

**SKRIPSI**

**ANALISIS PENERAPAN *HYBRID CONTRACT* DALAM  
PRODUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH  
(GRIYA) PADA BANK SYARIAH MANDIRI KCP  
ULEE KARENG KOTA BANDA ACEH**



**Disusun Oleh:**

**PUTRI NADILA SARI  
NIM. 150603108**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
BANDA ACEH  
2019 M / 1441 H**

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini

Nama : Putri Nadila Sari  
NIM : 15060108  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan SKRIPSI ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkan.*
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.*

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 20 November 2019

Yang menyatakan,



Putri Nadila Sari

**LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG SKRIPSI**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Ar-Raniry Banda Aceh  
Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Untuk Menyelesaikan Program Studi Perbankan Syariah

Dengan Judul:


**ANALISIS PENERAPAN *HYBRID CONTRACT* DALAM PRODUK  
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (GRIYA) PADA BANK  
SYARIAH MANDIRI KCP ULEE KARENG BANDA ACEH**

Disusun Oleh:

Putri Nadila Sari  
NIM. 150603108

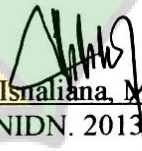
Disetujui untuk disidangkan dan dinyatakan bahwa isi dan  
formatnya telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan dalam  
penyelesaian studi pada  
Program Studi Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry

Pembimbing I



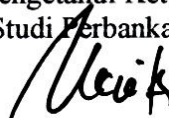
Muhammad Arifin, Ph.D  
NIP. 197410152006041002

Pembimbing II,



Isnaliana, MA  
NIDN. 2013048301

Mengetahui Ketua  
Program Studi Perbankan Syariah



Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag  
NIP. 197711052006042003

**LEMBAR PENGESAHAN HASIL SIDANG  
SKRIPSI**

Putri Nadila Sari  
NIM. 150603108

Dengan Judul:

**ANALISIS PENERAPAN HYBRID CONTRACT  
DALAM PRODUK PEMBIAYAAN KEMILIKAN RUMAH (GRIYA)  
PADA BANK SYARIAH MANDIRI KCP ULEE KARENG BANDA ACEH**

Telah Disidangkan Oleh Program Studi Strata Satu (S1)  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry dan  
Dinyatakan Lulus Serta Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi Untuk  
Menyelesaikan Program Studi Strata 1 dalam Bidang Perbankan Syariah

Pada Hari/Tanggal: Rabu, 8 Januari 2019

Banda Aceh  
Tim Penilai Sidang Hasil Skripsi

Ketua,

Muhammad Arifin, Ph.D

NIP. 197410152006041002

Sekretaris,

Isnaliana, MA

NIDN. 2029099003

Penguji I,

Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag

NIP. 197711052006042003

Penguji II,

Akmal Riza, SE., M.Si

NIDN. 2002028402

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Dr. Zaki Fuad, M.Ag

NIP. 196403141992031003





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH  
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922  
Web : [www.library.ar-raniry.ac.id](http://www.library.ar-raniry.ac.id), Email : [library@ar-raniry.ac.id](mailto:library@ar-raniry.ac.id)

**FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASIKARYA ILMIAH  
MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Putri Nadila Sari  
NIM : 150603108  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah  
E-mail : [Putrinadilasari2016@gmail.com](mailto:Putrinadilasari2016@gmail.com)

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah :

**ANALISIS PENERAPAN HYBRID CONTRACT DALAM PRODUK  
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (GRIYA) PADA BANK  
SYARIAH MANDIRI KCP ULEE KARENG BANDA ACEH**

Tugas Akhir  KKU  Skripsi  ..... yang berjudul:

(bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih-media formatkan, mengelola, mendiseminasikan, dan mempublikasikannya di internet atau media lain. Secara *fulltext* untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut.

UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh  
Pada tanggal : Kamis 17 Februari 2021

Mengetahui,

Penulis

Putri Nadila Sari  
NIM. 150603108

Pembimbing I

Muhammad Arifin, Ph.D  
NIP. 197410152006041002

Pembimbing II

Isnaliana, MA  
NIDN. 2013048301

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*“sesungguhnya Allah tidak akan merubah keadaan suatu kaum sehingga mereka memperoleh keadaan yang ada pada diri mereka sendiri.”(QS. 13:11)*

*“Dan bahwasanya seorang manusia tiada memperoleh selain apa yang telah diusahakan”(QS. 53:39)*

*“Barangsiapa yang mempelajari ilmu pengetahuan yang seharusnya yang ditunjukkan untuk mencari ridho Allah bahkan hanya untuk mendapatkan kedudukan kekayaan duniawi maka ia tidak akan mendapatkan baunya surge nanti pada hari kiamat (riwayat Abu Hurairah radhiallahu anhu)”*

Bismillahirrahmanirrahim

Dengan ucapan syukur Alhamdulillah, Dengan segala kerendahan hati, kupersembahkan karya sederhanaaku ini untuk:

Persembahan yang tertinggi hanyalah kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya serta memberikan kemudahan dan kelancaran dalam setiap langkah.

Ayah dan Ibuku yang aku sayangi yang telah bekerja keras demi masa depanku serta tiada henti mendoakan dan membuat aku semangat dalam melakukan semua hal.

Dan teruntuk semua guruku yang tanpa lelah memberiku ilmunya.

Dan untuk sahabatku dan juga orang-orang yang meyakini.

## KATA PENGANTAR



Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat merampungkan skripsi dengan judul **“Analisis Penerapan *Hybrid Contract* Dalam Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Griya) Pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Kota Banda Aceh** Shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada Rasulullah SAW yang mengantarkan manusia dari zaman kegelapan ke zaman yang terang benderang ini.

Tujuan penyusunan skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) bagi mahasiswa S-1 pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak dapat terselesaikan tanpa dukungan dari berbagai pihak baik moril maupun materil. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini terutama kepada: - RANIRY

1. Dr. Zaki Fuad, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag, selaku Ketua Jurusan dan Penguji I Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh. Dan Ayumiati, SE., M.Si selaku Sekretaris Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

3. Muhammad Arifin, Ph. D, selaku Ketua Laboratorium dan Pembimbing I Sekaligus sebagai Penasehat Akademik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
4. Isnaliana S.HI., MA selaku Pembimbing II yang telah bersedia membimbing dan mengarahkan penulis selama menyusun skripsi dan memberikan banyak ilmu serta solusi pada setiap permasalahan atas kesulitan dalam penulisan skripsi ini.
5. Akmal Riza, SE., M.Si. Selaku Penguji II yang telah memberikan masukan dan pengarahan guna penyempurnaan penulisan skripsi ini.
6. Bapak Andry dan Ibu Cut Uli Toerisa selaku *marketing* dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Kota Banda Aceh serta seluruh karyawan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Kedua orang tua, ayahanda tercinta Syarifuddin dan ibunda tercinta Tuti Suryani yang telah memberikan dukungan baik moril maupun material serta doa yang tiada henti-hentinya kepada penulis.
8. Seluruh teman-teman seangkatan, terutama Jurusan Perbankan Syariah Angkatan 2015 yang selalu mengisi hari-hari menjadi sangat menyenangkan.
9. Segenap keluarga dan teman yang telah menyemangati dan membantu penyelesaian skripsi ini.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan



kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua. Aamiin

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Banda Aceh, 17 Februari 2017  
Penulis,

Putri Nadila Sari



## TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K  
Nomor:158 Tahun1987 –Nomor:0543 b/u/1987

### 1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidakdilambangkan	16	ط	Ṭ
2	ب	B	17	ظ	Z̤
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	Ṣ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	H	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Sy	28	ء	’
14	ص	Ṣ	29	ي	Y
15	ض	Ḍ			

## 2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

### b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ ي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌َ و	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hauila*

### 3. *Maddah*

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
اَ / اِ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā
اِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī
اُ	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ :qāla

رَمَى :ramā

قِيلَ :qīla

يَقُولُ :yaqūlu

### 4. *Ta Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk *ta marbutah* ada dua.

a. *Ta marbutah* (ة)hidup

*Ta marbutah* (ة)yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. *Ta marbutah* (ة) mati

*Ta marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *ta marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta

bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-atfāl/ raudatul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/  
al-Madīnatul Munawwarah*

طَلْحَةُ : *Ṭalḥah*

**Catatan:**

**Modifikasi**

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail, sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawu

## ABSTRAK

Nama : Putri Nadila Sari  
NIM : 150603108  
Fakultas/Program Studi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah  
Judul : Analisis Penerapan *Hybrid Contract* Dalam Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Griya) Pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Kota Banda Aceh  
Tebal Skripsi : 91 Halaman  
Pembimbing I : Muhammad Arifin, Ph. D  
Pembimbing II : Isnaliana S.HI., MA

Pembiayaan kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh pihak bank syariah menjadi jalan keluar bagi masyarakat yang menginginkan sebuah rumah dengan cara mengangsur kepada pihak bank syariah. Salah satu bank syariah yang melakukan pembiayaan kepemilikan rumah yaitu Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng dengan menggunakan multi akad (*hybrid contract*). Penerapan *hybrid contract* dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah (griya). Metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif dan teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian, penerapan *hybrid contract* dalam produk *griya* menunjukkan bahwa pembiayaan dilakukan dengan menggunakan tiga akad yaitu (*murabahah bil wakalah, musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*) untuk membiayai pembelian atau renovasi rumah. Penerapan *hybrid contract* yang digunakan sudah sesuai dengan ketentuan ekonomi Islam dan berjalan dengan efektif untuk memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat, hal ini dapat dilihat dari segi pelaksanaannya. *Hybrid contract* dalam pembiayaan kepemilikan rumah diperbolehkan, artinya multi akad tersebut boleh digabungkan berdasarkan hukum multi akad.

**Kata kunci** : *Hybrid Contract, Griya*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL KEASLIAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL KEASLIAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI .....</b>	<b>v</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI.....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xx</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xxi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian .....	11
1.4 Manfaat Penelitian .....	11
1.5 Sistematika Pembahasan.....	12
<b>BAB II LANDASAN TEORI.....</b>	<b>14</b>
2.1 Konsep <i>Hybrid Contract</i> (Multi Akad) .....	14
2.1.1 Pengertian <i>Hybrid Contract</i> (Multi Akad) ...	14
2.1.2 Dasar Hukum <i>Hybrid Contract</i> (Multi Akad).....	16
2.1.3 Jenis-Jenis <i>Hybrid Contract</i> (Multi Akad)...	18
2.1.4 Batasan-Batasan <i>Hybrid Contract</i> (Multi Akad).....	21
2.2 Multi Akad yang Digunakan Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah .....	26
2.2.1 <i>Murabahah bil Wakalah</i> .....	26
2.2.2 <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	32
2.2.3 <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> .....	39

2.3	Pembiayaan.....	42
2.3.1	Pengertian Pembiayaan .....	42
2.3.2	Unsur-Unsur Pembiayaan .....	44
2.3.3	Jenis-Jenis Pembiayaan .....	45
2.3.4	Tujuan Pembiayaan .....	47
2.3.5	Manfaat Pembiayaan .....	48
2.4	Konsep Kepemilikan Rumah (griya) .....	49
2.4.1	Pengertian Kepemilikan Rumah (griya).....	49
2.4.2	Jenis-Jenis Kepemilikan Rumah (griya) .....	50
2.5	Penelitian Terkait.....	51
2.6	Kerangka Berpikir .....	56
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....</b>		<b>59</b>
3.1	Jenis Penelitian .....	59
3.2	Lokasi Penelitian .....	59
3.3	Sumber Data .....	60
3.4	Teknik Pengumpulan Data .....	61
3.5	Teknik Analisis Data .....	62
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>65</b>
4.1	Gambaran Umum Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng.....	65
4.1.1	Sejarah Singkat Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng.....	65
4.1.2	Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng .....	68
4.1.3	Nilai-Nilai Kebudayaan Bank Syariah Mandiri.....	69
4.1.4	Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng.....	71
4.1.5	Produk dan Layanan Bank Syariah Mandiri	75
4.1.5.1	Produk Penghimpunan Dana .....	75
4.1.5.2	Produk Pembiayaan .....	80
4.1.5.3	Produk Layanan.....	84
4.2	Hasil Penelitian dan Pembahasan .....	86
4.2.1	Penerapan <i>Hybrid Contract</i> Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (griya) Pada Bank Syariah Mandiri.....	86



4.2.1.1 Penerapan <i>Murabahah bil Wakalah</i> Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (griya) Pada Bank Syariah Mandiri.....	93
4.2.1.1 Penerapan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (griya) Pada Bank Syariah Mandiri.....	98
4.2.1.1 Penerapan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (griya) Pada Bank Syariah Mandiri.....	101
4.2.2 Analisis Penulis Terhadap Penerapan <i>Hybrid Contract</i> Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (griya) Pada Bank Syariah Mandiri.....	105
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>111</b>
5.1 Kesimpulan.....	111
5.2 Saran.....	112
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>115</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>120</b>



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Skema Pembiayaan <i>Murabahah bil wakalah</i> ... ..	31
Gambar 2.2	Skema Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> ..	36
Gambar 2.3	Skema Pembiayaan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> .	41
Gambar 2.4	Kerangka Pemikiran.....	58
Gambar 4.1	Skema Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad <i>Murabahah bil Wakalah</i> ... ..	96
Gambar 4.2	Skema Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> .....	100
Gambar 4.3	Skema Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad <i>Ijarah Muntahiya Bitamlik</i> .....	103



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Penelitian Sebelumnya.....	55
Tabel 4.1	Jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng .....	89



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Teknik Wawancara

Lampiran 2 : Teknik Dokumentasi



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Permasalahan**

Bank syariah salah satu lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu berkaitan dengan masalah uang sebagai dagangan utamanya. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yakni penyedia uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Muhammad, 2014: 310).

Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah Perubahan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan serta dikeluarkannya fatwa bunga bank haram dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) Tahun 2003 menyebabkan banyak bank yang menjalankan prinsip syariah. Baik dengan melakukan konversi sistem perbankan dari konsep konvensional menjadi syariah, ataupun pembukaan cabang syariah oleh bank-bank konvensional, maupun pendirian Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Perubahan undang-undang ini dikarenakan belum adanya spesifikasi yang diatur secara khusus dalam undang-undang itu sendiri, dengan

kebutuhan masyarakat Indonesia akan jasa-jasa perbankan syariah semakin meningkat, sehingga perbankan syariah memiliki kekhususan dibandingkan dengan perbankan konvensional.

Semakin berkembangnya, mendorong semakin berkembang pula produk-produk didalamnya. salah satunya produk pembiayaan kepemilikan rumah (*griya* BSM) merupakan produk pembiayaan kepemilikan rumah secara angsuran. produk ini banyak dikeluarkan oleh bank-bank syariah seperti BNI syariah, BSM, BTN syariah, dan lain-lain. Pembiayaan kepemilikan rumah secara angsuran ini diharapkan dapat mengakomodasi keinginan masyarakat untuk memiliki rumah dengan cara membeli secara angsuran sesuai dengan kemampuan.

Setiap transaksi yang terjadi baik dua pihak atau lebih selalu terdapat perjanjian atau pengikat antara kedua belah pihak, hal itu untuk menunjukkan substansi dan kekuatan hukum yang mengikat dikenal dengan akad. Menurut jumhur ulama, akad adalah pertalian antara *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Secara khusus akad berarti kesetaraan antara *ijab* (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang diisyaratkan dan berpengaruh pada sesuatu (Mardani, 2010).

Pada dasarnya konsep dan bentuk akad dalam fiqh muamalah berdiri sendiri atau bersifat akad tunggal, maksudnya didalam akad itu hanya ada akad itu saja tidak ada penambahan

dari akad lain. Misalnya akad dengan bentuk akad jasa atau akad dengan pola akad jual beli. Akad dapat kita jumpai dalam setiap transaksi muamalah di setiap lembaga keuangan syariah. Dalam perkembangan perbankan yang semakin maju, akad berpola satu memungkinkan tidak dapat mengcover kebutuhan masyarakat yang beragam, hal ini seperti yang diungkapkan Agustianto bahwa bahwa produk perbankan dan lembaga keuangan syariah jika tidak melakukan inovasi dengan mendesain multi akad (*hybrid contract*) ditakutkan lembaga tersebut akan ketinggalan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern, multi akad dibentuk sebagai sarana untuk mengembangkan produk-produk inovatif (Hasnita, 2015).

