

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Konsep Pemahaman

a. Definisi Pemahaman

Menurut kamus lengkap bahasa Indonesia pemahaman adalah sesuatu hal yang kita pahami dan kita mengerti dengan benar. Pemahaman adalah proses, cara memahami atau memahamkan.¹ Adapun pemahaman yang dimaksud adalah kemampuan seseorang dalam memahami sesuatu. Pemahaman, mengerti dan mengetahui apa yang sedang dikomunikasikan atau dipelajari dan dapat memanfaatkan isinya tanpa harus menghubungkan dengan hal-hal lain. Artinya seseorang yang memahami dan benar-benar faham dapat menjelaskan kembali kepada orang yang belum faham, dapat meyakinkan kepada orang lain atas apa yang dia

¹ Departemen pendidikan dan kebudayaan, *kamus besar Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1990) cet- ke 3, h. 636

fahami. Untuk mencapai sebuah pemahaman, dalam dunia pendidikan Benjamin s. bloom pada tahun 1956 tujuan pendidikan dibagi menjadi beberapa domain (ranah, kawasan) dan setiap domain tersebut dibagi kembali ke dalam pembagian yang lebih rinci berdasarkan hierarkinya, yaitu:

1. *Cognitive domain* (ranah kognitif), yang berisi perilaku-perilaku yang menekankan aspek intelektual, seperti pengetahuan, pengertian, dan keterampilan berpikir.
2. *Affective domain* (ranah afektif), berisi perilaku-perilaku yang menekankan aspek perasaan dan emosi, seperti minat, sikap, apresiasi, dan cara penyesuaian diri.
3. *Psychomotor domain* (ranah psikomotor), berisi perilaku-perilaku yang menekankan aspek keterampilan motoric seperti tulisan tangan, mengetik, berenang, dan mengoperasikan mesin.

Beberapa istilah lain yang juga menggambarkan hal yang sama dengan ketiga domain tersebut diantaranya seperti yang diungkapkan oleh Ki Hajar Dewantoro, yaitu: cipta, rasa, dan karsa. Selain itu juga dikenal istilah: penalaran, penghayatan, dan pengamalan. Dari setiap ranah tersebut dibagi kembali menjadi beberapa kategori dan subkategori yang berurutan secara hierarkis (bertingkat), mulai dari tingkah laku yang sederhana sampai tingkah laku yang paling kompleks. Tingkah laku dalam setiap tingkat diasumsikan menyertakan juga tingkah laku dari tingkat yang lebih rendah, seperti misalnya dalam ranah kognitif, untuk mencapai “pemahaman” yang berada di tingkatan kedua juga diperlukan (pengetahuan) yang ada pada tingkatan pertama.² Dimensi proses kognitif terbagi menjadi 6, diantaranya adalah:

² https://id.m.wikipedia.org/wiki/taksonomi_bloom (diakses pada tanggal 08 april 2018 pukul 11.30 WIB)

1. Mengingat (*remember*)

Menarik kembali informasi yang tersimpan dalam memori jangka panjang.

- a. Mengenali (*recognizing*)

Mengingat kembali agar dapat membandingkan dengan informasi yang baru.

- b. Mengingat (*recalling*)

Mengingat dengan sejumlah petunjuk.

2. Memahami (*understand*)

Mengkonstruksi makna atau pengertian berdasarkan pengetahuan awal yang dimiliki, atau mengintegrasikan pengetahuan yang baru ke dalam skema yang telah ada dalam pemikiran seseorang.

- a. Menafsirkan (*interpreting*)

Mengubah dari satu bentuk informasi ke bentuk informasi yang lainnya, misalnya dari kata-kata ke bentuk grafik atau gambar.

- b. Memberikan contoh (*exemplifying*)
memberikan contoh dari suatu konsep atau prinsip yang bersifat umum.
- c. Mengklasifikasikan (*classifying*)
mengenali bahwa sesuatu (benda atau fenomena) masuk dalam kategori tertentu.
- d. Meringkas (*summarising*)
membuat suatu pernyataan yang mewakili seluruh informasi atau membuat suatu abstrak dari sebuah tulisan.
- e. Menarik inferensi (*inferring*)
menemukan suatu pola dari sederetan contoh atau fakta.
- f. Membandingkan (*comparing*)
mendeteksi persamaan dan perbedaan yang dimiliki dua obyek atau lebih.
- g. Menjelaskan (*explaining*)
Mengkonstruksi dan menggunakan model sebab-akibat dalam suatu sistem.

