya pendapatan dan bertambahnya jumlah barang dan jasa yang diproduksi oleh para pedagang atau calon anggota.

b. Indikator Pertumbuhan Ekonomi calon Anggota

1. Peningkatan Pendapatan

Peningkatan pendapatan yakni bertambahnya atau meningkatnya pendapatan atau kekayaan perusahaan. Pendapatan adalah unsur yang sangat penting karena semakin besar pendapatan yang diperoleh, semakin besar pula peluang suatu lembaga tersebut untuk mengembangkan usahanya. Pendapatan yang diperoleh juga akan mempengaruhi laba perusahaan.

Hadiwidjaja dan R.A. Rivai Wirasasmita menjelaskan bahwa tujuan utama perusahaan itu adalah memperoleh laba. Laba atau profit dapat tercipta bila diperoleh pendapatan. Dalam menghayati arti tentang pendapatan, kita tidak terlepas dari hasil atau prestasi suatu perusahaan yang memperoleh imbalan yang pada umumnya disebut penjualan. Yang dimaksud penjualan disini adalah semua transaksi penjualan baik penjualan barang maupun penjualan biaya.²⁶

Pendapatan dibedakan menjadi tiga yaitu :

- 1) Pendapatan pokok, yaitu pendapatan yang tiap bulan diharapkan diterima, pendapatan ini diperoleh dari pekerjaan utama yang bersifat rutin.
- 2) Pendapatan sampingan, yaitu pendapatan yang diperoleh dari pekerjaan di luar pekerjaan pokok, maka tidak semua orang mempunyai pendapatan sampingan.
- 3) Pendapatan lain-lain, yaitu pendapatan yang berasal dari pemberian pihak lain, baik bentuk barang bentuk uang, pendapatan bukan dari usaha.²⁷

²⁶Hadi Widjaja dan Ec. R.A. Rivai Wirasasmita, *Manajemen Dana Bank*, (Bandung: CV Pionir Jaya, 1989), 139

²⁷ *Ibid.*, 60

Jenis-jenis pendapatan menurut Kusnadi dalam buku “Akuntansi Keuangan Menengah (Prinsip, Prosedur dan Metode)” adalah sebagai berikut :

1. Pendapatan operasi.
2. Pendapatan non operasi”.

Adapun penjelasan jenis-jenis pendapatan adalah sebagai berikut :

a. Pendapatan Operasi

Pendapatan operasi dapat diperoleh dari dua sumber yaitu :

a. Penjualan kotor

Penjualan kotor adalah penjualan sebagaimana tercantum dalam faktur atau jumlah awal pembebanan sebelum dikurangi penjualan return dan potongan penjualan.

b. Penjualan bersih

Penjualan bersih adalah penjualan yang diperoleh dari penjualan kotor dikurangi return penjualan ditambah dengan potongan penjualan lain-lain.

a. Pendapatan non operasi

Pendapatan non operasi dapat diperoleh dari dua sumber yaitu :

a. Pendapatan bunga

Pendapatan bunga adalah pendapatan yang diterima perusahaan karena telah meminjamkan uangnya kepada pihak lain.

b. Pendapatan sewa

Pendapatan sewa adalah pendapatan yang diterima perusahaan karena telah menyewakan aktivitya untuk perusahaan lain.

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan adalah sebagai berikut :

a. Kesempatan kerja yang tersedia

Semakin banyak kesempatan kerja yang tersedia berarti semakin banyak penghasilan yang bisa diperoleh dari hasil kerja tersebut.

b. Kecakapan dan keahlian

Dengan bekal kecakapan dan keahlian yang tinggi akan dapat meningkatkan efensial dan efektifitas yang pada akhirnya berpengaruh pula terhadap penghasilan.

c. Motivasi

Motivasi atau dorongan juga mempengaruhi jumlah penghasilan yang diperoleh, semakin besar dorongan seseorang untuk melakukan pekerjaan, semakin besar pula penghasilan yang diperoleh.

d. Keuletan bekerja

Pengertian keuletan dapat disamakan dengan ketekunan, keberanian untuk menghadapi segala macam tantangan. Bila saat menghadapi kegagalan maka kegagalan tersebut dijadikan sebagai bekal untuk meneliti ke arah kesuksesan dan keberhasilan.

e. Banyak sedikitnya modal yang digunakan.

