

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Sejalan dengan kemajuan pembangunan di Indonesia yang sangat pesat, terutama pembangunan dibidang ekonomi, bertambah pula kegiatan sektor perbankan. Perbankan telah berperan sangat besar dalam pengembangan dan pertumbuhan ekonomi masyarakat. Produksi berskala dan aktivitas bisnis dewasa ini hampir tidak mungkin dilaksanakan tanpa bantuan atau memanfaatkan jasa bank. Tidak ragu lagi bahwa perbankan menunjukkan pelayanan khusus dan bermanfaat terhadap masyarakat dan tidak ada masyarakat modern yang dapat mencapai kemajuan pesat atau bahkan dapat mempertahankan angka pertumbuhan ekonominya tanpa bank. (Rachmat Syafe'i, 2001:112)

Krisis perbankan nasional telah memberi ibroh (pelajaran dan nasehat) tentang perlunya segera dilakukan perbaikan dan penyempurnaan terhadap sistem perbankan konvensional, juga tentang perlunya diformalisasi dan disosialisasikannya sistem perbankan secara alternatif yang dikelola secara amanah, halal, profesional, menguntungkan, serta rentan menghadapi badai krisis. Hal ini merupakan kunci utama upaya menyetatkan perbankan Indonesia. (Rachmat Syafe'i, 2001: 120)

Adapun Masalah pembiayaan yang melekat pada fungsi perbankan syari'ah mengandung arti sebagai alat penggunaan dana untuk tujuan pembangunan. Berhubung dengan hal itu peran bank syari'ah secara aktif turut menentukan lancar atau tidak lancar jalannya pembangunan, oleh karenanya bank

harus mampu menyalurkan dan yang ada secara aktif pada sasaran pembangunan. Dalam memilih pembangunan yang dapat dibiayai dengan pembiayaan, pihak bank harus dapat menentukan pilihannya secara tepat, sebab suatu kesalahan yang diperbuat dapat menyebabkan melesetnya sasaran dari pembangunan tersebut, oleh karena itu dalam operasi pembiayaannya, bank harus memperhatikan sektor-sektor ekonomi yang perlu diprioritaskan pembiayaannya, sesuai dengan program pembangunan ekonomi nasional.

Secara umum, ada beberapa jenis pembiayaan yang menjadi produk bank syari'ah di antaranya, pembiayaan dengan sistem bagi hasil (*mudharabah dan musyarakah*), pembiayaan *murabahah*, pembiayaan *ijarah*, dan sebagainya. Pembiayaan tersebut ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas yaitu, untuk peningkatkan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.

Untuk melihat sejauh mana perbankan syari'ah berperan dalam mengembangkan perekonomian lewat pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank. Salah satunya dapat dilihat dari segi pembiayaan *ijarah*.

Pembiayaan *ijarah* merupakan landasan pembiayaan yang bergerak dalam bidang jasa. Transaksi *ijarah* dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik), ada yang menerjemahkan pembiayaan *ijarah* sebagai jual beli jasa (upah mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, ada juga yang menerjemahkan sewa-menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang. (Rachmat Syafe'i, 2001: 122)

Menurut konsep yang di kemukakan oleh Rachmat Syafe'i. konsep *ijarah* sudah diterapkan di masyarakat sejak lama yaitu dengan nama sewa-menyewa

seperti memanfaatkan tenaga manusia dan ada pula yang mengambil manfaat dari barang, seperti halnya sewa mobil. Penyewa wajib menggunakan barang yang di sewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya. Penyewa juga wajib menjaga barang yang di sewa agar tetap utuh, tetapi jika mobil yang di sewa ternyata tidak dapat di gunakan karena akinya rusak, maka yang menyewakan wajib menggantinya, bila yang menyewakan tidak dapat memperbaikinya, penyewa mempunyai pilihan untuk membatalkan akad tersebut atau menerima manfaat yang rusak. Ada juga jenis yang disewakan, diantaranya jasa untuk membayar uang sekolah / kuliah, yaitu jasa yang dibayar oleh mahasiswa kepada universitas karena telah menggunakan jasa dosen untuk mengikuti perkuliahan, selain itu ada juga beberapa seperti ongkos tenaga kerja, ongkos angkut barang transportasi, dan sebagainya.

Selain konsep *ijarah* yang ada dimasyarakat, ada juga konsep *ijarah* yang diterapkan dilembaga non bank, konsep *ijarah* yang ada dilembaga non bank menggunakan istilah *leasing*.