3. Mengaplikasikan (*applying*)

Mencakup penggunaan suatu prosedur guna menyelesaikan masalah atau mengerjakan tugas.

a. Menjalankan (*executing*)

Menjalankan suatu prosedur rutin yang telah dipelajari sebelumnya.

b. Mengimplementasikan (*implementing*)

Memilih dan menggunakan prosedur yang sesuai untuk menyelesaikan tugas yang baru.

4. Menganalisis (*analyzing*)

Menguraikan suatu permasalahan atau obyek ke unsur-unsurnya dan menentukan bagaimana saling keterkaitan antar unsur-unsur tersebut.

a. Membedakan (*differentiating*)

Menguraikan suatu struktur dalam bagian-bagian berdasarkan relevansi, fungsi dan penting tidaknya.

b. Mengorganisir (*organizing*)

mengidentifikasi unsur-unsur suatu keadaan dan mengenali bagaimana unsur-unsur tersebut terkait satu sama lain untuk membentuk suatu struktur yang padu.

c. Menemukan pesan tersirat (*attributing*)

Menemukan sudut pandang, bias, dan tujuan dari suatu bentuk komunikasi.

5. Mengevaluasi (*evaluating*)

Membuat suatu pertimbangan berdasarkan kriteria dan standar yang ada.

a. Memeriksa (*checking*)

Menguji konsistensi atau kekurangan suatu karya berdasarkan kriteria internal.

b. Mengkritik (*critiquing*)

Menilai suatu karya baik kelebihan maupun kekurangannya, berdasarkan kriteria eksternal.

6. Mencipta (*creat*)

Menggabungkan beberapa unsur menjadi suatu bentuk kesatuan

a. membuat (*generating*)

Menguraikan suatu masalah sehingga dapat dirumuskan berbagai kemungkinan hipotesis yang mengarah pada pemecahan masalah tersebut.

b. Merencanakan (*planning*)

Merancang suatu metode atau strategi untuk memecahkan masalah.

c. Memproduksi (*producing*)

Membuat suatu rancangan atau menjalankan suatu rencana untuk memecahkan masalah.³

b. Pengetahuan Masyarakat

1. Definisi pengetahuan

Pengetahuan adalah informasi atau maklumat yang diketahui atau disadari oleh

³ [https://www.academia.edu/23069900/TAKSONOMI_ BLOOM_ REVISI](https://www.academia.edu/23069900/TAKSONOMI_BLOOM_REVISI) (diakses pada tanggal 08 april 2019 pukul 11.30 WIB)

seseorang. Pengetahuan termasuk, tetapi tidak dibatasi pada deskripsi, hipotesis, konsep, teori, prinsip dan prosedur yang secara probabilitas Bayesian adalah benar atau berguna. Pengetahuan adalah informasi yang telah dikombinasikan dengan pemahaman dan potensi untuk menindaki yang lantas melekat di benak seseorang. Pada umumnya, pengetahuan memiliki kemampuan prediktif terhadap sesuatu sebagai hasil pengenalan atas suatu pola. Manakala informasi dan data sekedar berkemampuan untuk menginformasikan atau bahkan menimbulkan kebingungan, maka pengetahuan berkemampuan untuk mengarahkan tindakan.

2. Jenis pengetahuan

Khususnya dalam pokok bahasan manajemen pengetahuan terdapat dua jenis

utama pengetahuan bila dilihat dari perihal eksplisitasnya:

a. Pengetahuan implisit

Pengetahuan implisit adalah pengetahuan yang masih tertanam dalam bentuk pengalaman seseorang dan berisi faktor-faktor yang tidak bersifat nyata seperti keyakinan pribadi, prespektif, dan prinsip.

b. Pengetahuan eksplisit

Pengetahuan eksplisit adalah pengetahuan yang telah didokumentasikan atau disimpan dalam wujud nyata berupa media atau semacamnya.