Besar kecilnya usaha yang dilakukan seseorang sangat dipengaruhi oleh besar kecilnya modal yang dipergunakan. Suara usaha yang besar akan dapat memberikan peluang yang besar pula terhadap pendapatan yang akan diperoleh.²⁸

2. Bertambahnya Produk

Bertambahnya produk yakni bertambahnya barang atau jasa yang di produksi oleh pedagang. Produk adalah segala sesuatu yang ditawarkan ke pasar untuk mendapatkan perhatian, dibeli, dipergunakan dan yang dapat memuaskan keinginan atau kebutuhan [konsumen](#).

Berbicara mengenai produk maka aspek yang perlu diperhatikan adalah kualitas produk. Menurut American Society for Quality Control, kualitas adalah keseluruhan ciri dan karakter-karakter dari sebuah produk atau jasa yang menunjukkan kemampuannya untuk

²⁸ Bintari dan Supriatin, *Ekonomi dan Koprasi*. (Bandung :Ganeca Exact.1982), 35

memuaskan kebutuhan yang tersirat. Definisi ini merupakan pengertian kualitas yang berpusat pada konsumen sehingga dapat dikatakan bahwa seorang penjual telah memberikan kualitas bila produk atau pelayanan penjual telah memenuhi atau melebihi harapan konsumen.

Kualitas produk merupakan pemahaman bahwa produk yang ditawarkan oleh penjual mempunyai nilai jual lebih yang tidak dimiliki oleh produk pesaing. Oleh karena itu perusahaan berusaha memfokuskan pada kualitas produk dan membandingkannya dengan produk yang ditawarkan oleh perusahaan pesaing. Akan tetapi, suatu produk dengan penampilan terbaik atau bahkan dengan tampilan lebih baik bukanlah merupakan produk dengan kualitas tertinggi jika tampilannya bukanlah yang dibutuhkan dan diinginkan oleh pasar.

Klasifikasi Produk:

Produk dapat diklasifikasikan menjadi beberapa kelompok, yaitu:

1. Berdasarkan wujudnya, produk dapat diklasifikasikan ke dalam dua kelompok utama, yaitu :
 - a. Barang

Barang merupakan produk yang berwujud fisik, sehingga bisa dilihat, diraba atau disentuh, dirasa, dipegang, disimpan, dipindahkan, dan perlakuan fisik lainnya.

b. Jasa

Jasa merupakan aktivitas, manfaat atau kepuasan yang ditawarkan untuk dijual (dikonsumsi pihak lain). Seperti halnya bengkel reparasi, salon kecantikan, hotel dan sebagainya.

2. Berdasarkan aspek daya tahannya produk dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

a) Barang tidak tahan lama (*nondurable goods*)

Barang tidak tahan lama adalah barang berwujud yang biasanya habis dikonsumsi dalam satu atau beberapa kali pemakaian. Dengan kata lain, umur ekonomisnya dalam kondisi pemakaian normal kurang dari satu tahun. Contohnya: sabun, pasta gigi, minuman kaleng dan sebagainya.

b) Barang tahan lama (*durable goods*)

Barang tahan lama merupakan barang berwujud yang biasanya bisa bertahan lama dengan banyak pemakaian (umur ekonomisnya untuk pemakaian normal adalah satu

tahun lebih). Contohnya lemari es, mesin cuci, pakaian dan lain-lain.

3. Berdasarkan tujuan konsumsi yaitu didasarkan pada siapa konsumennya dan untuk apa produk itu dikonsumsi, maka produk diklasifikasikan menjadi dua, yaitu:

a) Barang konsumsi (*consumer's goods*)

Barang konsumsi merupakan suatu produk yang langsung dapat dikonsumsi tanpa melalui pemrosesan lebih lanjut untuk memperoleh manfaat dari produk tersebut.

b) Barang industri (*industrial's goods*)

Barang industri merupakan suatu jenis produk yang masih memerlukan pemrosesan lebih lanjut untuk mendapatkan suatu manfaat tertentu. Biasanya hasil pemrosesan dari barang industri diperjual belikan kembali.