Multi akad (*hybrid contract*) merupakan istilah baru dalam fiqih muamalah kontemporer, kemunculan multi akad ini dalam berbagai produk tidak semua pihak menyepakati. Ada sebagian ulama kontemporer menilai konsep multi akad ini bertentangan dengan hadits nabi. Seperti salah satu hadits yang terdapat dibawah ini:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ .

Artinya: Dan darinya dia berkata: “Rasulullah saw melarang dua jual beli dalam satu transaksi”. (HR.Ahmad dan Nasai).

Dalam hadis di atas terdapat penjelasan mengenai larangan nabi terhadap dua jual beli dalam satu transaksi, adapun maksudnya itu menerangkan tentang seseorang yang menjual suatu barang kepada yang lain dengan harga dua ribu bila secara hutang dan

dengan harga seribu bila secara kontan. Transaksi seperti ini rusak dikarenakan tidak ada kejelasan dan bersyarat. Pelarangan transaksi tersebut karena tidak adanya ketetapan harga dan adanya unsur riba.

Meskipun dari segi teoritis masih adanya perbedaan pendapat antara dan kontra dikalangan ulama dalam penggunaan banyak akad, namun tidak menyurutkan semangat lembaga perbankan syariah dalam mengembangkan produk-produk yang dikeluarkan oleh bank yang menggunakan multi akad seperti dalam transaksi kartu kredit syariah terdapat akad *ijarah*, *qardh*, dan *kafalah*, obligasi syariah mengandung sekurang-kurangnya akad *mudharabah* dan *wakalah* dan lain sebagainya. Para fuqaha tidak mempersoalkan banyaknya akad yang digunakan dalam satu transaksi, asalkan segala persyaratan yang disepakati oleh para pihak yang berakad dapat diterima, kecuali kesepakatan untuk menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal karena mereka berprinsip kepada prinsip *ibahah* (Hasnita, 2015: 15).

Dalam mengombinasikan akad atau multi akad terdapat ketentuan tertentu, hal ini sebagaimana yang dijelaskan Munawar Iqbal agar dalam penggabungan akad tersebut tidak bertentangan dengan nash yang ada, jika terdapat teks/nash alquran dan hadits yang secara jelas melarang akad-akad tertentu untuk digabungkan, maka untuk alasan apapun akad tersebut tidak dapat digabungkan. jika seandainya terdapat akad yang berisikan akad-akad yang



dilarang untuk digabungkan maka penggabungan akad tersebut tidak dapat diterima (Hasnita, 2015: 9)

Bank Syariah Mandiri termasuk ke dalam salah satu bank yang menawarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah adalah salah satu produk yang banyak diminati oleh masyarakat. produk ini diharapkan dapat menjadi salah satu produk unggulan BSM dan menjadi salah satu pilihan calon nasabah untuk memenuhi kebutuhan setiap nasabah. Bank Syariah Mandiri meluncurkan produk pembiayaan kepemilikan rumah kepada masyarakat untuk memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memiliki rumah dengan cara angsuran.

Pada produk pembiayaan kepemilikan rumah ini akad yang digunakan adalah akad *Murabahah bil Wakalah, Musyarakah Mutanaqisah, dan Ijarah Muntahiya Bittamlik*.

Akad *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Harga pembelian rumah ini merupakan harga awal ditambah dengan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dengan pembeli diawal terjadinya akad.

Sedangkan, *wakalah* merupakan akad jasa dimana pelimpahan kekuasaan oleh pihak bank syariah sebagai pihak pertama kepada nasabah sebagai pihak kedua dalam hal-hal yang diwakilkan (dalam hal ini nasabah) hanya melaksanakan sesuatu sebatas kuasa atau wewenang yang diberikan oleh pihak bank

syariah, sesuai ketentuan yang disepakati antara pihak bank syariah dengan nasabah.

Selanjutnya, *musyarakah muntanaqisah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Bank Syariah Mandiri memberikan pembiayaan *take over* untuk pembiayaan pemilikan rumah, pada dasarnya memberikan perlakuan yang sama seperti pengajuan pembiayaan baru. Yang membedakan adalah saat BSM memberikan talangan dana kepada nasabah untuk menutup hutangnya di bank syariah lain, setelah hutang nasabah dilunasi oleh BSM. Maka selanjutnya pihak Bank Syariah Mandiri menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Kemudian sesuai perjanjian pembiayaan nasabah harus mengangsur di Bank Syariah Mandiri sampai dengan jatuh tempo pembiayaan berakhir. Dan yang terakhir akad *ijarah muntahiya bittamlik* adalah pembiayaan yang menggunakan akad sewa-beli dimana nasabah menyewa ruko atau dalam hal ini rumah yang pada akhir masa sewanya akan terjadi pengalihan hak kepemilikan rumah dimana menjadi milik nasabah seutuhnya.

Setelah penulis melakukan wawancara singkat dengan pihak bank yang bersangkutan, mengatakan bahwa penggunaan akad *murabahah bil wakalah* dan akad *Ijarah muntahiya bitamlik (IMBT)* pada pembiayaan kepemilikan rumah dilakukan langsung oleh pihak Bank Syariah Mandiri dengan nasabah. Sedangkan akad

*musyarakah mutanaqisah* dalam penggunaan akadnya dikhususkan kepada nasabah yang melakukan *take over* dari bank syariah lain ke Bank Syariah Mandiri dan kerjasama untuk kepemilikan suatu aset. Dari ketiga jenis multi akad tersebut, pihak bank syariah yang akan memilih akad mana yang efektif digunakan sesuai dengan kebutuhan nasabah.

Selama ini banyak produk-produk pada bank syariah menggunakan multi akad salah satunya Bank Mandiri Syariah KCP Ulee Kareng. Transaksi multi akad merupakan transaksi yang didalamnya terdapat lebih dari satu jenis akad. Dalam penggunaan atau inovasi akad juga diterapkan berbeda-beda, seperti pada pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng berbeda dengan bank syariah lainnya. Dengan demikian jika dilihat dari variannya akad yang digunakan serta dengan penggabungan akad yang berbeda dengan bank lain maka penulis tertarik ingin meneliti bagaimana penerapan multi akad serta varian akad yang digunakan pada produk kepemilikan rumah. Dimana dibutuhkan desain kontrak (akad) dalam bentuk yang tidak hanya tunggal tetapi mengkombinasikan beberapa akad yang kemudian dikenal dengan istilah *hybrid contract* (Inggris), atau *al-uqud al-murakkabah* (Arab), atau multi akad (Indonesia) adalah penggabungan dua akad atau lebih menjadi satu akad dimana disepakati oleh dua pihak atau lebih.

Hal ini bisa dilihat dari penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan tiga multi akad yaitu *murabahah bil*

*wakalah* yang terdiri dari akad jual beli dan jasa, akad *musyarakah mutanaqisah* yang terdiri dari akad *syirkah*, *ijarah* dan jual beli, selanjutnya *ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)* yang terdiri dari akad *ijarah* dan jual beli. Adapun mengenai status hukum multi akad (*hybrid contract*), mayoritas ulama Hanafiyah, sebagian pendapat ulama Malikiyah, ulama Syafi'iyah dan Hambali berpendapat bahwa hukum multi akad sah dan diperbolehkan menurut syariat Islam. Bagi yang membolehkan beralasan bahwa hukum asal dari akad adalah sah atau dibolehkan, tidak diharamkan selama tidak ada dalil yang mengharamkannya (Hammad, 2006: 11-12).

Berdasarkan penelitian terdahulu yang disusun oleh Devi Kurniah (2016) dengan judul “analisis *hybrid contract* pada produk gadai iB emas dalam prinsip ekonomi islam”, menyimpulkan bahwa produk gadai iB emas menggunakan tiga akad dalam satu transaksi. Penggabungan tiga akad ini disebut juga dengan *hybrid contract*. Dalam penerapan *hybrid contract* pada produk gadai iB emas di PT BRI Syariah KCP Gresik belum sesuai dengan prinsip ekonomi islam. Karena dalam penggabungan tiga akad yaitu akad *qard*, *rahn*, dan *ijarah* yang mengakibatkan terjadinya ketidakadilan antara pihak bank dan nasabah. Perbedaan penelitian yang disusun oleh Devi Kurniah (2016) memiliki perbedaan dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu terletak pada objek penelitiannya, penelitian yang peneliti lakukan objeknya adalah pembiayaan kepemilikan rumah sedangkan penelitian yang disusun

oleh Devi Kurniah objek penelitiannya adalah pembiayaan produk gadai iB emas.

Selain itu penelitian terdahulu yang disusun oleh Mufattachatin (2009) dengan judul “tinjauan hukum terhadap multi akad dalam aplikasi sukuk *ijarah*” menjelaskan bahwa dalam sukuk *ijarah* yang diterbitkan oleh PT. Sona Topas Tbk. Terdapat tiga akad dalam satu transaksi, akan tetapi hukum yang terkait adalah boleh karena pihak yang melakukan akad berbeda-beda, yakni antara PT Sona Topas Tourism Tbk, PT, IDP, dan investor (pemegang obligasi). Penelitian yang disusun oleh Mufattachatin (2009) memiliki perbedaan dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu terletak pada fokus masalahnya. Pada penelitian ini memfokuskan pada hukum Islam terhadap multi akad dalam aplikasi sukuk *ijarah*, sedangkan fokus masalah yang peneliti lakukan yaitu penerapan *hybrid contract* dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

Kemudian penelitian terdahulu yang disusun oleh Nur Fatmawati Anwar (2014) dengan judul “analisis hukum Islam terhadap *hybrid contract* pada produk pembiayaan *ijarah* multijasa di perbankan syariah studi pada PT BPRS Bandar Lampung”. Menunjukkan bahwa perjanjian pembiayaan *ijarah* multijasa di BPRS Bandar Lampung dilakukan dengan menggunakan dua akad yaitu perjanjian *al-ijarah* multijasa dan *wakalah*, akad ini dilakukan sekaligus dan ditandatangani pada hari yang sama. Dalam analisis hukum Islam terhadap *hybrid contract* dalam

pembiayaan *ijarah* multijasa di PT BPRS Bandar Lampung dinyatakan bahwa akad-akad yang dilakukan belum sesuai dengan hukum Islam, karena dilakukannya akad *ijarah* bersamaan dengan akad *wakalah* menyebabkan esensi *ujrah* dari pembiayaan multijasa menjadi tidak jelas. Penelitian yang disusun oleh Nur Fatmawati Anwar (2014) memiliki perbedaan dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu terletak pada fokus masalahnya. Pada penelitian ini memfokuskan hukum Islam terhadap *hybrid contract* pada produk pembiayaan *ijarah* multijasa, sedangkan fokus masalah yang peneliti lakukan yaitu penerapan *hybrid contract* dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

Berdasarkan paparan diatas maka penulis tertarik untuk melihat lebih dalam lagi tentang **“Analisis Penerapan *Hybrid Contract* Dalam Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Griya) Pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Kota Banda Aceh”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Untuk menghindari meluasnya pembahasan pada penelitian ini penulis membatasi penelitian ini pada penerapan *hybrid contract* dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah (griya) pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng. Dari latar belakang masalah yang telah penulis uraikan, maka dapat dirumuskan permasalahan yang timbul adalah “ Bagaimana penerapan *hybrid contract* pada pembiayaan kepemilikan rumah (griya) pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng”.

### 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan *hybrid contract* pada pembiayaan kepemilikan rumah (griya) pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat atau kegunaan. Adapun manfaat dari penelitian ini penulis golongan ke dalam dua kategori yaitu manfaat secara teoritis dan manfaat secara praktis:

1. Secara Teoritis
  - a. Bagi Akademisi dan Mahasiswa yaitu dapat menambah pengetahuan tentang penerapan *hybrid contract* dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah (griya) pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng. Dapat dikembangkan oleh para akademisi dimasa yang akan datang agar dapat menjadi lebih baik.
  - b. Bagi Peneliti yaitu penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi peneliti tentang penerapan *hybrid contract* dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah (griya) pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng. Agar dapat dijadikan sebagai salah satu sumber rujukan untuk penelitian yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

## 2. Secara Praktis

- a. Bagi Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Kota Banda Aceh yaitu dengan adanya penelitian ini dapat menjadi masukan dan pelajaran bagi lembaga keuangan khususnya Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Kota Banda Aceh untuk dapat meningkatkan penerapan *hybrid contract* dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah.
- b. Bagi masyarakat Kota Banda Aceh agar dapat menerapkan *hybrid contract* dalam melakukan pembiayaan khususnya pembiayaan kepemilikan rumah (griya) pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng.

### 1.5 Sistematika Pembahasan

Penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab yang akan dibahas satu per satu secara sistematis sehingga masalah didalamnya menjadi jelas. Sistematika penulisan pada skripsi ini sebagai berikut:

Bab I membahas tentang pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II membahas tentang kajian pustaka yang berkaitan dengan topik dalam penelitian ini yaitu akad-akad syariah dan

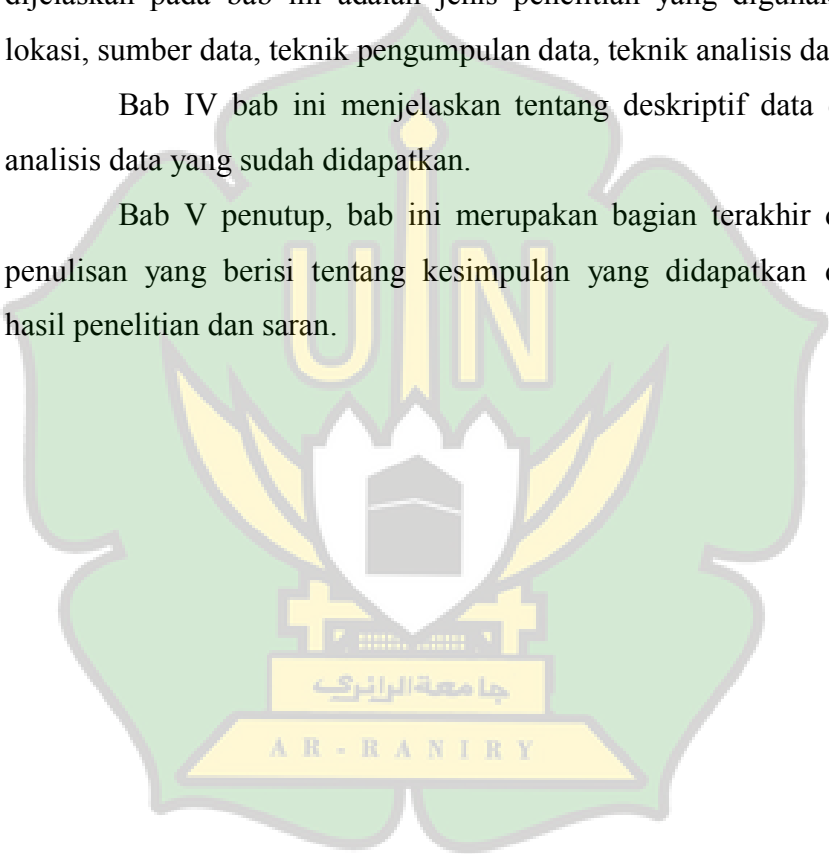


pembiayaan kepemilikan rumah (griya). pada bab ini juga terdapat pembahasan dari penelitian sebelumnya dan kerangka berfikir.

Bab III membahas tentang metodologi penelitian yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian. Beberapa hal yang dijelaskan pada bab ini adalah jenis penelitian yang digunakan, lokasi, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data.

Bab IV bab ini menjelaskan tentang deskriptif data dan analisis data yang sudah didapatkan.

Bab V penutup, bab ini merupakan bagian terakhir dari penulisan yang berisi tentang kesimpulan yang didapatkan dari hasil penelitian dan saran.