3. Faktor-faktor yang memengaruhi pengetahuan

Pengetahuan seseorang dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya:

a. Pendidikan

Pendidikan adalah sebuah proses perubahan sikap dan tata laku seseorang atau kelompok dan juga usaha mendewasakan manusia melalui upaya pengajaran dan pelatihan, maka jelas dapat kita kerucutkan sebuah visi pendidikan yaitu mencerdaskan manusia.

b. Media

Media yang secara khusus didesain untuk mencapai masyarakat yang sangat luas.

c. Informasi

Penegertian informasi menurut *oxford English dictionary*, adalah “*that of which one is app rised or told: intelligence. News*”. Kamus lain menyatakan bahwa informasi adalah

sesuatu yang dapat diketahui, namun adapula yang menekankan informasi sebagai transfer pengetahuan. selain itu istilah informasi juga memiliki arti yang lain sebagaimana diartikan oleh RUU teknologi informasi yang mengartikannya sebagai suatu teknik untuk mengumpulkan, menyiapkan, menyimpan, memanipulasi, mengumumkan, menganalisis, dan menyebarkan informasi dengan tujuan tertentu.⁴

B. Konsep Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)

a. Pengertian ijarah

Al-ijarah berasal dari kata al-ajru yang arti menurut bahasanya *al-'iwadh*, yang dalam bahasa Indonesia ialah ganti dan upah.

⁴ Meliono, irmayanti, dkk, *MPKT Modul* (jakarta:Lembaga Penerbitan FEUI, 2007), hal. 59

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda pendapat mendefinisikan *al-ijarah*. Antara lain sebagai berikut:

1. Menurut hanafiyah bahwa *ijarah* ialah:

“akad untuk membolehkan pemilik manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan”.

2. Menurut malikiyah bahwa *ijarah* ialah:

“nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan”.

3. Menurut muhamad al-syarbini al-khatib bahwa *ijarah* ialah:

“pemilik manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat”.

4. Menurut sayyid sabiq bahwa *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

Berdasarkan definisi di atas dapat dipahami bahwa ijarah adalah menukar sesuatu dengan ada imbalan.

b. Dasar Hukum Ijarah

Dasar hukum tentang perjanjian ijarah ini dapat kita jumpai dalam al-qur'an, hadits, ijmak, serta ketentuan hukum positif. Penjelasan dasar hukum tersebut, yakni sebagai berikut:

1. Landasan syariah

1. Al-qur'an

a. Q.S Adz-dzariyaat: 56

وَمَا خَلَقْتُ الْجِنَّ وَالْإِنْسَ إِلَّا لِيَعْبُدُونِ ﴿٥٦﴾

Artinya: “Dan aku tidak menciptakan jin dan manusia melainkan supaya mereka mengabdikan kepada-Ku.”

b. Q.S Al-Maidah: 8

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ

بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ ءَلَّا تَعْدِلُوْا

أَعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ

بِمَا تَعْمَلُونَ ﴿٨﴾

Artinya: “ Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

c. Q.S An-Nisa: 105

إِنَّا أَنْزَلْنَا إِلَيْكَ الْكِتَابَ بِالْحَقِّ لِتَحْكُمَ بَيْنَ النَّاسِ

بِمَا أَرَاكَ اللَّهُ وَلَا تَكُنْ لِلْخَائِنِينَ خَصِيمًا ﴿١٠٥﴾

Artinya: “Sesungguhnya Kami telah menurunkan kitab kepadamu dengan membawa kebenaran, supaya kamu mengadili antara manusia dengan apa yang telah Allah wahyukan kepadamu, dan janganlah kamu menjadi penantang (orang yang tidak bersalah), karena (membela) orang-orang yang khianat.”

d. Q.S Al-Maidah: 49

وَأَنِ احْكُم بَيْنَهُم بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَهُمْ
 وَاحْذَرْهُمْ أَنْ يَفْتِنُوكَ عَنْ بَعْضِ مَا أَنْزَلَ اللَّهُ إِلَيْكَ
 فَإِنْ تَوَلَّوْا فَأَعْلَمَ أَنَّ مَا يُرِيدُ اللَّهُ أَنْ يُصِيبَهُمْ بِبَعْضِ
 ذُنُوبِهِمْ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ النَّاسِ لَفَاسِقُونَ ﴿٤٩﴾

Artinya: “dan hendaklah kamu memutuskan perkara di antara mereka menurut apa yang diturunkan Allah, dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu mereka. Dan berhati-hatilah kamu terhadap mereka, supaya mereka tidak memalingkan kamu dari sebahagian apa yang telah diturunkan Allah kepadamu. Jika mereka berpaling (dari hukum yang telah diturunkan Allah), maka ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah menghendaki akan menimpakan mushibah kepada mereka disebabkan sebahagian dosa-dosa mereka. Dan sesungguhnya kebanyakan manusia adalah orang-orang yang fasik.”