Adapun pengertian sewa guna usaha atau *leasing* ialah “ suatu kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang atau modal, baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*financial lease*), maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi, (*operating lease*) untuk digunakan oleh lease selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayarannya secara berkala. (Kasmir, 2001: 274)

Kegiatan-kegiatan *leasing* yang dilakukan antara satu perusahaan *leasing* dengan perusahaan lainya dapat berbeda. Didalam Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169 / KMK. 01 / 1991 Tanggal 21 November 1991, kegiatan *leasing* dapat dilakukan dengan dua cara yaitu, *operating lease* dan *financial*

*lease*. Dalam *operating lease* tidak terjadi pemindahan kepemilikan asset, baik dari awal maupun akhir periode sewa. Sedangkan dalam *financial lease* diakhir periode sewa, si penyewa memberikan pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang disewa tersebut, jadi pemindahan kepemilikan masih berupa pilihan, dan dilakukan diakhir periode. (Kasmir, 2001: 277).

Dilain pihak, dalam *ijarah* objek yang disewakan bisa berupa barang maupun jasa / tenaga kerja. *ijarah* bila diterapkan untuk mendapatkan manfaat barang disebut sewa-menyewa, sedangkan bila diterapkan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja / upah-mengupah. Jadi yang disewakan dalam *ijarah* adalah manfaat barang maupun manfaat tenaga kerja. Dengan demikian, bila dilihat dari sisi objeknya, *ijarah* mempunyai cakupan yang lebih luas dari pada leasing. (Adiwarman A. Karim, 2006: 141)

Bila dilihat dari segi pembayaran *ijarah* dapat dibedakan menjadi dua yaitu: *ijarah* yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek yang disewa (*contingent to performance*), dan *ijarah* yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objek yang disewa (*not contingent to performance*) *ijarah* yang pembayarannya tergantung pada kinerja objek yang disewa disebut *ijarah*, gaji / sewa. Sedangkan *ijarah* yang pembayarannya tidak tergantung pada kinerja objek yang di sewa disebut *ju'alah*, atau *success fee*. (Adiwarman A. Karim, 2006: 142)

*Ijarah* sama seperti *financial lease*, yakni tidak ada *transfer of title* (perpindahan kepemilikan) baik dari awal maupun diakhir periode. Namun demikian, pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakan kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syari'ah dikenal dengan *ijarah muntahia bittamlik* / IMBT. *Ijarah muntahia bittamlik* merupakan rangkaian dua

buah akad, yakni akad al-bai dan akad *ijarah muntahia bittamlik* (IMBT). Al-bai merupakan akad jual beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa-menyewa dan jual beli atau hibah diakhir masa sewa. Dalam *ijarah muntahia bittamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:

1. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
2. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa. (Adiwarman A. Karim, 2006: 156)

Pembiayaan *ijarah muntahia bittamlik* telah ditetapkan oleh Dewan Syari'ah Nasional (DSN). DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang akad *ijarah muntahia bittamlik* untuk dijadikan pedoman oleh lembaga keuangan syari'ah.

Menurut Fatwa DSN: 09/DSN-MUI/IV/2000:

- (1) Kewajiban LKS sebagai pemberi sewa
  - (a) Menyediakan aset yang disewakan
  - (b) Menanggung biaya pemeliharaan aset
  - (c) Menjaminan bila terdapat cacat pada aset yang disewakan
- (2) Kewajiban nasabah sebagai penyewa :
  - (a) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang di sewa serta menggunakannya sesuai kontrak
  - (b) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (tidak materil)
  - (c) Jika aset yang di sewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak

penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Salah satu lembaga keuangan syari'ah yang menggunakan pembiayaan *ijarah* adalah PT BPRS Ishlahul Ummah yang menerapkan pola-pola syari'ah di dalam operasionalnya dan menjadikan syariat islam sebagai landasannya.

Adapun produk yang ditawarkan oleh BPRS disini ialah produk pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah*. Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna) bukan perpindahan kepemilikan (hak milik), pada dasarnya prinsip *ijarah* sama dengan prinsip jual beli tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila objek transaksi pada jual beli adalah barang maka pada *ijarah* adalah barang dan jasa.

Berdasarkan data objek di BPRS Ishlahul Ummah pada periode 2006- 2007:

**Tabel 1.1**

Laporan Keuangan PT. BPRS Ishlahul Ummah periode 2006-2007.