## BAB II LANDASAN TEORI

### 2.1 Konsep *Hybrid Contract* (Multi Akad)

#### 2.1.1 Pengertian *Hybrid contract* (Multi Akad)

Akad berasal dari bahasa arab yaitu *al-aqdu* dalam bentuk jamak disebut *al-uqud* yang berarti ikatan atau simpul tali (Mardani, 2012). Sedangkan menurut istilah yang dimaksud dengan akad adalah perikatan *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak (Suhendi, 2014). Akad adalah perikatan atau perjanjian yang dilakukan oleh dua orang atau lebih mengenai transaksi tertentu yang diatur hukum Islam atas dasar saling merelakan untuk terjadinya perpindahan hak milik objek tertentu disebabkan manfaat yang diperoleh kedua belah pihak dan berakibat hukum yang sama (Kholiq, 2013).

Di era transaksi keuangan modern yang semakin kompleks, dibutuhkan *design* kontrak dalam bentuk kombinasi beberapa akad yang disebut dengan *hybrid contract* (multi akad), atau dikenal juga dengan istilah *al-uqud al-murakkabah*. Kombinasi akad jaman sekarang adalah sebuah keniscayaan, akad tunggal sudah tidak mampu lagi merespon kasus-kasus dan masalah keuangan kontemporer (Mingka, 2014).

Dalam fiqh muamalah kontemporer menyebut istilah *hybrid contract* dengan menggunakan istilah yang beragam, yaitu '*al-uqud murakabah*, *Al-uqud al mujtami'ah*, adapula yang menggunakan

istilah *al-uqud al-mutajanisah*. Menurut istilah fiqih, kata *hybrid contract* merupakan terjemahan dari kata arab yaitu *al-'uqudal-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap), akad yang bergabung, akad yang berhimpun, akad yang berkombinasi. *Al-'uqud al-murakkabah* terdiri dari dua kata *al-uqud* (bentuk jamak dari *'aqd*), kata *'aqd* secara etimologi artinya mengikat, menyambung, atau menghubungkan, akad (perjanjian) adalah pertemuan *ijab* dan *kabul* sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya (Anwar, 2007: 68). Sedangkan kata *al-murakkabah* (*murakkab*) secara etimologi berarti *al-jam'u* (mashdar), yang berarti pengumpulan atau penghimpunan. Sedangkan *murakkab* menurut para ulama fiqih ialah himpunan beberapa akad sehingga disebut satu nama akad (Munawwir, 2001).

Dari penggalan arti per kalimat di atas, multi akad atau *hybrid contact* merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah yang meliputi dua akad atau lebih, misalnya akad jual beli dan *ijarah*, akad jual beli dan jasa dan lain-lain, sehingga semua hukum dari akad-akad gabungan ini, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dianggap satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, yang sama kedudukannya dengan hukum dari satu akad (Najamuddin, 2013: 5-17). Sedangkan Sahal (2015) mendefinisikan *hybrid contract* yaitu himpunan beberapa akad kebendaan yang dikandung oleh sebuah akad baik secara gabungan maupun secara timbal balik, sehingga

seluruh hak dan kewajiban yang ditimbulkan dipandang sebagai akibat hukum dari satu akad.

Dari kedua definisi diatas dapat disimpulkan bahwa *hybrid contract* merupakan kesepakatan para pihak untuk meningkatkan diri pada suatu akad ganda dari gabungan akad yang menempelkan diri pada suatu akad dengan ketentuan hukum yang telah disepakati dengan adanya *ijab* dan *qabul*. *Hybrid contract* merupakan bentuk perkembangan baru dari akad syariah yang dapat menjawab tantangan variasi akad transaksi keuangan yang jauh lebih modern.

### **2.1.2 Dasar Hukum *Hybrid Contract* (Multi Akad)**

Status hukum multi akad belum tentu sama dengan status hukum dari akad-akad yang membangunnya. Seperti contoh akad *bai'* dan *salaf* yang secara jelas dinyatakan keharamannya oleh nabi Muhammad saw. Akan tetapi jika kedua akad itu berdiri sendiri, maka baik akad *bai'* maupun akad *salaf* (pinjaman) hukumnya diperbolehkan. Hukum multi akad tidak bisa semata-mata dilihat dari hukum akad-akad yang membangunnya. Bisa jadi akad-akad yang membangunnya adalah boleh ketika berdiri sendiri, namun menjadi haram ketika akad-akad itu terhimpun dalam satu transaksi. Hukum multi akad belum tentu sama dengan hukum dari akad-akad yang membangunnya. Dengan kata lain, hukum akad-akad yang membangun tidak secara otomatis menjadi hukum dari multi akad tersebut (Naf'an, 2014:161).

Terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama mengenai boleh-tidaknya *hybrid contract*. Perbedaan ini menyakut apakah

*hybrid contract* sah dan diperbolehkan atau dilarang untuk dipraktikkan. Mayoritas ulama hanafiyah, sebagian pendapat ulama malikiyah, ulama syafi'iyah, dan hanabilah berpendapat bahwa hukum multi akad sah dan diperbolehkan menurut syariat Islam. Bagi yang membolehkan beralasan bahwa hukum asal dari akad adalah boleh dan sah, tidak diharamkan dan dibatalkan selama ada dalil hukum yang mengharamkannya atau membatalkannya. Kecuali menggabungkan dua akad yang menimbulkan riba atau menyerupai riba (Maulana, 2011).

Menurut Ibn al-Qayyim, berpendapat bahwa hukum asal dari akad dan syarat adalah sah, kecuali yang dibatalkan atau dilarang oleh agama. Karena hukum asalnya adalah boleh, maka setiap akad dan syarat yang belum dijelaskan keharamannya oleh Allah tidak bisa dinyatakan sebagai haram. Allah telah menjelaskan yang haram secara rinci, karena setiap akad yang dinyatakan haram harus jelas keharamannya seperti apa dan bagaimana, begitu juga tidak boleh menghalalkan yang telah diharamkan oleh-Nya (Maulana, 2011).

Pendapat di atas didasarkan pada *nash* yang menunjukkan kebolehan multi akad dan akad secara umum. Firman Allah dalam Q.S Al- Ma'idah (5): 1 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: " Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu ". (Q.S: 5: 1)

Akhir kalimat di atas adalah akad-akad (*'uqud*). Dalam ayat ini Allah memerintahkan agar orang yang beriman memenuhi akad antar mereka. Kata akad ini disebutkan secara umum, tidak menunjuk pada akad tertentu. Artinya, secara prinsip semua akad diperbolehkan oleh Allah dan orang mukmin wajib memenuhi akad itu. Karena itu, ayat ini menjelaskan bahwa orang mukmin dituntut memenuhi akad-akad, termasuk akad jual beli, sewa-menyewa, nikah, dan segala yang termasuk dalam kategori akad. Jika ada perbedaan mengenai boleh-tidaknya suatu akad, sah dan berlakunya suatu *nadar*, ayat di atas dapat dijadikan dalil, karena keumuman ayat menunjukkan kebolehan bentuk akad, termasuk akad penjaminan (*kafalah*), sewa-menyewa, jual beli, dan sebagainya (Katsir, 2009).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hukum *hybrid contract* (multi akad) diperbolehkan yang didasarkan atas prinsip hukum asal dari akad adalah boleh dan hukum multi akad di *qiyas* kan dengan hukum akad yang membangunnya dan harus memperhatikan ketentuan-ketentuan agama yang membatasinya.

### 2.1.3 Jenis-Jenis *Hybrid Contract* (Multi Akad)

Adapun jenis-jenis *hybrid contract* atau multi akad (Isfandia, 2014) terbagi dalam lima jenis, berikut penjelasan dari lima macam multi akad sebagai berikut:

- a. Akad bergantung (*al-'uqud al-mutaqabilah*)

*Al-'uqud al-mutaqabilah* adalah multi akad dalam bentuk akad kedua merespon akad pertama, dimana kesempurnaan

akad pertama tergantung pada kesempurnaan akad kedua melalui proses timbal balik. Dengan kata lain akad satu bergantung dengan akad yang lainnya. Banyak ulama telah membahas tentang akad bergantung, baik yang berkaitan dengan hukum, atau model pertukarannya. Misalnya antara akad pertukaran dengan akad *tabarru'*, antara akad *tabarru'* dengan akad *tabarru'* atau akad pertukaran dengan akad pertukaran. contohnya: akad *kafalah bil ujarah*, *Murabahah bil wakalah*.

b. Akad terkumpul (*al-uqud al-mujtami'ah*)

*Al-uqud al-mujtami'ah* adalah multi akad yang terhimpun dalam suatu akad. Dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu akad. Multi akad yang *mujtami'ah* ini dapat terjadi dengan terhimpunnya dua akad yang memiliki akibat hukum yang berbeda didalam satu akad terhadap dua objek dengan dua harga, atau dua akad dalam satu akad yang berbeda hukum atas satu objek dengan satu imbalan, baik dalam waktu yang sama atau waktu yang berbeda. Contohnya: sewa beli (*bay' at-takjiry*), *mudharabah musyarakah* pada asuransi dan deposito bank syariah, *musyarakah mutanaqisah*, *ijarah muntahiya bittamlik*, *murabahah*.

c. Akad berlawanan (*al-uqud al-mutanaqidhah wal al-mutanaqidhah wa al-mutanaqiyah*)

Ketiga istilah *al-mutanaqidhah*, *al-mutadgadah*, *al-mutanafiyah* memiliki kesamaan bahwa ketiganya mengandung maksud adanya perbedaan. Tetapi ketiga istilah ini mengandung *implikasi* yang berbeda. *Mutanaqidhah* mengandung arti berlawanan, seperti pada contoh seseorang berkata sesuatu lalu berkata sesuatu yang lagi yang berlawanan dengan yang pertama. Sedangkan *mutanaqidhah* adalah dua hal yang tidak mungkin terhimpun dalam satu waktu. Adapun arti dari *mutanafiyah* adalah menafikan, lawan dari menetapkan. Contohnya menggabungkan akad jual beli dan pinjaman (*bay' wa salaf*). Contoh lain, menggabungkan *qardh wal ijarah* dalam satu akad.

d. Akad berbeda (*al-uqud al-mukhtalifah*)

*Al-uqud al-mukhtalifah* merupakan terhimpunya dua akad atau lebih yang memiliki perbedaan semua akibat hukum diantara kedua akad itu atau sebagainya. Seperti perbedaan akibat hukum dalam akad jual beli dan sewa, dalam akad sewa diharuskan ada ketentuan waktu, sedangkan dalam jual beli sebaliknya. contohnya akad *ijarah* dan salam. Dalam salam, harga salam harus diserahkan pada saat akad, sedangkan dalam *ijarah*, harga sewa tidak harus diserahkan pada saat akad.



e. Akad sejenis (*al-uqud al-mutajanisah*)

*Al-uqud al-mutajanisah* merupakan akad-akad yang mungkin dihimpun dalam satu akad, dengan tidak mempengaruhi di dalam hukum dan akibat hukumnya. Multi akad jenis ini dapat terdiri dari satu jenis akad seperti akad jual beli dan sewa-menyewa. Multi akad jenis ini dapat pula terbentuk dari dua akad yang memiliki hukum yang sama atau berbeda.

#### 2.1.4 Batasan-Batasan *Hybrid Contract*

Para ulama yang memperbolehkan praktik multi akad bukan berarti membolehkan secara bebas, tetapi ada batasan-batasan yang tidak boleh dilewati. Karena batasan ini akan menyebabkan multi akad menjadi dilarang. Dikalangan ulama, batasan-batasan ini ada yang disepakati dan diperselisihkan. Secara umum, batasan yang disepakati oleh ulama adalah sebagai berikut (Hasnita, 2015):

1. Multi akad dilarang karena nash agama

Dalam hadis nabi secara jelas mengatakan tiga bentuk multi akad yang dilarang, yaitu multi akad dalam jual beli (*ba'i*), dan pinjaman, dua akad jual beli dalam satu akad jual beli dan dua transaksi dalam satu transaksi. Suatu akad dinyatakan boleh selama objek, harga, dan waktunya diketahui oleh kedua belah pihak. Jika salah satu di antaranya tidak jelas, maka hukum dari akad itu dilarang.

Imam asy-syafi'I memberi contoh, jika seseorang hendak membeli rumah dengan harga seratus, dengan syarat dia

meminjamkan kepadanya seratus, maka sebenarnya akad jual beli itu tidak jelas apakah dibayar dengan seratus atau lebih. Sehingga harga dari akad jual beli itu tidak jelas, karena seratus yang diterima adalah pinjaman. Sehingga pengguna manfaat dari seratus tidak jelas apakah dari jual beli atau pinjaman.

Selain multi akad antara *salaf* dan jual beli yang diharamkan, ulama juga sepakat melarang multi akad antara berbagai antara jual beli dan *qardh* dalam satu transaksi. Semua akad yang mengandung unsur jual beli dilarang untuk dihimpun dengan *qardh* dalam satu transaksi, seperti antara *ijarah* dan *qardh*, *salam* dan *qardh*, *sharf* dan *qardh*, dan sebagainya. Meski penggabungan *qardh* dan jual beli ini dilarang. Namun menurut al-imrani tidak selamanya dilarang. Penghimpunan dua akad ini diperbolehkan apabila tidak ada syarat di dalamnya dan tidak ada tujuan untuk melipatkan harga melalui *qardh*. Seperti seseorang yang memberikan pinjaman kepada orang lain, lalu beberapa waktu kemudian ia menjual sesuatu kepadanya padahal ia masih dalam rentang waktu pinjaman tersebut. Yang demikian hukumnya boleh, sedangkan larangan penghimpunan dua akad jual beli dalam satu akad jual beli didasarkan pada hadis nabi yang berbunyi: “Dari Abu Hurairah, berkata: “Rasulullah saw melarang dua jual beli dalam satu jual beli ”(HR Malik).

## 2. Multi akad sebagai *hilah ribawi*

Multi akad yang menjadi *hilah ribawi* dapat terjadi melalui kesepakatan jual beli *'inah* atau sebaliknya dan *hilah riba fadhl*.

### a. *Al-inah*

Contoh *inah* yang dilarang adalah menjual sesuatu dengan harga seratus secara cicil dengan syarat pembeli harus menjualnya kembali kepada penjual dengan harga delapan puluh secara tunai. pada transaksi ini seolah ada dua akad jual beli, padahal nyatanya merupakan *hilah riba* dalam pinjaman, karena objek akad semu dan tidak factual dalam akad ini. Sehingga tujuan dan manfaat dari akad jual beli yang ditentukan syariat tidak ditemukan dalam transaksi ini. Ibnu al-Qayyim menjelaskan bahwa agama menetapkan seseorang yang memberikan pinjaman agar tidak berharap dananya kembali kecuali sejumlah pinjaman yang diberikan, dan dilarang menetapkan tambahan atas pinjaman baik dengan *hilah* atau lainnya. Demikian dengan jual beli di syariatkan bagi orang yang mengharapkan memberikan kepemilikan barang dan mendapatkan harganya, dan dilarang bagi yang bertujuan *riba fadhl* atau *riba nasa'*, bukan bertujuan pada harga dan barang.

### b. *Hilah riba fadhl*

Hal ini terjadi apabila seseorang menjual sejumlah harga (misalnya 2 kg beras) harta ribawi dengan sejumlah harga

(misalnya 10.000) dengan syarat bahwa ia- dengan harga yang sama, harus membeli dari pembeli sejumlah harta ribawi sejenis yang kadarnya lebih banyak (misal 3 kg) atau lebih sedikit (misal 1 kg). Transaksi seperti ini adalah model *hilah riba fadhil* yang diharamkan.

Transaksi seperti ini dilarang didasarkan atas peristiwa pada zaman nabi dimana para penduduk khaibar melakukan transaksi kurma dengan kualitas sempurna 1 kg dengan kurma dengan kualitas rendah 2 kg dan seterusnya. Praktik seperti ini dilang nabi saw, dan beliau mengatakan agar menjual kurma dengan kualitas rendah itu dengan harga sendiri dan menjual kurma dengan kualitas sempurna dengan harganya sendiri.

Maksud hadis diatas, menurut Ibnu Qayyim, adalah akad jual beli pertama dan kedua harus dipisah. Jual beli kedua bukanlah menjadi syarat sempurnanya jual beli pertama, melainkan berdiri sendiri. Hadis diatas harus dipisah, tidak saling berhubungan, apalagi saling bergantung satu dengan yang lainnya.