2. Hadits/sunah

- a. Diriwayatkan dari ibnu abbas bahwa rasulullah saw bersabda,”berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu” (HR. Bukhari Dan Muslim).

b. Dari Ibnu Umar bahwa Rasulullah saw bersabda, "berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering." (HR. Ibnu Majah)

3. Ijm'a ulama

Semua ahli fiqih sepakat akan kebolehan *ijarah*, dikarenakan kebutuhan manusia akan kemanfaatan dari *ijarah*. Hal ini sejalan juga dengan prinsip muamalah, bahwa semua bentuk muamalah adalah boleh kecuali ada dalil yang melarangnya.

2. Landasan hukum positif

Landasan produk *ijarah* dalam bentuk hukum positif dapat kita jumpai dalam undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. Hal ini dapat kita baca dalam ketentuan pasal 1 ayat (13) yang mendefinisikan mengenai prinsip syariah. Dasar hukum secara khusus telah diatur melalui undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah,

antara lain yakni Pasal 1 ayat (25) yang intinya menyebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.

Pembiayaan berdasarkan akad ijarah dan akad *ijarah muntahiya bittamlik* sebagai salah satu produk penyaluran dana juga mendapatkan dasar hukum dalam PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah, sebagaimana yang telah diubah dengan PBI No 10/16/PBI/2008. Pasal 3 PBI dimaksud menyebutkan antara lain pemenuhan prinsip syariah sebagaimana dimaksud, dilakukan melalui kegiatan penyaluran dana berupa pembiayaan dengan mempergunakan antara lain

akad *mudharabah*, *musyarakah*, *murobahah*, *salam*, *istishna*, *ijarah*, *ijarah muntahiya bittamlik* dan *qardh*.

Di samping itu mengenai produk bank berupa *ijarah* ini juga telah diatur dalam fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah* tertanggal 13 april 2000 yang menyatakan bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang atau jasa tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁵

c. Rukun dan syarat *ijarah*

➤ Rukun *ijarah*

Menurut hanafiyah rukun *ijarah* hanya satu yaitu *ijab* dan *qabul* dari dua belah pihak yang bertransaksi. Adapun menurut jumhur ulama rukun *ijarah* ada empat yaitu:

⁵ abdul ghofur anshori, *Perbankan syariah di Indonesia*, (Yogyakarta, gadjah mada university press, 2009), hal;122-123

1. Dua orang yang berakad (*akad*) dan *mu'jir* (orang yang menyewakan atau orang yang memberi upah) dan *musta'jir* (orang yang menyewakan sesuatu atau menerima upah).
2. Sighat
3. Sewa atau imbalan
4. Manfaat
 - Syarat ijarah

Adapun syarat-syarat ijarah sebagai berikut:

1. Dua orang yang berakad (*akid*). Menurut ulama syafi'iyah dan hanabalah dua orang yang berakad diisyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum baligh atau tidak berakal ijarahnya tidak sah. Akan tetapi, ulama hanafiyah dan malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad tidak harus berakal dan baligh. Oleh karenanya anak yang baru *mumayiz* pun boleh melakukan

akad ijarah, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.

2. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukannya akad ini, maka akad ijarah tidak sah.