Pada umumnya barang konsumen dibedakan menjadi empat jenis:

a) *Convenience goods*. Merupakan barang yang pada umumnya memiliki frekuensi pembelian tinggi (sering dibeli), dibutuhkan dalam waktu segera, dan hanya memerlukan usaha yang minimum (sangat kecil) dalam perbandingan dan pembeliannya. Contohnya antara

lain produk tembakau, sabun, surat kabar, dan sebagainya.

b) Shopping goods Barang-barang yang dalam proses pemilihan dan pembeliannya dibandingkan oleh konsumen diantara berbagai alternatif yang tersedia. Contohnya alat-alat rumah tangga, pakaian, furniture, mobil bekas dan lainnya.

c) Specialty goods. Barang-barang yang memiliki karakteristik dan/atau identifikasi merek yang unik dimana sekelompok konsumen bersedia melakukan usaha khusus untuk membelinya. Misalnya mobil Lamborghini, pakaian rancangan orang terkenal, kamera Nikon dan sebagainya.

d) Unsought goods. Merupakan barang-barang yang tidak diketahui konsumen atau walaupun sudah diketahui, tetapi pada umumnya belum terpikirkan untuk membelinya. Contohnya asuransi jiwa, ensiklopedia, tanah kuburan dan sebagainya.

3. Baitul Mal Wa Tamwil (BMT)

a. Pengertian BMT

BMT merupakan kependekan dari Baitul Mal wat Tamwil atau dapat juga di tulis dengan Baitul Mal wa Baitul Tamwil. Secara harfiah Baitul Mal berarti rumah dana dan Baitul Tamwil berarti rumah usaha. Kedua pengertian tersebut memiliki makna yang berbeda dan tampak yang berbeda pula.²⁹

Istilah BMT sebenarnya dapat dipilah sebagai baitul mal (BM) dan baitul tamwil (BT). Menurut fungsinya, BM bertugas menghimpun, mengelola, dan menyalurkan dana ZIS sebagai bagian yang menitik beratkan pada aspek sosial. Sementara, BT merupakan lembaga komersial dengan pendanaan dari pihak ketiga, bisa berupa pinjaman atau investasi. Sesungguhnya, BMT mengacu pada konsep baitul mal yang diajarkan Rasulullah SAW. BM yang diajarkan Rasulullah SAW menghimpun dana ZIS atau dana lain yang tidak mengikat. Sementara kultur muslim Indonesia ternyata belum maksimal untuk menyalurkan dana ZIS-nya. Agar BMT dapat beroperasi dengan baik, dibutuhkan dana ketiga yang harus diputar untuk tujuan profit. Dengan profit itu BMT mesti mampu membiayai kebutuhan operasionalnya. Dengan keuntungan yang diperoleh dari usaha bisnis BT, biaya operasi dapat tertutup.³⁰

²⁹Muhammad Ridwan, *Sistem dan Prosedur Pendirian BMT*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006),1.

³⁰Hertanto Widodo, Ak, et al, *Panduan Praktis Operasional Baitul Mal Wat Tamwil (BMT)*, (Bandung: Penerbit Mizan, 1999), 36.

Baitul Mal dengan segala konsekuensinya merupakan lembaga sosial yang berdampak pada tidak adanya profit atau keuntungan duniawi atau material didalamnya, sedangkan baitul tamwil merupakan lembaga bisnis yang karenanya harus dapat berjalan sesuai prinsip bisnis yakni efektif dan efisien. Dari pengertian tersebut dapat ditarik suatu pengertian yang menyeluruh bahwa BMT merupakan organisasi bisnis yang juga berperan sebagai sosial.

Kegiatan jasa keuangan yang dikembangkan oleh BMT berupa penghimpunan dana dan penyalurannya melalui kegiatan pembiayaan. Kegiatan ini dapat disamakan secara operasional dengan kegiatan simpan pinjam dalam kegiatan koperasi atau perbankan secara umum. Dikarenakan lembaga keuangan Islam, BMT dapat disamakan dengan system perbankan atau lembaga keuangan yang mendasarkan kegiatannya dengan syariat Islam. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan koperasi, untuk jenis kegiatan simpan pinjam, aktivitasnya tidak boleh bercampur dengan aktivitas lain yang dilakukan oleh koperasi.³¹

BMT memiliki dua fungsi utama yaitu, penghimpunan dana dan pembiayaan. Upaya penghimpunan dana harus dirancang sedemikian rupa sehingga menarik minat masyarakat untuk menjadi anggota BMT.

³¹Hertanto Widodo, Ak, et al, *Panduan Praktis Operasional Baitul Mal Wat Tamwil (BMT)*, (Bandung: Penerbit Mizan, 1999), 82.