### 3. Multi akad menyebabkan jatuh ke riba

Setiap multi akad yang mengantarkan pada yang haram. seperti riba, hukumnya haram, meskipun akad-akad yang membangunnya adalah boleh. Penghimpunan beberapa akad yang hukum asalnya boleh namun membawanya

kepada yang dilarang menyebabkan hukumnya menjadi dilarang.

4. Multi akad antara akad *salaf* dan jual beli

Seperti dijelaskan sebelumnya, bahwa nabi melarang multi akad antara akad jual beli dan *salaf*. larangan ini disebabkan karena karena upaya mencegah jatuh kepada yang diharamkan berupa transaksi ribawi.

Jumhur ulama melarang praktik multi akad ini, yakni terjadinya penghimpunan akad jual beli (*mu'awadhah*) dengan pinjaman apabila di prasyaratkan. Jika transaksi multi akad ini terjadi secara tidak disengaja diperbolehkan karena tidak adanya rencana untuk melakukan pinjaman yang mengandung riba.

5. Multi akad antara *qardh* dan hibah kepada pemberi pinjaman

Ulama sepakat mengharamkan *qardh* yang dibarengi dengan persyaratan imbalan lebih, berupa hibah atau lainnya. seperti contoh, seseorang meminjamkan sesuatu harta kepada orang lain, dengan syarat ia menempati rumah penerima pinjaman, atau penerima pinjaman memberikan hadiah kepada pemberi pinjaman, atau memberi tambahan kuantitas atau kualitas objek pinjaman saat mengembalikan. Transaksi seperti ini dilarang karena mengandung unsur riba. Apabila transaksi pinjam meminjam ini kemudian disertai hadiah atau kelebihan, tetapi dilakukan sendiri

secara sukarela oleh orang yang diberi pinjaman, tanpa ada syarat dan kesepakatan sebelumnya hukumnya halal, karena tidak mengandung unsur riba didalamnya.

6. Multi akad terdiri dari akad-akad yang akibat hukumnya saling bertolak belakang atau berlawanan

Kalangan ulama Malikiyah mengharamkan multi akad antara akad-akad yang berbeda ketentuannya hukumnya atau akibat hukumnya yang berlawanan atau bertolak belakang. Larangan ini didasarkan atas larangan nabi menggabung akad *salaf* dan jual beli. Dua akad ini mengandung hukum yang berbeda. Jual beli adalah kegiatan muamalah yang kental dengan ruansa dan upaya perhitungan untung-rugi, sedangkan *salaf* adalah kegiatan sosial yang mengedepankan aspek persaudaraan dan kasih sayang serta tujuan mulia. Karena itu, ulama Malikiyah melarang multi akad dari akad yang berbeda hukumnya, seperti antar jual beli dengan *ju'alah*, *sharf*, *musaqah*, *syirkah*, *qiradh* dan nikah.

## 2.2 Multi Akad yang Digunakan Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah

### 2.2.1 *Murabahah Bil Wakalah*

#### 1. Pengertian Akad *Murabahah bil Wakalah*

Secara bahasa *murabahah* berasal dari kata *Ar-Ribhu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Sehingga *murabahah* berarti saling menguntungkan, secara sederhana

*murabahah* berarti jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati. *Murabahah* menurut istilah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya secara tunai atau angsuran (Mardani, 2012). *Murabahah* adalah salah satu *skim* di perbankan syariah yang paling diminati masyarakat. Dalam pembiayaan *murabahah* bank menetapkan harga jual barang yaitu harga pokok perolehan barang ditambah sejumlah *margin* keuntungan bank. Harga jual yang telah disepakati di awal akad tidak boleh berubah selama jangka waktu pembiayaan (Afrida, 2016).

Sedangkan *wakalah* adalah *al-wakalah* atau *al-wakilah*. Menurut bahasa adalah *al-hifd*, *al-kifayah*, *al-dhaman*, dan *al-tafwidh* (penyerahan, pendelegasian, dan pemberian kuasa). *Al-wakalah* atau *al wakilah* menurut istilah para ulama seperti: Malikiyyah berpendapat bahwa *al-wakalah* adalah seseorang menggantikan (menempati) tempat yang lain dalam hak (kewajiban), dia yang mengelola pada posisi itu. Menurut Hanafiyyah *al-wakalah* adalah “seseorang menempati diri orang lain dalam pengelolaan”. Sedangkan menurut syafi’iyyah *al-wakalah* adalah suatu ibadah seorang menyerahkan sesuatu kepada yang lain untuk dikerjakan ketika hidupnya (Suhendi, 2014).

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada perbankan syariah dikenal dengan akad *Murabahah bil wakalah* dimana penggabungan dua akad antara akad jual beli dan jasa. *Murabahah bil wakalah* merupakan jual beli dengan sistem *wakalah*. Dalam jual beli sistem ini pihak penjual mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, dengan demikian akad pertama adalah akad *wakalah* setelah akad *wakalah* berakhir yang ditandai dengan penyerahan barang dari nasabah ke lembaga keuangan syariah kemudian pihak lembaga keuangan memberikan akad *murabahah* (Antonio, 2001).

Sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN/MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9, “jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank”, sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad *murabahah bil wakalah* dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik lembaga keuangan syariah, kemudian setelah barang tersebut dimiliki oleh lembaga keuangan syariah maka akad *murabahah* dapat dilakukan.

Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa *murabahah bil wakalah* adalah gabungan dari dua akad yaitu akad jual beli dan jasa. *Murabahah bil wakalah* adalah jual beli dengan sistem mewakilkan kepada nasabah untuk membeli produk yang dibutuhkan, kemudian nasabah memberikan produk kepada pihak bank, setelah produk tersebut dimiliki pihak bank dan harga dari



produk itu sudah jelas maka pihak bank akan menentukan *margin* yang didapatkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak bank dan nasabah.

## 2. Dasar Hukum *Murabahah bil Wakalah*

### a. Al-Qur'an

Adapun ayat Al-qur'an yang memperbolehkan jual beli adalah surat Al-baqarah ayat 275 sebagai berikut:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “ *Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*”. (QS. 2: 275).

Berdasarkan dalil diatas dapat dijelaskan bahwa Allah membedakan antara jual beli dan riba secara hukum. Allah maha mengetahui lagi maha bijaksana yang tiada akibat bagi keputusan hukum-Nya, tidak dimintai pertanggung-jawaban atas apa yang diperbuat-Nya, sedangkan mereka pasti dimintai pertanggung jawabannya. Allah maha mengetahui semua hakikat segala perkara dan kemaslahatannya mana yang bermanfaat bagi hamba-hamba-Nya, hal itu dihalalkan-Nya bagi mereka dan mana yang membahayakan mereka, maka Allah melarang mereka darinya (Katsir, 2009). Adapun yang menjadi dasar hukum *al-wakalah* adalah firman Allah Swt dalam surah *al-kahfi* :19 sebagai berikut:

وَكذَلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ قَالَ قَائِلٌ مِّنْهُمْ كَمْ لَبِئْتُمْ قَالُوا لَبِئْنَا يَوْمًا أَوْ بَعْضَ  
 يَوْمٍ قَالُوا رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِئْتُمْ فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا  
 أَزْكَى طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِّنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا

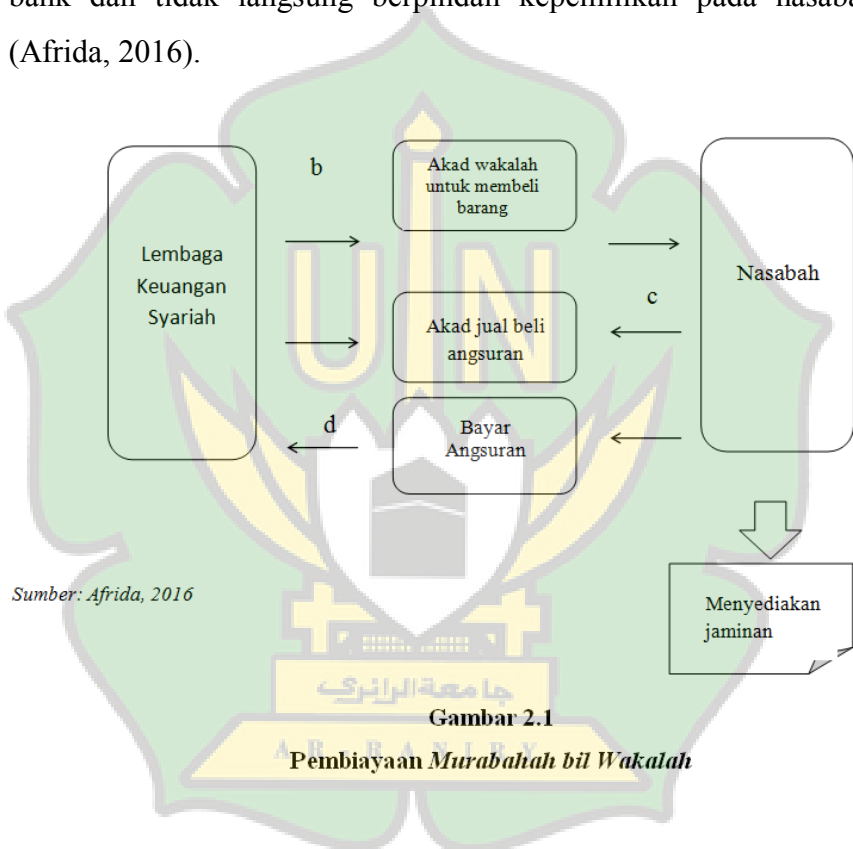
Artinya: " Dan demikianlah Kami bangunkan mereka agar mereka saling bertanya di antara mereka sendiri. Berkatalah salah seorang di antara mereka: "Sudah berapa lamakah kamu berada (di sini?)". Mereka menjawab: "Kita berada (di sini) sehari atau setengahhari". Berkata (yang lain lagi): "Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada (di sini). Maka suruhlah salah seorang di antara kamu pergi ke kotadengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, maka hendaklah dia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah dia berlaku lemah lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seseorang pun"(QS. Al-Kahfi [18]: 19).

Berdasarkan ayat diatas dapat dijelaskan bahwa ayat ini melukiskan tentang perginya salah seorang *ash-habul-kahfi* yang bertindak untuk dan atas nama rekan-rekannya sebagai wakil mereka dalam memilih dan membeli makanan (Katsir, 2009).

### 3. Penerapan Akad *Murabahah bil Wakalah* pada Perbankan Syariah

Penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada perbankan syariah dilakukan pada pembiayaan produktif maupun pembiayaan konsumtif seperti, pembelian rumah, ruko, apartemen dan sebagainya. praktik *murabahah bil wakalah* hukumnya mubah jika dilakukan sesuai dengan konsep fiqh dimana bank bertindak sebagai penjual barang yang harganya sudah jelas, kemudian memudahkan nasabah untuk memilih karakteristik dari barang

yang akan dibeli, maka bank mewakilkan kepada nasabah. Dalam praktiknya bank dan nasabah tidak boleh melakukan akad *murabahah* terlebih dahulu tetapi hendaknya melakukan akad *wakalah* terlebih dahulu agar barang yang dibeli menjadi milik bank dan tidak langsung berpindah kepemilikan pada nasabah (Afrida, 2016).



Berdasarkan skema diatas dapat dijelaskan proses pembiayaan menggunakan akad *murabahah bil wakalah* sebagai berikut (Afrida, 2016):

Keterangan:

- a. Nasabah mengajukan pembiayaan *murabahah bil wakalah* kepada bank dengan membawa persyaratan.
- b. Kemudian bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah.
- c. Setelah akad *wakalah* selesai selanjutnya akad jual beli secara kredit.
- d. Dan akhirnya nasabah membayar angsuran secara angsuran atau cicilan kepada lembaga keuangan syariah.

### 2.2.3 *Musyarakah Mutanaqisah*

#### 1. Pengertian *Musyarakah Mutanaqisah*

*Musyarakah* atau *syirkah* secara bahasa berarti *al-ikhtilat* atau penggabungan atau campuran. Menurut ulama fiqh, *syirkah* secara istilah adalah penggabungan harta untuk dijadikan modal usaha dan hasilnya yang berupa keuntungan atau kerugian dibagi bersama (Syabiq, 2000). *Musyarakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan (Antonio, 2001).

*Musyarakah mutanaqisah* adalah produk turunan dari akad *musyarakah* yaitu bentuk akad kerja sama antara dua pihak atau lebih. *Musyarakah* dengan kata lain disebut *syirkah* secara bahasa berarti campuran. Sementara *mutanaqisah* berasal dari kata *yatanaqishu*, *tanaqish tanaqishan*, *mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap (Muhammad, 2004: 79).

*Musyarakah mutanaqisah* (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerja sama antar dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerja sama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerja sama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain (Suhendi, 2008).

Dengan demikian dapat disimpulkan pengertian dari *musyarakah mutanaqisah* merupakan bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu aset, yang mana ketika akad ini telah berlangsung aset salah satu kongsi dari keduanya akan berpindah ke tangan kongsi yang satunya, dengan perpindahan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap.

## 2. Dasar Hukum *Musyarakah Mutanaqisah*

### a. Al-Qur'an

Adapun yang menjadi dasar hukum akad *musyarakah mutanaqisah* dalam Al-Qur'an Surat Shad [38], ayat 24 :

وَأِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ

وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

Artinya:” Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh dan amat sedikitlah mereka ini". Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat”(QS: 38: 24)

Berdasarkan dalil diatas menunjukkan perkenaan dan pengakuan Allah swt akan adanya perserikatan dalam kepemilikan harta terjadi atas dasar akad (*ikhtiyari*).

#### b. Hadis

Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ حَرَجْتُمُنْ بَيْنَهُمَا

Artinya:“Allah swt. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.”(HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

#### c. Fatwa DSN – MUI

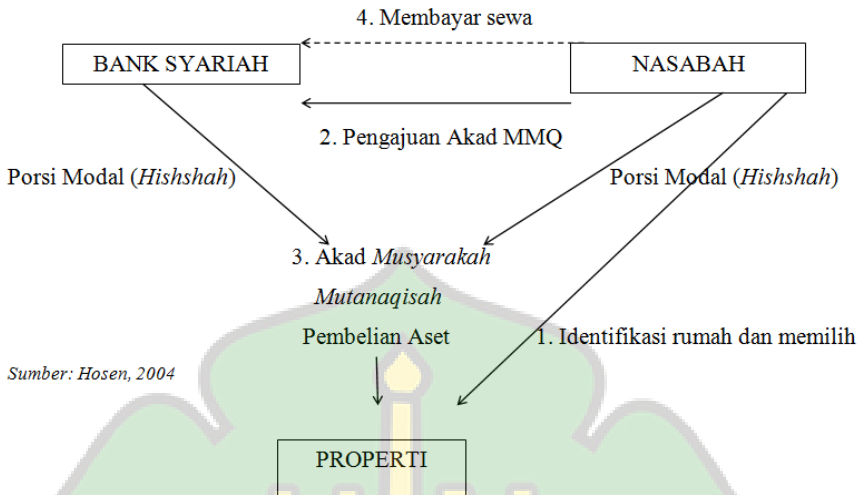
Fatwa DSN yang mengatur akad *musyarakah mutanaqisah* ialah fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XII/2008 tentang *musyarakah mutanaqishah*, keputusan Dewan Syariah Nasional No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman implementasi *musyarakah*

*mutanaqishah* dalam Produk Pembiayaan, pernyataan kesesuaian syariah DSN-MUI No.U-257/DSN-MUI/VIII/2014 tentang penjelasan butir 6 huruf a dalam keputusan DSN No.01/DSN-MUI/X/2013 tentang pedoman implementasi *musyarakah mutanaqishah* dalam produk pembiayaan.

### **3. Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Perbankan Syariah**

*Musyarakah mutanaqishah* adalah akad antara dua pihak atau lebih dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan salah satu di antara kedua belah pihak memiliki ekuitas penuh dengan jalan pembelian secara berangsur-angsur terhadap bagian yang dimiliki oleh pihak lain. Dinamakan *mutanaqishah* karena kepemilikan salah satu pihak berkurang bahkan hilang secara berangsur-angsur disebabkan karena *ekuitas* dijual dan dibeli oleh pihak lain (Antonio, 2004:84).