3. *Shigat*

Adanya pernyataan para pihak untuk melaksanakan *ijab* dan *qabul* dari kedua belah pihak, boleh dengan lafadz atau dengan tulisan. *Shigat* haruslah selaras antara *ijab* dan *qabulnya*. Dalam *shigat*, kedua belah pihak harus dengan jelas menerima tawarannya (transparansi). *Qabul* harus langsung diucapkan setelah *ijab* diucapkan, *ijab* dan *qabul* haruslah terkoneksi satu dengan yang lain tanpa adanya halangan waktu dan tempat. *ijab* dan *qabul* juga harus dilakukan di dalam satu ruangan yang sama oleh

kedua belah pihak atau istilahnya harus di dalam satu majelis yang sama.⁶ *Sighat ijarah* adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal, dengan cara penawaran dari pemilik *asset* (lembaga keuangan syariah) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

4. Ujrah (upah)

Para ulama telah menetapkan syarat upah, yaitu:

- a. Berupa harta tetap yang diketahui oleh kedua belah pihak.
- b. Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari ijarah, seperti menyewa rumah dengan menempati rumah tersebut.
- c. Maanfaat yang menjadi objek ijarah harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila

⁶ Prof. Dr. H. Vethzal Rivai, S.E., M.M., MBA dkk, *ISLAMIC TRANSACTION LAW IN BUSINESS dari teori ke praktik* (jakarta, bumi aksara, 2011),hal: 9

manfaat menjadi objek yang tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu ditangan penyewanya.

d. Sifat Dan Hukum Akad Ijarah

Mengenai sifat akad *ijarah*, para ulama fiqih berbeda pendapat dalam mensifati akad ijarah. Ulama hanafiyah berpendapat bahwa akad ijarah bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad. Sedangkan jumhur ulama berpendapat bahwa akad ijarah bersifat mengikat, kecuali terdapat cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan.

Sedangkan hukum akad *ijarah*, terdapat dua hukum yaitu:

1. Hukum ijarah sah

Yaitu tepatnya kepemilikan kemanfaatan bagi penyewa dan tepatnya upah bagi pekerja atau orang

yang menyewakan, sebab ijarah termasuk akad jual beli pertukaran hanya saja dalam bentuk kemanfaatan.

2. Hukum ijarah rusak

Menurut ulama hanafiyah, jika penyewa telah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan atau yang bekerja dibayar lebih kecil dari kesepakatan pada waktu akad, bila kerusakan tersebut terjadi pada syarat. Akan tetapi jika kerusakan penyewa tidak memberi tahukan jenis pekerjaan perjanjiannya harus diberikan semestinya.

e. Macam-macam akad ijarah

Dalam hukum Islam ada dua jenis *ijarah*, yaitu:

1. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa.
2. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa asset atau *property* yaitu memindahkan hak untuk memakai dari *asset* atau *property* tertentu kepada orang lain

dengan imbalan biaya sewa. Bentuk ijarah seperti ini mirip dengan *leasing* (sewa) pada bisnis konvensional

f. Pembatal dan berakhirnya ijarah

Ijarah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena ijarah merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*.

Ijarah akan mendapati fasakh (batal) apabila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa
2. Rusaknya barang yang disewakan
3. Rusaknya barang yang diupahkan
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
5. Menurut hanafiyah, boleh fasakh ijarah dari salah satu pihak seperti yang menyewa took untuk

dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.

g. Ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)

a. Menurut undang-undang No. 21 tahun 2008 dan peraturan bank Indonesia akad *ijarah muntahiya bittamlik* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.

b. *Ijarah muntahiya bittamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa. Sifat perpindahan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa.

Produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan akad sewa menyewa terdiri dari sewa murni dan sewa yang diakhiri dengan pemindahan hak kepemilikan atau dikenal dengan *ijarah muntahiya bit*

tamlík. Ijarah muntahiya bit tamlík (IMBT) pada dasarnya merupakan sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan akad *ijarah* biasa. 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 dan jelas maka (walaupun opsi membeli tetap terbuka), maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa *ijarah*.

Dari sisi *ijarah*, 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 (*ijarah*), sebelum transaksi jual beli dilakukan.

c. Rukun dan syarat ijarah muntahiya bittamlik

Dalam semua pembiayaan murabahah, termasuk pembiayaan KPR syariah, terdapat rukun *ijarah muntahiya bittamlik* diantaranya:

1. Adanya pihak yang berakad
2. Objek yang diakadkan
3. Akad/*sighat*

Kata akad dalam bahasa arab, sebenarnya memiliki arti mengikat dengan ketat, mengunci, menahan atau dengan kata lain membuat perjanjian yang erat, sama seperti mengikat tali. Orang arab juga menggunakan kata tersebut untuk mengatakan kepercayaan dan ketetapan yang teguh. Kata akad dalam penggunaan hukum Islam berarti perjanjian dan persetujuan ai antara dua orang secara legal, berpengaruh dan bersifat mengikat.⁷Dengan mengacu pada *murobahah*