No	Jenis-Jenis Penyaluran Dana	Desember 2006	Desember 2007
1	Pembiayaan Murabahah	535.082	1.119.949
2	Pembiayaan Mudharabah	89.738	12.014
3	Pembiayaan Musyarakah	348.500	233.000
4	Ijarah	1.239.715	387.936
5	Qard	144.011	227.316
	Jumlah	2.357.046	1.980.215

*Ijarah* merupakan salah satu produk unggulan yang ditawarkan kepada masyarakat. Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang *ijarah* di PT BPRS Ishlahul Ummah dengan judul:

**"Aplikasi Pembiayaan Ijarah di PT BPRS Ishlahul Ummah".**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang, masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan *ijarah* di PT BPRS Ishlahul Ummah ?
2. Bagaimana penentuan margin pembiayaan *ijarah* di BPRS Ishlahul Ummah ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penulisan penelitian ini ialah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan *ijarah* di PT BPRS Ishlahul Ummah.
2. Untuk mengetahui penentuan bagi hasil pembiayaan *ijarah* di PT BPRS Ishlahul Ummah.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Laporan ini diharapkan dapat memberikan kegunaan secara teoritis dan praktis, yaitu:

1. Secara Teoritis:

sebagai sarana pengembangan dan penerapan disiplin keilmuan program Studi Manajemen Keuangan Syari'ah.

2. Secara Praktis:

- a. Sebagai sumbangan pemikiran dan bahan masukan bagi kebijakan-kebijakan perbankan.

- b. Berguna bagi pengembangan pengetahuan dibidang manajemen keuangan syari'ah.

### E. Kerangka berfikir

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Dalil mengenai pembiayaan *ijarah muntahia bittamlik* yaitu terdapat pada Al-Quran surat Az-Zukhruf ayat 32:

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

“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”. (Soenarjo, 1990: 798)

### F. Langkah-langkah Penelitian

#### 1. Tempat dan Waktu Penelitian

Penulis melakukan penelitian di PT BPRS Ishlahul Ummah, Jalan. Raya Cilember No. 281 Bandung. Dimulai dari tanggal 07 Juli 2008 sampai dengan tanggal 08 agustus 2008.

#### 2. Metode penelitian

Metode yang digunakan adalah metode studi kasus, dengan metode penulis berusaha mendeskripsikan atau memaparkan tentang kasus yang



diteliti pada saat sekarang mengenai Aplikasi Pembiayaan *ijarah* di BPRS Islahul Ummah.

### 3. Sumber Data

#### a. Sumber Data Primer

Sumber Data primer yaitu sumber data yang diperoleh langsung dari sumbernya yaitu BPRS Islahul Ummah.

#### b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder di dapat dari buku-buku atau karya tulis lainnya yang berhubungan dengan *Ijarah*.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mencapai tujuan pelaporan yang diharapkan, penulis memakai teknik pengumpulan data sebagai berikut:

#### a. Studi kepustakaan

Yaitu data yang bersifat teoritis dengan melakukan beberapa penelitian dengan mengunjungi perpustakaan untuk memperoleh data yang diperlukan, yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

#### b. Studi lapangan

penelitian yang dilakukan secara langsung kelapangan tempat lokasi penelitian di PT BPRS Ishlahul Ummah di lakukan dengan cara :

##### a) Observasi

Yaitu melakukan pengamatan dengan terjun langsung pada objek untuk memperoleh data dan informasi yang lengkap.

##### b) Wawancara

teknik pengumpulan data ini didapat dari informasi yang telah dilakukan melalui komunikasi langsung dan Tanya jawab kepada staf di BPRS Islahul Ummah.

c) Studi Dokumentasi

suatu bentuk penelitian kepustakaan dengan membaca dan mempelajari literatur dan catatan kuliah yang berisikan teori-teori yang relevan yang berhubungan dengan masalah yang sedang diteliti.

5. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara kualitatif yaitu setiap data yang didapat dari lapangan akan dilakukan seleksi data yang dikumpulkan kemudian diklasifikasikan menurut kategori yang ditentukan.

a. Pemrosesan satuan data

b. Kategorisasi data atau pengelompokan data

c. Uji keabsahan data yaitu melaksanakan pemeriksaan terhadap keabsahan data-data yang sudah terkumpul

### **G. Sistematika Penulisan**

Sistem penulisan ini terdiri menjadi tiga Bab yang dimulai dari pendahuluan sampai penutup.

#### **Bab 1 : PENDAHULUAN**

Menjelaskan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penulisan tugas akhir, kerangka berfikir, sistematika penulisan

#### **Bab 2 : PEMBAHASAN**

Menjelaskan tentang tinjauan umum *ijarah* seperti pengertian *ijarah*, landasan *ijarah*, macam-macam *ijarah*, rukun *ijarah*, syarat *ijarah*, pembatalan dan berakhirnya *ijarah*.

Objek penelitian seperti sejarah PT BPRS Ishlahul Ummah, visi dan misi, tujuan dan struktur organisasi, produk, resiko, kendala, prosedur, penentuan margin, dan manfaat pembiayaan *ijarah* di PT BPRS Ishlahul Ummah.

### **Bab 3 : PENUTUP.**

Menjelaskan tentang Kesimpulan dan Saran.