*Musyarakah mutanaqishah* dalam perbankan syariah merupakan kombinasi dua akad yang berbeda yaitu akad *musyarakah* (kerjasama) dan *ijarah* (sewa). Dalam dunia perbankan syariah akad *musyarakah mutanaqishah* diperbolehkan karena pembagiaan keuntungannya didasarkan pada prinsip bagi hasil. Pada bank syariah akad *musyarakah mutanaqishah* dapat diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan yang bersifat konsumtif. Di Indonesia jenis pembiayaan ini dapat diaplikasikan pada pembiayaan kendaraan maupun pembiayaan properti atau rumah (KPR) (OJK, 2016).



Gambar 2.2  
Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*

Berdasarkan skema diatas dapat dijelaskan proses pembiayaan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* sebagai berikut (Hosen, 2004):

Keterangan :

- a. Nasabah melakukan pengidentifikasi dan memilih properti yang diinginkan.
- b. Nasabah melakukan pengajuan pembiayaan kepada bank syariah untuk membeli properti yang diinginkan nasabah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dan melakukan negosiasi dan kesepakatan pembiayaan.
- c. Bank syariah dan nasabah melakukan pembelian asset dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan porsi modal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.



- d. Nasabah membayar angsuran berupa cicilan dan biaya sewa kepada bank syariah ( bertahap). Selanjutnya bank syariah menyerahkan hak kepemilikan kepada nasabah (bertahap).

#### **2.2.4 Ijarah Muntahiya Bittamlik**

##### **1. Pengertian Ijarah Muntahiya Bittamlik**

*Al-ba'i wa al-ijarah muntahiya bittamlik* merupakan rangkaian dua buah akad yakni, akad *al-ba'i* dan akad *al-ijarah muntahiya bittamlik*. *Al-ba'i* merupakan akad jual beli, sedangkan *al-ijarah muntahiya bittamlik* merupakan kombinasi sewa-menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau *hibah* diakhir masa sewa (Karim, 2004: 149).

*Ijarah muntahiya bi tamlik* adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibah objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini di akhiri dengan kepemilikan objek sewa (Ascarya, 2011). Menurut Antonio (2001) *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 kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa.

Menurut Undang-Undang No 21/ 2008 tentang perbankan syariah tidak dijelaskan secara jelas mengenai akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Meski demikian bukan berarti UU RI No 21 tahun 2008 tidak menyinggung sama sekali akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Dalam pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f menyinggung mengenai akad *ijarah muntahiya bittamlik* yang berbunyi:

*”Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad ijarah atau sewa-beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah”.*

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *Ijarah muntahiya bittamlik* merupakan akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang kepada pihak penyewa yaitu nasabah. Pemindahan kepemilikan bisa dilakukan dengan opsi jual beli atau dengan opsi hibah.

## **2. Dasar Hukum *Ijarah Muntahiya Bittamlik***

### **a. Al-qur'an**

Landasan hukum ijarah disebut secara terang dalam Al-Qur'an dan Hadis. Dalam Al-Qur'an Surat Al Baqarah Ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ  
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: *“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”* (QS: 1 : 233).

Dalam ayat di atas dijelaskan bahwa tidak berdosa apabila mengupahkan sesuatu dengan syarat harus membayar upah terhadap pekerjaan tersebut, jika dipahami lebih dalam lagi bahwa

pada ayat ini mengisyaratkan kebolehan untuk menyewa jasa orang lain dalam melakukan kegiatan yang kita butuhkan (Katsir, 2009).

b. Hadis

عُطُوا الْأَجِيرَ جَرْهَتْ قَبْلًا نَيْجِفَ عُرْفُهُ

Artinya: ”Dari Ibnu Umar bahwa Rasulullah bersabda, “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”(HR Ibnu Majah).

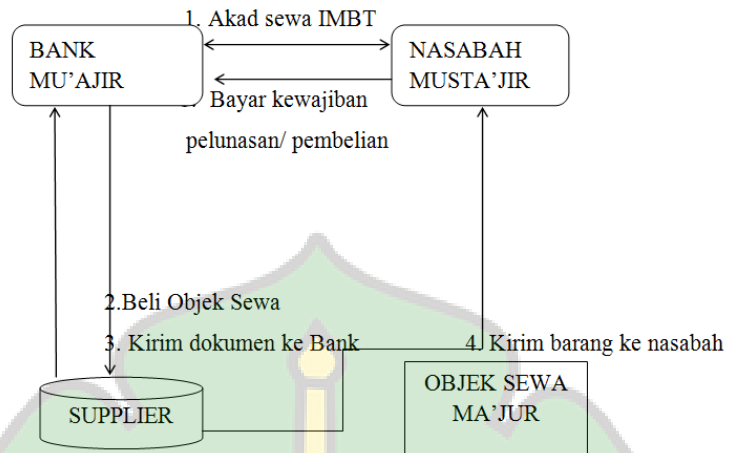
Dalam hadis di atas menggunakan makna yaitu setiap penyewaan keahlian (jasa) seseorang harus dibayar upahnya secepatnya sebelum keringat pekerja tersebut kering, jangan sampai diundur-undurkan. Penekanan hadis ini sangat jelas bahwa jangan sekali-kali pembayaran upah itu dilakukan ketika seseorang itu telah menjadi lemah atau ketika orang tersebut sudah sakit, karena dengan upah tersebut penyewa bisa menggunakan upah tersebut untuk keperluannya (Katsir, 2009).

### 3. Penerapan Akad *Ijarah Muntahiya Bitamlik* Pada Perbankan Syariah

Pada umumnya bank syariah lebih banyak menggunakan *al-ijarah muntahiya bittamlik* karena lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu, bank pun tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan asset, baik pada *leasing* maupun sesudahnya. *Ijarah muntahiya bittamlik* adalah akad sewa-menyewa atas barang tertentu antara bank sebagai pemilik *leasing (mu'ajir)* dan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*) untuk suatu jangka waktu dan dengan

harapan yang disepakati. Pada akhir masa sewa, bank memberikan opsi kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dengan harga yang disepakati pula (Musofa, 2016).

Aplikasi *ijarah muntahiya bittamlik* dalam perbankan syariah adalah: pertama pembiayaan investasi: seperti untuk pembiayaan barang-barang modal, seperti mesin-mesin. Kedua pembiayaan konsumtif, seperti pembelian rumah, mobil, ruko, apartemen dan sebagainya. Pembiayaan IMBT di perbankan syariah memiliki persamaan perlakuannya dengan pembiayaan *murabahah*. Sampai saat ini, mayoritas pembiayaan bank syariah masih terfokus pada produk-produk *murabahah* (prinsip jual beli). Kesamaan keduanya bahwa pembiayaan tersebut termasuk kontrak jual beli. Perbedaan kedua jenis pembiayaan (IMBT dan *murabahah*) hanyalah objek transaksi yang diperjualbelikan tersebut. jadi, dengan skema *ijarah muntahiya bittamlik* diatas, bank syariah dapat melayani kebutuhan nasabah untuk mendapatkan barang yang dibutuhkan (Mustofa, 2016). Penerapan pembiayaan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dalam perbankan syariah dapat dilihat pada skema berikut ini.



Sumber: Ismail, 2011

Berdasarkan skema diatas dapat dijelaskan proses pembiayaan dengan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* sebagai berikut (Ismail, 2011):

Keterangan:

1. Bank syariah dan nasabah melakukan perjanjian dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik*. Dalam akad, dijelaskan tentang objek sewa, jangka waktu sewa, dan imbalan yang diberikan oleh *lessee* kepada *lessor*, hak opsi *lessee* setelah masa sewa berakhir, dan ketentuan lainnya.
2. Bank syariah membeli objek sewa dari *supplier*. Aset yang dibeli oleh bank syariah sesuai dengan kebutuhan *lessee*.
3. Setelah *supplier* menyiapkan objek sewa, kemudian *supplier* mengirimkan dokumen barang yang dibeli ke bank syariah, kemudian bank syariah membayar kepada *supplier*.

4. *Supplier* mengirimkan objek sewa kepada nasabah atas perintah dari bank syariah. Barang-barang yang dikirim tidak disertai dengan dokumen, karena dokumen barang diserahkan kepada bank syariah.
5. Setelah menerima objek sewa, maka nasabah mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang diterima oleh bank syariah disebut pendapatan sewa. Biaya sewa dibayar oleh nasabah kepada bank syariah pada umumnya setiap bulan. Bila jangka waktu berakhir, dan nasabah memilih opsi untuk membeli objek sewa, maka nasabah akan membayar sisanya dan bank syariah akan dokumen kepemilikan objek sewa.

## **2.3 Pembiayaan**

### **2.3.1 Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan adalah aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain pihak bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapatkan kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah

diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan (Ismail, 2011).

Pembiayaan merupakan istilah yang dipergunakan dalam bank syariah, sebagaimana dalam bank konvensional disebut dengan kredit (*lending*). Dalam kredit keuntungan berbasis pada bunga (*interest based*), sedangkan dalam pembiayaan berbasis pada keuntungan riil yang dikehendaki (*margin*) ataupun bagi hasil (*profit sharing*) (Dahlan, 2012). Adapun menurut Kasmir (2004) pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut Undang-Undang perbankan No. 10 Tahun 1998, *pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.* Di dalam perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan pada prinsip syariah. Aturan yang digunakan yaitu sesuai dengan hukum Islam (Ismail, 2011: 106).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain pihak bank berdasarkan prinsip syariah.

Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana berdasarkan prinsip syariah.

### 2.3.2 Unsur-Unsur Pembiayaan

Terdapat beberapa unsur-unsur pembiayaan yang harus dipenuhi (Ismail, 2011:107-108) sebagai berikut:

a. Bank Syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

b. Mitra Usaha

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

c. Kepercayaan (*Trust*)

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikannya ke bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan. Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra sama artinya pihak bank memberi kepercayaan kepada pihak penerima pembiayaan, bahwa pihak penerima kepercayaan akan dapat memenuhi kewajibannya.

d. Akad

Merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah.



e. Risiko

Setiap dana yang diinvestasikan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

f. Jangka Waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah jangka waktu dapat bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, jangka panjang.

g. Balas jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antar bank dan nasabah.

### **2.3.4 Jenis-Jenis Pembiayaan**

Secara umum jenis-jenis pembiayaan dapat dilihat dari berbagai segi, diantaranya (Kasmir, 2002:99-101) sebagai berikut:

1) Jenis pembiayaan dilihat dari segi kegunaan

- a. Pembiayaan investasi adalah pembiayaan yang biasanya digunakan untuk perluasan usaha atau membangun proyek pabrik atau untuk keperluan rehabilitasi.
- b. Pembiayaan modal Kerja adalah pembiayaan yang biasanya digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

- 2) Jenis pembiayaan dilihat dari tujuan
  - a. Pembiayaan konsumtif, bertujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan-kebutuhan lainnya guna memenuhi keputusan dalam konsumsi.
  - b. Pembiayaan produktif, bertujuan untuk memungkinkan penerima pembiayaan dapat mencapai tujuannya yang apabila tanpa pembiayaan tersebut tidak mungkin dapat diwujudkan.
  - c. Pembiayaan perdagangan, pembiayaan ini digunakan untuk perdagangan, biasanya digunakan untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.
- 3) Jenis Pembiayaan Dilihat dari Jangka Waktu
  - a. *Short Term* (Pembiayaan Jangka Pendek), adalah suatu bentuk pembiayaan yang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun.
  - b. *Intermediate Term* (Pembiayaan Jangka Waktu Menengah) adalah suatu bentuk pembiayaan yang berjangka waktu lebih dari satu tahun sampai tiga tahun.
  - c. *Long Term* (Pembiayaan Jangka Panjang), adalah suatu bentuk pembiayaan yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun.
  - d. *Demand Loan* atau *Call Loan* adalah suatu bentuk pembiayaan yang setiap waktu dapat diminta kembali.

- 4) Jenis pembiayaan dilihat dari segi jaminan
  - a. Pembiayaan dengan jaminan, yaitu pembiayaan yang diberikan dengan suatu jaminan, jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang.
  - b. Pembiayaan tanpa jaminan, yaitu pembiayaan yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Pembiayaan ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik calon peminjam selama ini.

### 2.3.5 Tujuan Pembiayaan

Tujuan utama dari pemberian pinjaman pembiayaan (Kasmir, 2002) antara lain:

- a. Mencari keuntungan (*profitability*) yaitu dengan tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan yang disalurkan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola nasabah.
- b. *Safety* atau keamanan yaitu keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.
- c. Membantu usaha nasabah, yaitu membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi ataupun dalam bentuk pembiayaan.

### 2.3.6 Manfaat Pembiayaan

Beberapa manfaat atas pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah kepada mitra usaha (Ismail, 2011) antara lain: manfaat pembiayaan bagi bank, dan masyarakat luas dan bagi pemerintah.

#### a. Manfaat pembiayaan bagi bank

Pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah akan mendapat balas jasa berupa bagi hasil, *margin* keuntungan, dan pendapatan sewa, tergantung pada akad pembiayaan yang telah diperjanjikan antara bank syariah dan nasabah. Pembiayaan juga berpengaruh pada peningkatan *profitabilitas* bank. Hal ini dapat tercermin pada perolehan laba. Dengan adanya peningkatan laba usaha bank akan menyebabkan kenaikan tingkat *profitabilitas* bank.

#### b. Manfaat pembiayaan bagi masyarakat luas

Mengurangi tingkat pengangguran pembiayaan yang diberikan untuk perusahaan dapat menyebabkan adanya tambahan tenaga kerja karena adanya peningkatan *volume* produksi, tentu akan menambah jumlah tenaga kerja. Melibatkan masyarakat yang memiliki profesi tertentu misalnya akuntan, notaris, asuransi dan lain-lain. Pihak ini diperlukan oleh bank untuk mendukung kelancaran pembiayaan.

c. Manfaat pembiayaan bagi pemerintahan

Pembiayaan bank dapat digunakan sebagai alat pengendalian moneter. Pembiayaan diberikan pada saat dana bank berlebihan atau dengan kata lain peredaran uang dikalangan masyarakat terbatas. Pemberian pembiayaan dapat meningkatkan peredaran uang dimasyarakat akan bertambah sehingga arus barang juga bertambah. Dan secara tidak langsung pembiayaan bank syariah dapat meningkatkan pendapatan negara, yaitu pendapatan pajak antara lain: pajak pendapatan dari bank syariah, dan pajak pendapatan dari nasabah.

## **2.4 Konsep Kepemilikan Rumah (griya)**

### **2.4.1 Pengertian Kepemilikan Rumah (griya)**

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman). Sedangkan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992).

Kepemilikan rumah (KPR) syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam KPR syariah ini yakni: jual beli (*murabahah*), sewa berakhir kepemilikan (*ijarah muntahiya bittamlik*), kongsi berkurang

bersama sewa (*musyarakah mutanaqisah*) (Ifham, 2017: 33). Hadirnya pembiayaan KPR disebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan, awalnya produk ini dikelola oleh bank konvensional. Seiring berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, untuk mempunyai sebuah rumah membutuhkan dana yang besar, bagi sebagian kalangan membeli rumah secara tunai itu mudah. Tetapi tidak sedikit pula dari sebagian kalangan yang merasa berat jika harus membeli rumah secara tunai. Sehingga mereka lebih memilih membelinya secara cicilan atau yang biasa dikenal dengan istilah kredit (Rivai, 2011: 387).

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan kepemilikan rumah merupakan pembiayaan yang dilakukan secara syariah, pembiayaan kepemilikan rumah ini merupakan pembiayaan berjangka waktu pendek, menengah, dan panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal baik baru ataupun bekas dengan menggunakan akad-akad syariah.

#### **2.4.2 Jenis-Jenis Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)**

Adapun yang menjadi jenis-jenis dalam melakukan pembiayaan kepemilikan rumah (Rivai, 2011) sebagai berikut:

- a. KPR subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan

berupa: subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

- b. KPR non subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

## 2.5 Penelitian Terkait

Penelitian terdahulu merupakan kumpulan hasil-hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti-peneliti terdahulu dan mempunyai kaitan dengan penelitian yang akan dilakukan. Hasil-hasil penelitian yang berkaitan dengan pembiayaan kepemilikan rumah.