⁷ Prof. Dr. H. Veithzal Rivai, S.E.,M.M.,MBA.dkk,*ISLAMIC TRANSACTION LAW IN BUSINESS dari teori ke praktik*(JAKARTA:Bumi Aksara., 2011), h.5-6

dapat disimpulkan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi KPR syariah adalah sebagai berikut:

1. Pihak bank harus memberitahukan biaya pembelian rumah kepada nasabah
2. Kontrak transaksi harus sah dan terbebas dari riba
3. Objek transaksi jelas
4. Penjual harus menjelaskan semua hal yang berkaitan dengan proses perolehan barang tersebut.

Selain itu juga, dalam pelaksanaan akad IMBT ada ketentuan-ketentuan yang bersifat umum dan ketentuan bersifat khusus. Adapun ketentuan yang bersifat umum dalam akad *ijarah muntahiyya bittamlik* adalah sebagai berikut:

1. Rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* berlaku pula dalam akad IMBT
2. Perjanjian untuk melakukan akad IMBT harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani

3. Hak dan kewajiban setiap pihak dijelaskan dalam akad

Sedangkan ketentuan yang bersifat khusus dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* adalah sebagai berikut:

1. Pihak yang melakukan IMBT harus melakukan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli (*ba'i*) atau pemberian (*hibah*) hanya dapat dilakukan setelah *ijarah* selesai.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad *ijarah* adalah *wa'ad* (janji) yang hukumnya tidak mengikat. Apabila *wa'ad* (janji) dilaksanakan, maka pada akhir masa *ijarah* (sewa) wajib dibuat akad pemindahan kepemilikan. Artinya dalam akad IMBT tidak bertentangan dengan prinsip syariah yaitu melarang 2 (dua) akad dalam satu perjanjian. Namun *ijarah muntahiya bittamlik* memiliki perbedaan dengan *leasing* konvensional.

d. Pembiayaan ijarah muntahiya bittamlik

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

1. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa
2. Pihak yang menyewakan berjanji akan mengubah barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa

Dalam *ijarah muntahiya bittamlik* terjadi kepemindahan hak milik barang yaitu dengan cara pembiayaan *murobahah*. Adapun faktor atau rukun yang harus ada dalam pembiayaan *murobahah* adalah:

1. Pelaku (pemilik modal maupun pelaksana usaha)
2. Objek *murobahah* (modal dan kerja)

3. Persetujuan kedua belah pihak
4. Nisbah keuntungan

C. Konsep Perbankan Syariah

Bank Islam atau di Indonesia disebut bank syariah merupakan lembaga keuangan yang berfungsi memperlancar mekanisme ekonomi di sektor riil melalui aktivitas kegiatan usaha (investasi, jual beli atau lainnya) berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan nilai-nilai syariah yang bersifat makro maupun mikro.

Nilai-nilai makro yang dimaksud adalah keadilan, *masalah*, sistem zakat, bebas dari bunga (*riba*), bebas dari kegiatan spekulatif yang non produktif seperti perjudian (*maysir*), bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (*gharar*), bebas dari hal-hal yang rusak atau

tidak sah (*bathil*), dan penggunaan uang sebagai alat tukar. Sementara itu, nilai-nilai mikro yang harus dimiliki oleh pelaku perbankan syariah adalah sifat-sifat mulia yang dicontohkan oleh Rasulullah saw yaitu *siddiq*, *amanah*, *tanligh*, dan *fathonah*.

Selain itu, dimensi keberhasilan bank syariah meliputi keberhasilan dunia dan akhirat (*long term oriented*) yang sangat memerhatikan kebersihan sumber, kebenaran proses, dan kemanfaatan hasil.

a. Konsep operasi

Mekanisme kerja bank syariah adalah sebagai berikut. Bank syariah melakukan kegiatan pengumpulan dana dari nasabah melalui deposito/investasi maupun titipan giro atau tabungan. Dan yang terkumpul kemudian diinvestasi pada dunia usaha melalui investasi sendiri (nonbagi hasil/ *trade financing*) dan investasi dengan pihak lain (bagi hasil/ *investment financing*) ketika ada hasil (keuntungan), maka bagian keuntungan untuk bank dibagi kembali antara bank dan nasabah pendanaan. Di

samping itu bank syariah dapat memberikan berbagai jasa perbankan kepada nasabahnya.