Dalam pembiayaan, prinsip utamanya adalah kepercayaan artinya kemauan masyarakat untuk menaruh dananya pada BMT sangat dipengaruhi oleh tingkat kepercayaan masyarakat terhadap BMT itu sendiri.³²

Penghimpunan dana oleh BMT diperoleh melalui simpanan, yaitu dana yang dipercayakan oleh nasabah kepada BMT untuk disalurkan ke sector produktif dalam bentuk pembiayaan. Simpanan ini dapat berbentuk tabungan *wadī'ah*, simpanan *muḍārabah* jangka pendek dan jangka panjang. Penyaluran dana BMT kepada nasabah terdiri atas dua jenis: pertama, pembiayaan dengan system bagi hasil, kedua jual beli dengan pembayaran ditangguhkan. Pembiayaan merupakan penyaluran dana BMT kepada pihak ketiga berdasarkan kesepakatan pembiayaan antara BMT dengan pihak lain dengan jangka waktu tertentu dan nisbah bagi hasil yang telah disepakati.

Pada BMT penyaluran dana sektoril yang bersifat permanen atau jangka panjang dan terdapat unsur kepemilikan didalamnya. Penyaluran dana ini selanjutnya disebut investasi atau penyertaan. Investasi yang dilakukan BMT dapat dengan mendirikan usaha baru atau dengan masuk ke usaha yang sudah ada dengan cara membeli saham.

b. Asas dan Landasan

³²Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), 149.

BMT berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 serta berlandaskan prinsip Syariah Islam, keimanan, keterpaduan, kekeluargaan atau koprasi, kebersamaan, kemandirian dan profesionalisme.

Dengan demikian keberadaan BMT menjadi organisasi yang sah dan legal. Sebagai lembaga keuangan syariah, BMT harus berpegang teguh pada prinsip-prinsip syariah. Keimanan menjadi landasan atas keyakinan untuk mampu untuk tumbuh dan berkembang. Keterpaduan mengisyaratkan adanya harapan untuk mencapai sukses dunia dan akhirat juga keterpaduan antara sisi maal dan tanwil atau sosial dan bisnis, juga keterpaduan antara fisik dan mental, rohaniah dan jasmaniah. Kekeluargaan dan kebersamaan berarti upaya untuk mencapai kesuksesan tersebut diraih secara bersama, baik antara pengurus dan pengelola maupun dengan anggota. Kemandirian berarti BMT tidak dapat hidup hanya dengan bergantung pada uluran tangan atau fasilitas pemerintah, tetapi harus berkembang dari meningkatnya partisipasi anggota dan masyarakat, untuk itulah pola pengelolaannya harus profesional.³³

c. Produk Pembiayaan

³³*Ibid.*, 6.

Secara umum prinsip pembiayaan yang berlaku di bank syari'ah sama dengan di BMT. Produk pembiayaan tersebut dibagi menjadi empat prinsip yakni:

a. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil

Yakni bentuk pembiayaan kepada anggota atau nasabah BMT akan menyertakan sejumlah modal baik uang tunai maupun barang untuk meningkatkan produktivitas usaha. Atas dasar transaksi ini BMT akan bersepakat dalam *nisbah* bagi hasil. Dalam setiap periode akuntansi (laporan usaha) anggota atau nasabah akan berbagi hasil sesuai dengan kesepakatan. Dengan kata lain BMT bertindak selakus hohibil mal dan anggota atau nasabah sebagai mudhorib. System bagi hasil dapat diterapkan dalam bentuk pembiayaan *muḍārabah* maupun *Musyarākah*

b. Pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli

Pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli merupakan penyediaan barang modal maupun investasi untuk pemenuhan kebutuhan modal kerja maupun investasi. Atas transaksi ini, BMT akan memperoleh sejumlah keuntungan. Karena sifatnya jual beli, maka transaksi ini harus memenuhi syarat dan rukun jual beli.

1. Dilihat dari cara pengembaliannya system pembiayaan jual beli dapat dibagi menjadi dua yakni jual beli bayar cicil (*bai' biṣamanil ajil*) dengan bayar tangguh (*bai' al murabahah*)
 2. Dilihat dari pemanfaatannya, system jual beli ini dapat dibagi menjadi: *al murābahah, bai' as sālām, bai' al istisna.*
- c. Pembiayaan berdasarkan prinsip jasa

Pembiayaan ini disebut jasa karena pada prinsipnya dasar akadnya adalah *ta'āwuni* atau *tabarru'i*. yakni akad yang tujuannya tolong menolong dalam hal kebajikan. Berbagai pengembangan dari akad taawuni meliputi: *al wakālah, al kafālah, al qarḍ, al hawālah, ar rahn.*³⁴

- d. Pembiayaan berdasarkan prinsip sewa

Selain mengembangkan produk bagi hasil dan jual beli, BMT juga mengembangkan produk sewa. Dengan meliputi: *Al Ijārah* dan *Al Ijārah Al-Muntahiyah Bit Tamlik.*

B. Penelitian Terdahulu yang Relevan

³⁴Muhammad Ridwan, *Manajemen BMT*, (Yogyakarta:UIN Press, 2004), 167.