*Pertama*, Prabowo (2009), Konsep Akad *Murabahah* Pada Perbankan Syariah (Analisis Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad *Murabahah* di Indonesia Dan Malaysia) (Studi provinsi Yogyakarta). Metode penelitian yang digunakan ialah teknik analisis data dengan pendekatan analisis deskriptif kuantitatif secara regresi linear berganda. Sedangkan penelitian yang penulis lakukan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Pada penelitian Bagya Agung Prabowo (2009) fokus kepada konsep

akad *murabahah* sedangkan penelitian yang penulis lakukan lebih fokus kepada penerapan *hybrid contract* (multi akad) dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Kesamaan dari penelitian terkait dengan penelitian yang penulis lakukan adalah sama-sama meneliti tentang akad.

*Kedua*, Rosyida (2012), Analisis Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad *Murabahah* dan *Musyarakah* pada Bank Muamalat. Metode penelitian yang digunakan ialah penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif karena ingin mendeskripsikan hasil dari temuan lapangan. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi. Pada penelitian yang peneliti lakukan juga menggunakan metode kualitatif yang bersifat deskriptif. Pada penelitian terdahulu mengambil objek pada bank Muamalat Surabaya dan membahas tentang akad *murabahah* dan *musyarakah*, sedangkan penelitian yang penulis lakukan meneliti tentang penerapan *hybrid contract* (multi akad) pada pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Kota Banda Aceh.

*Ketiga*, Fatmasari (2014), Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank konvensional dan Pembiayaan KPRS Syariah (Studi Bank BTN Dan Bank Muamalat Surabaya). Metode penelitian yang digunakan ialah deskriptif kuantitatif, jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Sedangkan penelitian yang penulis lakukan menggunakan metode deskriptif kualitatif. objek



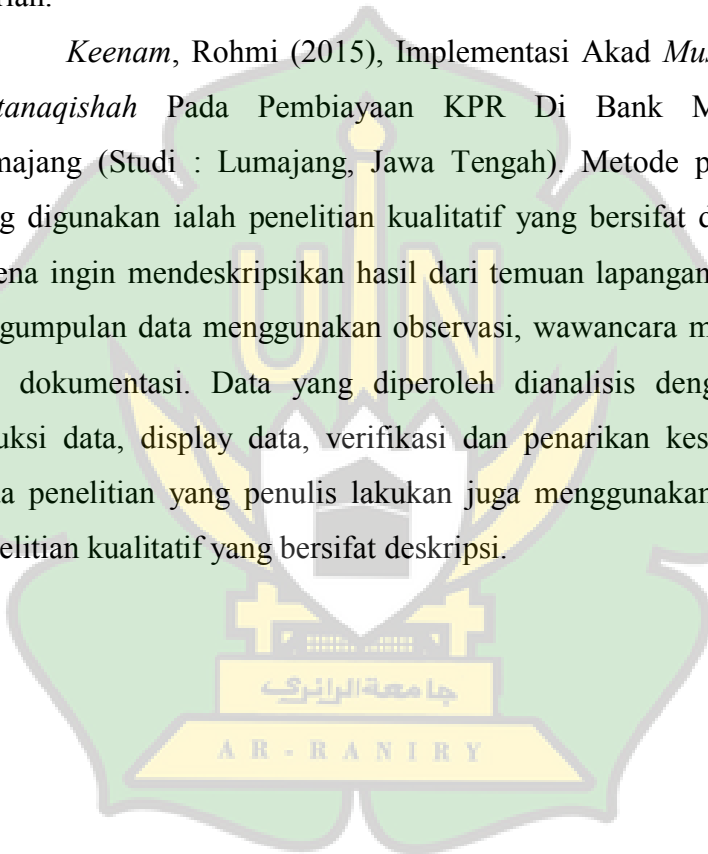
penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu yaitu pada Bank Tabungan Negara syariah dan Bank muamalat, sedangkan objek penelitian yang penulis lakukan pada Bank Mandiri Syariah KCP Ulee Kareng. Kesamaan dari penelitian sebelumnya dengan penelitian yang penulis lakukan adalah sama-sama meneliti tentang KPR syariah.

*Keempat*, Heykal (2014), Analisis Tingkat Pemahaman KPR syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia (Studi bank BTN syariah). Metode penelitian yang digunakan ialah pendekatan deskripti kualitatif dengan pengamatan awal, dan dalam mengumpulkan data digunakan metode kuesioner. Perbedaan antara penelitian terkait dengan penelitian yang penulis lakukan adalah pada penelitian Mohammad Heykal mengambil objek pada Bank Tabungan Negara syariah, sedangkan penulis mengambil objek pada Bank Mandiri Syariah KCP Ulee Kareng. kesamaan dari penelitian terkait dengan penelitian yang penulis lakukan adalah sama-sama meneliti tentang KPR syariah.

*Kelima*, Rokhim (2014), Konstruk dan Model Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* di bank syariah, metode yang digunakan ialah deskriptif kuantitatif dan pengamatan awal. Untuk memudahkan dalam menganalisis data yang ada, maka penulis menggunakan teknik analisis komparatif (perbandingan). Sedangkan penulis menggunakan metode kualitatif. Pada penelitian terdahulu membahas tentang konstruk dan model pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* pada bank syariah, sedangkan penulis

membahas tentang penerapan multi akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada bank Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng. Kesamaan antara penelitian terkait dengan penelitian yang penulis lakukan adalah meneliti tentang pembiayaan pada bank syariah.

*Keenam*, Rohmi (2015), Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqishah* Pada Pembiayaan KPR Di Bank Muamalat Lumajang (Studi : Lumajang, Jawa Tengah). Metode penelitian yang digunakan ialah penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif karena ingin mendeskripsikan hasil dari temuan lapangan. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi. Data yang diperoleh dianalisis dengan cara reduksi data, display data, verifikasi dan penarikan kesimpulan. Pada penelitian yang penulis lakukan juga menggunakan metode penelitian kualitatif yang bersifat deskripsi.



**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terkait**

No	JUDUL PENELITIAN	METODE PENELITIAN	HASIL PENELITIAN
1	Prabowo: 2009 Konsep Akad <i>Murabahah</i> Pada Perbankan Syariah (Analisis Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad <i>Murabahah</i> di Indonesia dan Malaysia): Studi provinsi Yogyakarta	Kuantitatif, perbandingan akad.	Di Malaysia bank syariah menggunakan akad <i>ba' i inah</i> untuk setiap transaksi jual beli, sedangkan di Indonesia menggunakan akad <i>murabahah</i> .
2	Rosyida: 2012 Analisis Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad <i>Murabahah</i> dan <i>Musyarakah</i> pada Bank Muamalat.	Kualitatif yang bersifat deskriptif.	Pembiayaan dengan akad <i>Murabahah</i> lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu pendek atau kurang dari lima tahun.
3	Fatmasari: 2014 Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional Dan Pembiayaan KPRS Syariah: Studi Bank BTN Dan Bank Muamalat Surabaya.	Kuantitatif, perbandingan akad.	Anantara bank BTN dan Bank Muamalat terdapat perbedaan antara akad atau perjanjian awal, hubungan dengan nasabah, perhitungan angsuran, perlakuan bank terhadap nasabah yang lambat membayar angsuran.
4	Heykal: 2014 Analisis Tingkat Pemahaman KPR syariah Pada Bank Syariah di Indonesia: Studi bank BTN syariah.	Deskriptif dan pengamatan awal.	Perkembangan KPR syariah yang dimiliki oleh PT BTN syariah mengalami naik turun sehingga KPR syariah di bank tersebut belum dapat dijadikan sebagai produk unggulan dari bank itu

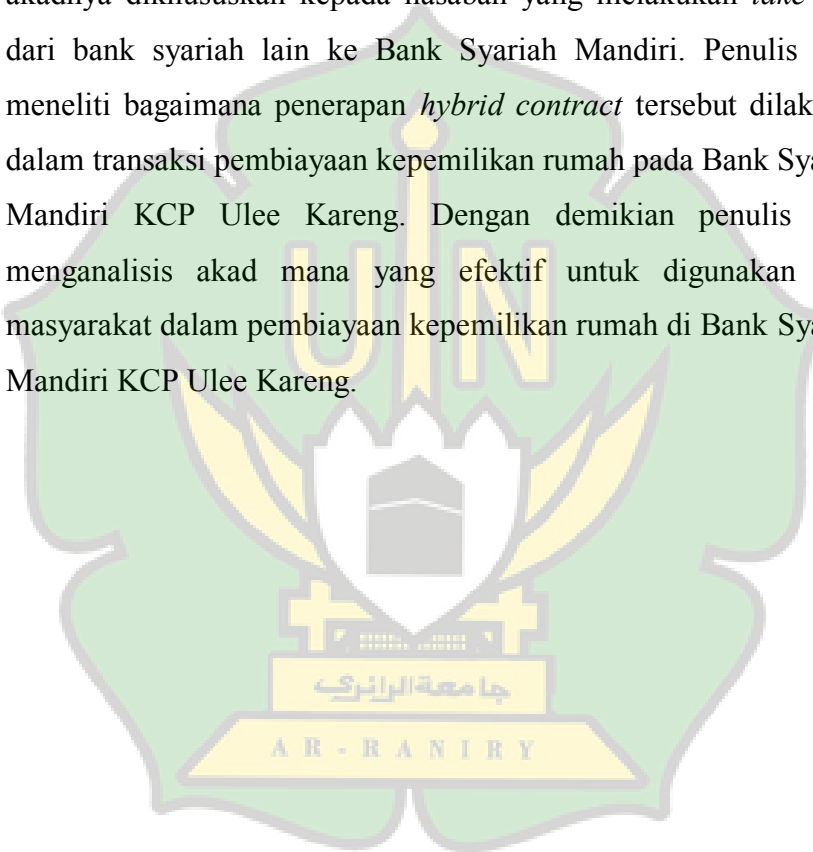
Tabel 2.1 Lanjutan

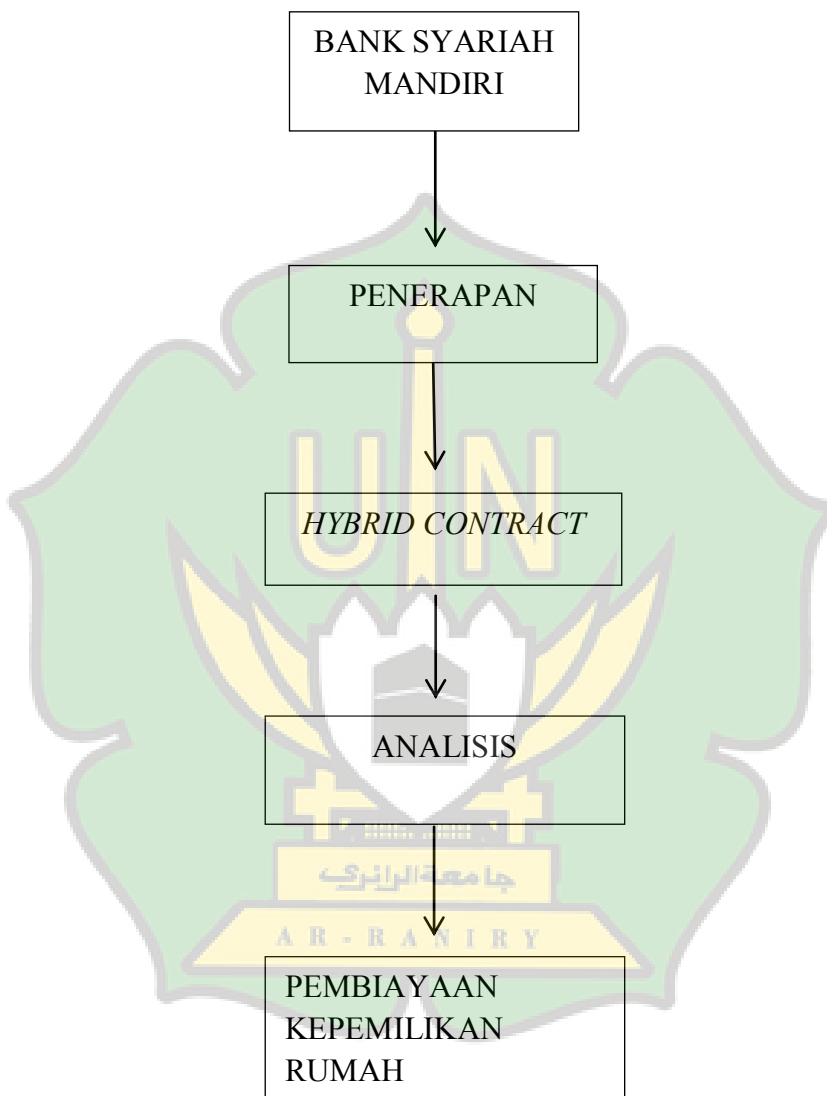
No	JUDUL PENELITIAN	METODE PENELITIAN	HASIL PENELITIAN
5	Rokhim: 2014 Konstruk dan Model Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> di Bank Syariah.	Deskriptif dan pengamatan awal.	<i>Musyarakah mutanaqishah</i> dalam bisnis jasa perbankan, memiliki kekhususan syarat transaksi atau akad dalam setiap terjadinya kesepakatan bisnis yakni terhindarnya seorang dari enam kecacatan dalam jual-beli: kabodohan, paksaan, pembatasan waktu, perkiraan, kemadharatan, dan syarat-syarat jual-beli yang rusak ( <i>fasid</i> ).
6	Rohmi: 2015 Implementasi Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Pada Pembiayaan KPR di Bank Muamalat Lumajang. Studi: Lumajang, JawaTengah.	Kualitatif yang bersifat deskriptif	Analisis implementasi akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> pada produk KPR muamalat Lumajang telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

## 2.6 Kerangka Berfikir

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah (*griya*) pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng tidak hanya satu akad yang digunakan melainkan ada beberapa akad yang digunakan

diantaranya ialah akad *murabahah bil wakalah*, akad *Ijarah muntahiya bitamlik (IMBT)* pada pembiayaan kepemilikan rumah dilakukan langsung oleh pihak Bank Syariah Mandiri dan nasabah. Sedangkan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam penerapan akadnya dikhususkan kepada nasabah yang melakukan *take over* dari bank syariah lain ke Bank Syariah Mandiri. Penulis akan meneliti bagaimana penerapan *hybrid contract* tersebut dilakukan dalam transaksi pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng. Dengan demikian penulis akan menganalisis akad mana yang efektif untuk digunakan oleh masyarakat dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng.





**Gambar 2.4**  
**Kerangka Berfikir**

## **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

### **3.1 Jenis Penelitian**

Metodologi penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Penelitian kualitatif adalah suatu penelitian yang temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya. Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan lapangan (*field research*) yang bersifat deskriptif analisis. Deskriptif analisis adalah untuk menuturkan pemecahan masalah yang ada sekarang berdasarkan data-data. Pada penelitian kualitatif peneliti akan menetapkan instrument dan menetapkan fokus penelitian serta memilih informasi sebagai sumber data.

### **3.2 Lokasi Penelitian**

Penelitian ini adalah bersifat lapangan (*field research*). Adapun lokasi penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Kota Banda Aceh. Adapun alasan penulis memilih lokasi ini adalah sebagai objek penelitian karena penulis menemukan tingginya minat masyarakat dalam melakukan pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng.

### 3.3 Sumber Data

Sumber data adalah faktor penting yang menjadi pertimbangan dalam penentuan pengumpulan data untuk mengetahui dari mana subjek data tersebut diperoleh (Supomo, 2013:142). Sebelum melakukan proses pengumpulan data perlu dijelaskan dari mana data itu diperoleh. Pada penelitian ini ada dua sumber data yang digunakan yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden atau objek yang akan diteliti, dan ada hubungannya dengan objek yang akan diteliti yang berasal dari data lapangan (Tika, 2006: 57). Dalam penelitian ini data primer diperoleh langsung dari Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng yaitu dengan melakukan wawancara dengan karyawan *marketing* pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng. Selanjutnya juga akan dimasukkan data pelengkap wawancara dari Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng jika memang ada data tersebut yang dinilai memiliki kaitan sangat erat untuk melengkapi wawancara.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data (Sugiyono, 2008: 402). Meleong (2005) menyatakan data sekunder ialah data yang diperoleh seseorang dari pihak lain atau pihak ketiga baik itu dari buku, jurnal, majalah dan dari arsip dokumen



resmi maupun pribadi. Pada penelitian ini data sekunder diperoleh dari data pendukung seperti dokumentasi dan studi *literature* yang peneliti dapatkan dari Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng.