Secara teori bank syariah menggunakan konsep *two tier mudharaba* (mudharabah dua tingkat), yaitu bank syariah berfungsi dan beroperasi sebagai institusi intermediasi investasi yang menggunakan akad mudharabah pada kegiatan pendanaan (pasiva) maupun pembiayaan (aktiva). Dalam pendanaan bank syariah bertindak sebagai pengusaha atau *mudharib*, sedangkan dalam pembiayaan bank syariah bertindak sebagai pemilik dana atau *shahibul maal*. Selain itu, bank syariah juga dapat bertindak sebagai agen investasi yang mempertemukan pemilik dana dan pengusaha. Karakteristik bank syariah berbeda dengan bank konvensional.

b. Konsep akad

1. Pengertian akad

Akad (ikatan, keputusan, atau oenguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat

diartikan sebagai komitmen yang berbingkai dengan nilai-nilai syariah.⁸ Akad dalam penggunaan hukum Islam berarti perjanjian dan persetujuan di antara dua orang secara legal, berpengaruh dan bersifat mengikat. Selain itu akad juga diidentifikasi oleh muhammad qadri basha sebagai “tampilan dari penggabungan antara proposal positif buatan dari salah satu kelompok dan penerimaan dari kelompok-kelompok lain yang memiliki pengaruh dengan subjek persoalan dalam akad tersebut.” Akad diartikan sebagai “gabungan atau penyatuan dari penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*)” yang sah sesuai dengan hukum Islam. *Ijab* adalah penawaran dari pihak pertama, sedangkan *qabul* adalah penerimaan dari penawaran yang disebutkan oleh pihak pertama.⁹

⁸ Ascarya, akad & produk bank syariah (jakarta, rajawali pers 2013) hal: 30-35

⁹ Prof. Dr. H. Veithzal Rivai, S.E., M.M., MBA DKK “*ISLAMIC TRANSACTION LAW IN BUSINESS DARI TEORI KE PRAKTIK*” (JAKARTA, BUMI AKSARA 2011), Hal: 6

2. Akad yang digunakan bank syariah

Akad atau transaksi yang digunakan bank syariah dalam operasinya terutama diturunkan dari kegiatan mencari keuntungan (tijarah) dan sebagian dari kegiatan tolong menolong (tabarru'). Turunan dari tijarah adalah perniagaan (al-bai') yang berbentuk kontrak pertukaran dan kontrak bagi hasil dengan segala variasinya.

3. Keterkaitan akad dan produk

Dalam melihat produk-produk bank syariah, selain bentuk atau nama produknya, yang perlu diperhatikan adalah prinsip syariah yang digunakan oleh produk yang bersangkutan dalam akadnya (perjanjian), dan bukan hanya nama produknya sebagaimana produk-produk bank konvensional. Hal ini terkait dengan bagaimana hubungan antara bank dan nasabah yang menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Selain itu, suatu produk bank syariah dapat

menggunakan prinsip syariah yang berbeda. Demikian juga, satu prinsip syariah dapat diterapkan pada beberapa produk yang berbeda.

Akad atau transaksi yang berhubungan dengan kegiatan usaha bank syariah dapat digolongkan ke dalam transaksi untuk mencari keuntungan (*tijarah*) dan transaksi tidak untuk mencari keuntungan dapat dibagi lagi menjadi dua, yaitu transaksi yang mengandung kepastian (*naturalcertainty contracts/NCC*), yaitu kontrak dengan prinsip nonbagi hasil (jual beli dan sewa), dan transaksi yang mengandung ketidakpastian (*natural uncertainty contracts,NUC*), yaitu kontrak dengan prinsip bagi hasil. Transaksi NCC berlandaskan pada teori pertkaran, sedangkan NUC berlandaskan pada teori percampuran (karim,2004).semua transaksi untuk mencari keuntungan tercakup dalam pembiayaan dan pendanaan, sedangkan transaksi tidak untuk

mencari keuntungan tercakup dalam pendanaan, jasa pelayanan (*fee based income*), dan kegiatan social.¹⁰