Berdasarkan penelitian yang sudah pernah dilakukan oleh beberapa peneliti terdahulu yang mengkaji antara lain :

Hengky Firmanda S. pada tahun 2011 yang berjudul “*Implementasi Akad Ijārah (Sewa-Menyewa) dalam Lembaga Perbankan Syari’ah*”. Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa tahapan pelaksanaan *Ijārah* adalah sebagai berikut: (a) adanya permintaan untuk menyewakan barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah kepada bank syari’ah, (b) *Wa’ad* antara bank dan nasabah untuk menyewa barang dengan harga sewa dan waktu sewa yang disepakati, (c) Bank syari’ah mencari barang yang diinginkan untuk disewa oleh nasabah, (d) Bank syari’ah menyewa barang tersebut dari pemilik barang, (e) Bank syari’ah membayar sewa di muka secara penuh, (f) Barang diserahkan terimakan dari pemilik barang kepada bank syari’ah, (g) Akad antara bank dengan nasabah untuk sewa, (h) Nasabah membayar sewa di belakang secara angsuran, (i) Barang diserahkan terimakan dari bank syari’ah kepada nasabah, dan (j) Pada akhir periode, barang diserahkan terimakan kembali dari nasabah ke bank syari’ah, yang selanjutnya akan diserahkan terimakan ke pemilik barang.³⁵

Sedangkan Penelitian yang dilakukan oleh oleh Sandra Oktaviarti Nur Khasanah pada tahun 2010 yang berjudul “*Realisasi Pembiayaan Ijārah Pada*

³⁵ Hengky Firmanda. S, “*Implementasi Akad Ijārah (Sewa-Menyewa) Dalam Lembaga Perbankan Syari’ah*”, dalam http://galiyao.blogspot.com/2012/03/v-behaviorurldefaultvml0_01.html (15 April 2013)

BMT Fajar Mulia Kantor Operasional Ungaran". Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa realisasi pembiayaan *Ijārah* dimulai dari pengajuan pembiayaan yang dilakukan oleh calon debitur dengan mengunjungi BMT, kemudian calon debitur melengkapi persyaratan dan bersedia untuk disurvei. Setelah itu diadakan rapat oleh manajer, bagian pembiayaan dan PL mengenai hasil survey calon debitur. Apabila tidak layak pembiayaan ditolak dan calon debitur diberi surat penolakan atau ditelepon. Apabila layak maka diadakan pencairan yang dihadiri oleh bagian pembiayaan dan calon debitur dengan membahas hal-hal yang berkaitan dengan pembiayaan calon debitur, apabila telah ada kata sepakat, bagian pembiayaan membuat akad pembiayaan dan surat kuasa yang akan ditandatangani oleh calon debitur diatas materai 6000. Teller menerangkan kepada calon debitur jika uangnya telah masuk direkening tabungan dan bila calon debitur ingin mengambilnya diminta mengisi slip pengambilan dan calon debitur juga diminta membayar biaya administrasi. Calon debitur diminta menandatangani slip pencairan dan menyimpan slip pencairan itu untuk mengambil jaminan jika telah terjadi perlunasan dan menerima kartu pembiayaan yang akan digunakan untuk membayar angsuran.³⁶

Dari penelitian dahulu dengan penelitian sekarang terdapat persamaan dan perbedaan penelitian. Adapun persamaannya adalah terletak pada subjek

³⁶ Sandra Oktaviarti Nur Khasanah, "*Realisasi Pembiayaan Ijārah Pada BMT Fajar Mulia Kantor Operasional Ungaran*", dalam <http://perpus.stainsalatiga.ac.id/scg.php?a=detil&id=722> (15 April 2013)

yang diteliti sama-sama meneliti tentang pembiayaan *ijārah*. Sedangkan yang membedakan adalah penelitian yang terdahulu hanya meneliti sebatas aplikasi pembiayaan *ijārah* saja, sedangkan penelitian yang sekarang lebih fokus ke pembahasan tentang pengaruh pembiayaan *ijārah* terhadap pertumbuhan calon anggota setelah melakukan pembiayaan tersebut.