### 3.4 Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah dengan cara apa dan bagaimana data yang diperlukan dapat dikumpulkan sehingga hasil akhir penelitian mampu menyajikan informasi yang *valid* dan *reliable* (Bungin, 2003: 42). Pada penelitian ini penulis akan menggunakan metode pengumpulan data dengan cara berikut ini:

a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung dengan yang diwawancarai tetapi juga dapat secara tidak langsung seperti memberikan daftar pertanyaan untuk dijawab pada kesempatan lain. Instrumen wawancara berupa pedoman wawancara (Umar, 2009). Dalam penelitian kualitatif, wawancara menjadi pengumpul sumber data yang utama. Dalam penelitian kualitatif ini, penulis menggunakan teknik wawancara semi-terstruktur. Wawancara semi-terstruktur adalah pertanyaan terbuka namun ada batasan tema dan alur pembicaraan, kecepatan wawancara dapat diprediksi, ada pedoman wawancara yang dijadikan patokan dalam alur pembahasan wawancara. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan karyawan *marketing* dalam pembiayaan

kepemilikan rumah yaitu Bapak Andry dan Ibu Icha selaku pihak yang mengatur pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah catatan peristiwa yang sudah berlalu, dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya *monumental* dari seseorang (Sugiyono, 2013:240). Dokumentasi merupakan pelengkap dari penggunaan metode wawancara dalam penelitian kualitatif. Pada penelitian ini penulis akan mencari dokumen-dokumen penting sebagai data pendukung dari Bank Syariah Mandiri dan akan mendokumentasi foto dengan pihak bank tersebut.

### 3.5 Teknik Analisis Data

Setelah menggumpulkan data dengan lengkap mengenai analisis penggunaan akad-akad syariah dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah (griya) pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng. Langkah berikutnya ialah tahap menganalisis data yang didapatkan dengan metode wawancara sebagai metode utama dalam penelitian ini. Analisis data artinya menginterpretasikan data-data yang sudah tersusun dan terseleksi (Sudijono, 2001). Tahap pemanfaatan analisis data adalah untuk menyimpulkan kebenaran yang dapat digunakan dalam menjawab pokok permasalahan.

Teknik analisis data yang digunakan pada penelitian ini ialah analisis deskriptif. Analisis deskriptif adalah statistik yang

digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau *generalisasi* (Sugiyono, 2014: 21). Analisis data tersebut dimulai dengan wawancara mendalam dengan informan kunci, yaitu seseorang yang memahami situasi objek penelitian. Kemudian analisis data dimulai dengan membuat hasil wawancara yaitu memutar kembali hasil rekaman wawancara tersebut. Selanjutnya data wawancara akan digabungkan dengan data dokumentasi yang nantinya akan saling melengkapi. Pada penelitian ini penulis akan melakukan wawancara dengan pihak *marketing* pada Bank Syariah Mandiri tersebut.

Dengan demikian secara sistematis langkah-langkah analisis data yang dilakukan dengan menggunakan teknik analisis data yang dikemukakan oleh Miles dan Huberman (1992) tersebut adalah sebagai berikut:

- a. *Reduksi data* adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian, pengabstrakan dan pentransformasikan data kasar dari lapangan. Proses ini berlangsung selama penelitian dilakukan, dari awal sampai akhir penelitian. Reduksi data dapat dibantu dengan peralatan seperti laptop, rekaman dan lain-lain. Pada penelitian ini penulis akan merangkum, menyingkat dan memfokuskan data-data yang diperoleh dari objek penelitian yang masih dalam bentuk uraian dan bahan mentah menjadi gambaran data yang lebih terarah.

- b. *Display* data atau penyajian data setelah data direduksi maka langkah selanjutnya yaitu *mendisplay* data, penyajian data adalah sekumpulan informasi tersusun yang memberikan kemungkinan untuk menarik kesimpulan. Bentuk penyajian data antara lain berupa teks naratif, *matriks*, grafik, jaringan, dan bagan. Dalam penelitian ini penulis menyajikan data secara sistematis dalam bentuk uraian agar memudahkan penulis untuk menarik kesimpulan dan memudahkan pembaca untuk membaca hasil penelitian.
- c. Menarik kesimpulan dan verifikasi pada tahap ketiga adalah penarikan kesimpulan dari semua data yang telah di peroleh dari obyek penelitian. Verifikasi adalah usaha untuk mencari atau memahami makna, keteraturan, pola-pola, penjelasan, alur sebab-akibat atau proposisi. Setelah melakukan verifikasi maka dapat ditarik kesimpulan berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dan setelah itu disajikan dalam bentuk narasi.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Gambaran Umum PT Bank Syariah Mandiri**

##### **4.1.1 Sejarah Singkat PT Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng**

Bank Syariah Mandiri merupakan bentuk perusahaan yang menerapkan sistem pengelolaan berdasarkan syariah. Kehadiran awal bank syariah pada umumnya dilandasi dengan kehadiran dua gerakan *renessaince* Islam modern, yaitu gerakan *neorevivalis* dan modernis. Tujuan utama dalam membangun lembaga keuangan dengan sistem pengelolaan syariah adalah sebagai upaya umat dan kaum muslimin untuk mendasari semua aspek kehidupan ekonomi berlandaskan alquran dan hadis (Antonio, 2001: 18). Bank Syariah Mandiri adalah salah satu perusahaan bank syariah sebagai wujud dari usaha tersebut.

Kehadiran Bank Syariah Mandiri (BSM) sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi (menata kembali)

dan merekapitalisasi (peningkatan permodalan) sebagian bank-bank di Indonesia ([www.syariahmandiri.co.id](http://www.syariahmandiri.co.id)).

Beberapa bank konvensional seperti PT. Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP), PT. Bank Dagang Negara dan PT. Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya merger (penggabungan) dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing. Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan merger empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT. Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB ([www.syariahmandiri.co.id](http://www.syariahmandiri.co.id)).

Sebagai tindak lanjut dari keputusan *manager*, Bank Syariah Mandiri melakukan konsolidasi (memperkokoh) serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU Nomor 10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (dual banking system) ([www.syariahmandiri.co.id](http://www.syariahmandiri.co.id)).

Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan Undang-Undang tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT. Bank Susila Bakti dari

bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT. Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999. Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI Nomor 1/24/ KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/ 1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT. Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT. Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999 ([www.syariahmandiri.co.id](http://www.syariahmandiri.co.id)).

Sejak awal berdirinya hingga per tanggal 31 Desember 2013, Bank Syariah Mandiri telah memiliki 864 kantor yang tersebar di 33 provinsi di seluruh Indonesia. Bank Syariah Mandiri juga memiliki kantor cabang dan beberapa kantor cabang pembantu di provinsi Aceh, salah satu cabang yang berada di kota Banda Aceh, berdiri pada tanggal 14 September 2000 dan merupakan kantor pertama yang berada di Aceh. Dalam pengoperasiannya kantor cabang dibantu oleh beberapa KCP (kantor cabang pembantu) yang ada disepertaran Banda Aceh. Salah satu Bank Syariah Mandiri di

Aceh yaitu Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng yang diresmikan pada tanggal 18 Agustus 2011. Bank Syariah Mandiri KCP. Ulee Kareng beralamat di Jl. T. Iskandar Nomor 333 A-B, Lam Glumpang, Ulee Kareng Kota Banda Aceh kode pos 23117 dengan nomor telpon (0651) 637797 ([www.syariahmandiri.co.id](http://www.syariahmandiri.co.id)).

Dengan hadirnya BSM di propinsi Aceh, diharapkan dapat membantu mengembangkan perekonomian masyarakat, pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak, dan masyarakat dapat menggunakan segala bentuk fasilitas yang ditawarkan BSM berdasarkan prinsip syariah.

#### **4.1.2 Visi dan Misi PT Bank Mandiri Kantor Cabang Banda Aceh Ulee Kareng**

PT Bank Syariah Mandiri mempunyai visi dan misi dalam menjalankan perusahaannya. Visi Bank Syariah Mandiri yaitu bank syariah terdepan, menjadi bank syariah yang selalu unggul di antara pelaku industri perbankan syariah di Indonesia pada segmen *consumer, micro, SME, commercial, dan corporate*. Bank syariah modern, menjadi bank syariah dengan sistem layanan dan teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah". Sedangkan untuk misi Bank Syariah Mandiri yaitu ([www.syariahmandiri.co.id](http://www.syariahmandiri.co.id)):

1. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.



2. Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
3. Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
4. Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
5. Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
6. Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

#### **4.1.3 Nilai-Nilai Kebudayaan Bank Syariah Mandiri**

Adapun nilai-nilai kebudayaan Bank Syariah Mandiri disingkat “ETHIC”, yang meliputi ([syariahmandiri.co.id](http://syariahmandiri.co.id)):

1. *Excellence (Mumtaaz)* yaitu mencapai kesempurnaan melalui perbaikan yang terpadu dan berkesinambungan. *Perfection* yaitu berkomitmen terhadap kesempurnaan. *Ownership* adalah mengembangkan sikap rasa saling memiliki yang positif. *Prudence* yaitu menjaga amanah secara hati-hati dengan selalu memperhitungkan resiko atas keputusan yang diambil dan tindakan yang dilakukan. *Competence* yaitu meningkatkan keahlian sesuai tugas yang diberikan dan tuntutan profesi banker.
2. *Teamwork (‘Amal Jama’iy)* yaitu mengembangkan lingkungan kerja yang saling bersinergi. *Trust* adalah ialah mengembangkan sikap saling percaya yang didasari pikiran

dan perilaku positif dan *Result* yaitu memiliki orientasi pada hasil dan nilai tambah bagi *stake holders*. *Respect* adalah dengan menghargai pendapat dan hasil kontribusi orang lain serta *Effective Communication* untuk mewujudkan iklim lalulintas yang lancar dan sehat dan menghindari kegagalan dengan selalu meningkatkan keterampilan berkomunikasi.

3. *Humanity (Insaniah)* merupakan menjunjung tinggi nilai-nilai kemanusiaan dan religius. *Sincerity* adalah upaya meluruskan niat untuk mendapatkan ridha Allah SWT. *Universality* yaitu mengembangkan nilai-nilai kebaikan secara umum diterima oleh seluruh umat manusia. *Social Responsibility* yaitu memiliki kepedulian terhadap lingkungan dan sosial tanpa mengabaikan tujuan perusahaan.
4. *Integrity (Shidiq)* yaitu menaati kode etik profesi dan berfikir serta berperilaku terpuji. *Honesty* yaitu menjunjung tinggi kejujuran dalam setiap perilaku. *Discipline* yaitu melaksanakan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan dan tuntutan perusahaan serta nilai-nilai syariah. *Responsibility* yaitu menerima tugas sebagai amanah dan menjalankannya dengan penuh tanggung jawab.
5. *Customer Focus (tafdhilu Al-'Umalaa)* adalah memahami dan memenuhi kebutuhan pelanggan (eksternal dan internal) untuk menjadikan BSM sebagai mitra yang terpercaya dan menguntungkan. Mengembangkan

kesadaran tentang pentingnya nasabah dan berupaya melampaui harapan nasabah (internal dan eksternal).

6. *Good Governance* yaitu melaksanakan tata kelola organisasi yang sehat. *Inovation* yaitu proaktif menggali dan mengimplementasikan ide-ide baru untuk memberikan layanan yang lebih baik dan lebih cepat dibandingkan kompetitor. *Costumer Satisfying* yaitu mengutamakan pelayanan dan kepuasan pelanggan. Terkait visi, misi, nilai-nilai kebudayaan, hal ini selalu disampaikan.

#### **4.1.4 Struktur Organisasi PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Banda Aceh Ulee Kareng**

Pada perusahaan terdapat sekelompok orang atau lebih yang mereka memiliki porsi kerja masing-masing berdasarkan tugas dan fungsinya. Semua yang terlibat didalamnya diharapkan dapat menjalankan aktivitas dan fungsinya dengan baik agar tercapainya tujuan yang diharapkan oleh perusahaan tersebut hal ini juga diterapkan dalam struktur organisasi PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Banda Aceh Ulee Kareng yang memiliki bagian sebagai berikut :

- a. *Branch Manager*: pimpinan bank yang bertanggung jawab untuk mengatur, memantau kinerja, dan mengambil keputusan dalam setiap kegiatan di kantor cabang.
- b. *Branch Operation & Service Manager (BSOM)*: bagian yang berhubungan dengan operasional bank BSOM bertugas memastikan setiap transaksi operasional apakah telah sesuai

dengan SOP yang ditetapkan dan memastikan ketersediaan likuiditas yang memadai. Dibawah BOSM terdapat beberapa bagian yaitu:

1. *Costumer Service*: bagian yang bertugas melayani dan memberi penjelasan kepada nasabah dibagian *front office*. Melayani pembukaan dan penutupan rekening tabungan, giro, deposito dan sebagainya.
2. *Teller*: bagian yang bertugas melayani penyetoran dan penarikan uang nasabah secara tunai maupun non tunai dan mengelola saldo kas *teller* sesuai limit yang ditentukan.
3. *General Support Staf (GSS)*: bagian yang bertugas menyusun laporan atas realisasi biaya-biaya yang berhubungan dengan personal maupun fasilitas kantor dan melakukan pengadaan, pendistribusian serta pemeliharaan sarana dan prasarana kantor. Di bawah GSS terdapat:
  1. *Driver* bertugas mengantar dan menjemput pegawai sesuai dengan kepentingan bank dan menjamin kendaraan dinas selalu siap pakai dengan memeriksa perlengkapan kendaraan.
  2. *Office Boy* bertugas membersihkan lingkungan bank baik di dalam maupun luar ruangan, menata perlengkapan kerja agar memberikan kenyamanan pegawai dalam bekerja.

3. *Security* bertugas menjaga keamanan dan ketertiban di sekitar lingkungan bank, dengan melakukan pengamanan sesuai dengan standar layanan yang sudah ditetapkan dan bertugas melakukan pengawalan uang/barang berharga.
- c. *Mikro Banking Manajer* (MBM): pihak yang bertanggung jawab terhadap pencapaian target pembiayaan warung mikro dan mengkoordinasikan, menetapkan, mengawasi dan mengevaluasi kinerja setiap karyawan. Di dalamnya terdapat:
1. *Mikro Financing Analyst* (MFA), bertugas melakukan penilaian dan kelayakan usaha ataupun agunan, melakukan pengimputan pada sistem aplikasi *financing approval system* (FAS) dan membuat Nota Analisa Pembiayaan (NAP).
  2. *Mikro Administrasion* (MA), bertugas melakukan input data pembiayaan di dalam sistem dengan benar dan akurat, memastikan dokumen pembiayaan sudah terdata sebelum fasilitas pembiayaan dicairkan, melakukan pencetakan dokumen-dokumen pembiayaan sebagai berikut: SP3, akad dan SUP, order notaris (jika ada), surat penolakan, surat kuasa dan dokumen pembiayaan.
  3. *Retail Sales Executive* (RSE) bertugas memantau kinerja pemasaran untuk mencapai target penjualan

sesuai yang diharapkan serta mengoptimalkan pemasaran dan penjualan produk Bank Syariah Mandiri.

d. *Pawning Officer* bagian yang bertanggung jawab dalam gadai emas dan cicil emas. Bagian ini bertugas melakukan pencapaian target bisnis gadai emas Bank Syariah Mandiri yang telah ditetapkan meliputi: pembiayaan gadai dan *fee based income* gadai, serta memastikan akurasi penaksiran barang jaminan. Di dalam *pawning officer* terdapat:

1. *Pawning staff* bertugas memastikan kelengkapan dokumen nasabah gadai dan penerima permohonan pembiayaan gadai sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

e. *Comsumer Banking Retail Management* (CBRM) bertugas melakukan kerjasama dengan pihak ketiga seperti: Universitas, Developer, Perusahaan, Pemerintah serta instansi lainnya. Didalam CBRM terdapat dua bagian yaitu:

1. *Sharia Funding Executive* bertugas melakukan aktifitas sales seperti menjelaskan produk dan *canvassing*, serta mempertahankan nasabah untuk tetap royal kepada bank dengan melakukan peningkatan saldo.