D. Hubungan Antar Variabel

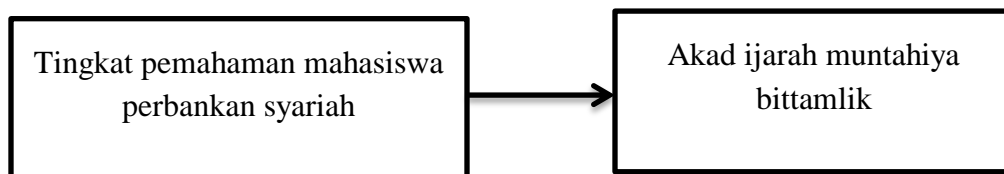
Tingkat pemahaman mahasiswa pada fakultas ekonomi bisnis Islam khususnya jurusan perbankan syariah memiliki hubungan yang sangat erat pada implementasi akad ijarah muntahiya bittamlik. Mahasiswa perbankan syariah selaku akademisi dan calon praktisi bank syariah, seharusnya memahami dan mengerti tentang sistem-sistem transaksi yang ada dalam bank syariah. sebagai akademisi mahasiswa memiliki keharusan untuk memberikan edukasi kepada masyarakat umum agar lebih memahami tentang bank syariah serta mau ikut terlibat dalam mengembangkan bank syariah dan selaku praktisi dimasa yang akan datang.

Saat ini pembiayaan ijarah sebenarnya dapat dikatakan lebih menarik dibandingkan dengan jenis

¹⁰ Ascarya, akad & produk bank syariah (jakarta, rajawali pers 2013) hal: 37-38

pembiayaan lainnya seperti mudharabah dan musyarakah. hal Ini dikarenakan pembiayaan ijarah mempunyai keistimewaan bahwa untuk memulai kegiatan usaha, pengusaha tidak perlu memiliki barang modal terlebih dahulu, melainkan dapat melakukan penyewaan kepada bank syariah.¹¹ Ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa diakhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.¹²

Hubungan antar Variabel



(+)

Tingkat pemahaman mahasiswa perbankan syariah berpengaruh positif terhadap akad ijarah muntahiya bittamlik.

¹¹http://www.academia.edu/3082673/ijarah_and_ijarah_muntahiya_bittamlik_IMBT_in_Islamic_financial_instruments_indonesian. (diakses pada tanggal 08 april 2019 pukul 11.30)

¹² Ascarya, "akad & produk bank syariah", (jakarta, rajawali pers 2013) hal: 103

E. Hipotesis

Hipotesis adalah hal utama yang hendak dicari jawabannya dalam sebuah analisis statistic inferensia.¹³ secara sederhana hipotesis dapat dikatakan sebagai dugaan awal yang bersifat sementara atas suatu permasalahan, kenapa sementara? Karena sebagai dugaan awal atau sebuah hipotesis harus dianalisis untuk membuktikan apakah hipotesis itu benar atau salah. Berdasarkan kerangka pemikiran yang telah diuraikan di atas, hipotesis dalam penelitian ini adalah:

H_0 : Terdapat pengaruh antara tingkat pemahaman mahasiswa perbankan syariah UIN sultan maulana hasanuddin Banten terhadap akad ijazah muntahiya bittamlik (IMBT).

H_1 : Tidak terdapat pengaruh antara tingkat pemahaman mahasiswa perbankan syariah UIN sultan maulana hasanuddin Banten terhadap akad ijazah muntahiya bittamlik (IMBT).

¹³ Hendra syamsir, *cara termudah mengaplikasikan STATISTIKA nonparametik*, (Jakarta: PT. Elex, media komputindo 2015)

Dengan dugaan sementara dalam penelitian ini adalah bahwa adanya pengaruh tingkat pemahaman mahasiswa UIN sultan maulana hasanuddin banten terhadap akad ijarah muntahiya bittamlik.

Semakin mahasiswa memahami produk-produk bank syariah salah satunya adalah akad ijarah muntahiya bittamlik maka semakin meningkat pula pemahaman mereka yang artinya mahasiswa sudah bisa menjadi praktisi akademisi yang handal dimasa yang akan datang.