2. *Consumer Financing Executive* bertugas mencari nasabah dengan melakukan penjelasan mengenai produk dan penetapan biaya, memastikan

tercapainya terget dan menjalin hubungan yang baik dengan *costumer*.

#### 4.1.5 Produk dan Layanan Bank Syariah Mandiri

Produk dan Jasa BSM dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga) produk/jasa antara lain sebagai berikut:

##### 4.1.5.1 Produk Penghimpunan Dana

Adapun produk pembiayaan yang terdapat pada PT. Bank Syariah Mandiri antara lain sebagai berikut (Bank Syariah Mandiri, 2019):

a. Tabungan BSM

Tabungan dalam mata uang rupiah dengan akad *Murabahah Mutlaqah* yang penarikannya sesuai syarat tertentu yang disepakati.

b. BSM Tabungan Berencana

Tabungan berjangka dengan *nisbah* bagi hasil berjenjang dan kepastian bagi penabung maupun ahli waris untuk memperoleh dananya sesuai terget waktu dan dengan perlindungan asuransi gratis.

c. BSM Tabungan Simpatik

Tabungan dalam mata uang rupiah berdasarkan prinsip *wadiah*, yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat berdasarkan syarat-syarat tertentu yang disepakati.

d. BSM Tabungan Mabruur

Tabungan untuk membantu masyarakat untuk merencanakan ibadah haji dan umrah.

e. BSN Tabungan Mabruur Junior

Tabungan untuk membantu masyarakat merencanakan ibadah haji dan umrah untuk anak-anak.

f. BSM Tabungan Dolar

Tabungan dalam mata uang dolar yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat atau sesuai ketentuan dengan menggunakan slip penarikan.

g. BSM Tabungan Investa Cendekia (TIC)

Tabungan berjangka yang diperuntukkan bagi masyarakat dalam melakukan perencanaan keuangan, khususnya pendidikan bagi putra/putri.

h. BSM Tabungan Perusahaan

Tabungan yang hanya berfungsi untuk menampung kelebihan dana rekening giro yang dimiliki institusi/perusahaan berbadan hukum dengan menggunakan fasilitas *autosave*.

i. BSM Tabungan Kurban

Tabungan dalam mata uang rupiah untuk membantu nasabah dalam merencanakan ibadah kurban dan aqiqah.

j. BSM Tabungan Pensiun

Tabungan dalam mata uang rupiah hasil kerjasama BSM dengan PT. Taspen yang diperuntukkan bagi pensiunan pegawai negeri Indonesia.

k. BSM Tabunganku



Tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

l. BSM Deposito

Produk investasi berjangka yang penarikannya hanya dapat dilakukan setelah jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.

m. BSM Deposito Valas

Produk investasi berjangka yang hanya dapat dilakukan setelah jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan dalam bentuk valuta asing.

n. BSM Giro

Simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat menggunakan cek, bilyet giro, atau alat perintah bayar lainnya dengan prinsip *wadiah yad adh-dhamanah*.

o. BSM Giro Valas

Simpanan dalam mata uang dolar amerika yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan prinsip *wadiah adh-dhamanah*.

p. BSM Giro Singapore Dolar

Simpanan dalam mata uang dolar Singapore yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan prinsip *wadiah adh-dhamanah*.

q. BSM Giro Euro

Simpanan dalam mata uang euro yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan prinsip *wadiah ad-dhamanah*.

r. BSM Simpanan Pelajar iB

Tabungan untuk siswa yang diterbitkan secara nasional oleh bank-bank di Indonesia, dengan persyaratan mudah dan sederhana serta *fitur* yang menarik dalam rangka edukasi dan *inklusi* keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

s. Sukuk Negara Retail

Bank Syariah Mandiri sebagai agen penjual di pasar perdana, menawarkan produk Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) yang bersifat retail atau yang dikenal dengan Sukuk Negara Retail. Sukuk Negara Retail adalah surat berharga syariah negara (sukuk negara) yang dijual kepada individu atau perorangan warga negara Indonesia melalui agen penjual di pasar perdana dalam negeri. Penunjukan Bank Syariah Mandiri sebagai agen penjual sukuk negara retail ditetapkan oleh pemerintah.

t. Reksa Dana

Bank Syariah Mandiri telah mendaftar sebagai agen penjual Efek Reksa Dana (APERD) berdasarkan surat tanda terdaftar Nomor: 25/BL/STTD/2007 dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan pada Tanggal 27

April 2007. Reksa dana adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan dalam portofolio efek oleh *manager* investasi. Berdasarkan Undang-undang N0. 8 tahun 1995 tentang pasar modal, reksa dana dapat berbentuk perseroan tertutup atau terbuka dan kontrak investasi kolektif. Bentuk hukum reksa dana yang dipasarkan melalui bank syariah mandiri adalah kontrak investasi kolektif. Adapun produk reksa dana yang ditawarkan oleh Bank Syariah Mandiri adalah sebagai berikut:

1. Reksa Dana Mandiri Investa Syariah Berimbang (MISB), produk reksa dana syariah yang dikeluarkan oleh PT. Mandiri Manajemen Investasi (MMI), jenis reksa dana campuran (*balance fund*) yaitu wadah yang digunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal (investor) untuk selanjutnya diinvestasikan oleh manajer investasi dalam portofolio Efek Saham Syariah, Efek Pasar Uang Syariah dan Obligasi Syariah.
2. Reksa Dana Mandiri Investa Atraktif Syariah (MITRA Syariah) produk reksa dana syariah yang dikeluarkan oleh PT. Mandiri Manajemen Investasi (MMI), jenis reksa dana saham (*equity fund*) yaitu wadah yang digunakan untuk menghimpun dana

dari masyarakat pemodal (investor) untuk selanjutnya diinvestasikan oleh manajer investasi minimal 80% dalam portofolio Efek Saham Syariah.

3. Reksa Dana Syariah BNP Paribas Pesona Syariah (BNPPPS) produk reksa dana syariah yang dikeluarkan oleh PT. BNP Paribas Investment Partners, jenis reksa dana saham (*equity fund*) yaitu wadah yang digunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal (investor) untuk selanjutnya diinvestasikan oleh *manager* investasi minimal 80% dalam portofolio Efek Saham Syariah.

u. Tabungan Saham Syariah

Tabungan saham syariah adalah rekening dana nasabah berupa produk tabungan yang khusus digunakan untuk keperluan penyelesaian transaksi efek (baik berupa kewajiban maupun hak nasabah), serta untuk menerima hak nasabah yang terkait dengan efek yang dimilikinya melalui pemegang rekening KSEI.

#### 4.1.5.2 Produk Pembiayaan

Adapun produk pembiayaan yang terdapat pada PT. Bank Syariah Mandiri antara lain:

a. BSM Pembiayaan *Mudharabah*

Pembiayaan atas seluruh modal kerja yang dibutuhkan nasabah ditanggung oleh bank. Keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan *nisbah* yang disepakati.

b. BSM Pembiayaan *Musyarakah*

Pembiayaan khusus untuk modal kerja, yaitu dana dari bank merupakan bagian dari modal usaha nasabah dan keuntungan dibagi sesuai dengan *nisbah* yang disepakati.

c. BSM Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan *margin* keuntungan yang disepakati. Dapat dipergunakan untuk keperluan usaha (investasi, modal kerja) dan pembiayaan konsumen.

d. BSM Pembiayaan *Istishna*

Pembiayaan *istishna* adalah pembiayaan jangka pendek, menengah dan panjang yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan pengadaan barang (objek *istishna*), dimana masa angsuran melebihi periode pengadaan barang (*goods in process*) dan bank mengakui pendapatan yang menjadi haknya pada periode angsuran, baik pada saat pengadaan berdasarkan presentase penyerahan barang, maupun setelah barang selesai dikerjakan.

e. IMBT (*ijarah muntahiyah bittamlik*)

Adalah fasilitas pembiayaan dengan skema sewa atas suatu objek sewa antara bank dan nasabah dalam periode yang ditentukan yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan nasabah.

f. PKPA

Pembiayaan kepada Koperasi Karyawan untuk Para Anggota (PKPA) adalah penyaluran pembiayaan kepada koperasi karyawan untuk pemenuhan kebutuhan konsumen dan para anggotanya (kolektif) yang mengajukan pembiayaan kepada koperasi karyawan.

g. BSM Implan

Adalah pembiayaan konsumen dalam valuta rupiah yang diberikan oleh bank kepada karyawan tetap perusahaan/ anggota koplar yang pengajuannya dilakukan secara massal (kolektif).

h. BSM Pembiayaan Griya

BSM Pembiayaan Griya adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah baik baru maupun bekas, di lingkungan developer dengan sistem jual beli.

i. BSM Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah

Tapak Adalah pembiayaan berdasarkan prinsip dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang pelaksanaanya dilaksanakan oleh Kementrian Perumahan Rakyat yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan rumah sejahtera syariah tapak yang dibeli dari orang perorangan/ atau badan hukum.

j. BSM Pensiun

Pembiayaan BSM Pensiun adalah pembiayaan yang diberikan kepada pensiunan atau pegawai yang  $\leq 6$  bulan lagi akan pensiun (pra pensiun) atau janda pensiun yang telah menerima SK pensiun.

k. BSM Oto

Pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor berupa mobil baru dan bekas berdasarkan prinsip syariah.

l. Pembiayaan Umrah

Pembiayaan jangka pendek yang digunakan untuk memfasilitasi kebutuhan biaya perjalanan umrah, seperti untuk tiket akomodasi, dan persiapan biaya umrah lainnya dengan akad *ijarah*.

m. BSM Pembiayaan Warung Mikro

Pembiayaan jangka pendek yang digunakan untuk memfasilitasi kebutuhan usaha dan multiguna dengan maksimal pembiayaan sampai dengan Rp100 Juta dengan menggunakan akad *murabahah* dan *ijarah*.

n. Gadai Emas BSM

Pembiayaan menggunakan akad *qard* dengan jaminan berupa emas yang diikat dengan akad *rahn*, di mana emas yang digunakan disimpan dan dipelihara oleh bank selama jangka waktu tertentu dengan membayar biaya pemeliharaan atas emas sebagai objek *rahn* yang diikat dengan akad *ijarah*.

o. Cicil Emas BSM

Pembiayaan kepemilikan emas dengan menggunakan akad *murabahah*.

#### 4.1.5.3 Produk Layanan

Adapun produk layanan yang terdapat pada PT. Bank Syariah Mandiri antara lain (Bank Syariah Mandiri, 2019):

a. *BSM Card*

Merupakan sarana untuk melakukan transaksi penarikan, pembayaran, dan pemindahbukuan dana pada ATM BSM, ATM Mandiri, ATM Bersama, ATM Prima maupun ATM MEPS (Malaysia). Selain itu juga berfungsi sebagai kartu debit yang dapat digunakan untuk transaksi belanja di *merchant-merchant* yang menggunakan EDC Bank Mandiri atau Prima Debit (BCA).

b. *BSM ATM*

Mesin Anjungan Tunai Mandiri yang dimiliki oleh BSM dapat digunakan oleh nasabah BSM, nasabah anggota prima, nasabah bank anggota ATM bersama, dan nasabah anggota *bancard* (Malaysia).

c. *BSM Mobile Banking*

Merupakan produk layanan perbankan berbasis teknologi SMS telepon seluler (ponsel) yang memberikan kemudahan melakukan berbagai transaksi perbankan di mana saja, kapan saja.



d. *BSM Mobile Banking Multiplatform*

Merupakan saluran distribusi yang dimiliki oleh BSM untuk mengakses rekening yang dimiliki nasabah dengan menggunakan teknologi GPRS/EDGE/3G/LTE dan WIFI melalui smartphone.

e. *BSM Net Banking*

Merupakan fasilitas layanan bank yang dapat digunakan nasabah untuk melakukan transaksi perbankan (ditentukan bank) melalui jaringan internet menggunakan komputer/*smartphone*.

f. *BSM E-Money*

Merupakan kartu Prabayar berbasis *smart card* yang diterbitkan oleh Bank Mandiri bekerja sama dengan BSM.

g. *Transfer D.U.I.T*

Jasa pengiriman uang dari luar negeri ke semua bank dan kantor pos di Indonesia secara cepat dan mudah.

h. *Transfer Valas*

Layanan transfer valuta asing (valas) antar rekenin bank di Indonesia atau luar negeri dalam 130 mata uang

i. *Layanan Zakat*

Merupakan layanan yang memberikan kemudahan bagi nasabah untuk melakukan penyaluran zakat berbasis aplikasi.

Dengan banyaknya produk yang di keluarkan oleh pihak Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng, pada penelitian ini

penulis hanya berfokus pada produk pembiayaan kepemilikan rumah (griya BSM) pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Kota Banda Aceh.

## **4.2 Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Penerapan *hybrid contract* dalam pembiayaan kepemilikan rumah (griya) pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Banda Aceh memiliki beberapa akad atau multi akad yang diterapkan dalam pembiayaan kepemilikan rumah (griya). Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang penerapan *hybrid contract* dalam pembiayaan kepemilikan rumah (griya) pada PT Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Banda Aceh. Peneliti mendapatkan informan yaitu pihak Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Banda Aceh. Adapun data yang telah terkumpul adalah sebagai berikut:

### **4.2.1 Penerapan *Hybrid contract* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (griya) Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng**

Melihat kembali pada definisi *Hybrid contract* yang dibahas pada bab sebelumnya, bahwa *hybrid contract* adalah penggabungan akad atau multi akad yang dilakukan dalam pembiayaan. Sedangkan pembiayaan adalah aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain pihak bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima

dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapatkan kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan (Ismail, 2011). Pembiayaan yang penulis teliti pada penelitian ini adalah pembiayaan kepemilikan rumah, pada PT Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng juga menyalurkan pembiayaan kepemilikan rumah.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi. Memiliki rumah sendiri adalah idaman semua orang. Namun dilihat dari harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa merupakan alternatif yang dapat dipilih. Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Disinilah bank syariah muncul menjembatani kepentingan pembeli atau penjual rumah dengan menawarkan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah<sup>1</sup>

PT Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng merupakan salah satu bank syariah yang ditunjuk oleh pemerintah untuk menyalurkan pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan prinsip syariah. Pembiayaan kepemilikan rumah atau

---

<sup>1</sup> Andry, *Staff Retail Banking Representative Bank Syariah Mandiri, wawancara*, 2019

griya BSM ini mulai beroperasi sejak tanggal 18 Agustus 2011. Munculnya pembiayaan kepemilikan rumah ini telah memberikan efek positif terhadap masyarakat. Dimana masyarakat mendapatkan alternatif pembiayaan kepemilikan rumah yang terbebas dari unsur riba (bunga) (Andry, 2019).

Pembiayaan kepemilikan rumah adalah pembiayaan yang dilakukan secara syariah, yang bersifat konsumtif, pembiayaan berjangka waktu pendek, menengah, dan panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal baik baru atau pun bekas dengan menggunakan akad-akad syariah. Pembiayaan kepemilikan rumah pada PT Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng juga menggunakan beberapa multi akad yaitu *murabahah bil wakalah*, *musyarakah mutanaqishah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*. Penerapan *hybrid contract* dalam pembiayaan kepemilikan rumah (griya) pada PT Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng. Griya BSM adalah produk pembiayaan dalam rangka pembelian rumah, ruko, rusun dan lainnya dengan cara pembelian baru atau renovasi, pengalihan hak, *take over* atau *hibah* diakhir sewa.

Pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Mandiri Syariah KCP Ulee Kareng merupakan salah produk pembiayaan yang banyak diminati oleh masyarakat dikarenakan pembiayaan yang diberikan oleh pihak Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng dianggap efisien dan terbebas dari unsur riba (bunga) dalam pelaksanaannya. Adapun semenjak pembiayaan griya BSM ini muncul sampai sekarang mengalami perkembangan yang pesat

pada produk griya BSM. Maka dapat dilihat dari beberapa jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan kepemilikan rumah griya pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng.

Berdasarkan hasil data yang diperoleh dari perkembangan produk pembiayaan kepemilikan rumah dari tahun ketahun selama kurun waktu 3 tahun sebagai berikut :

**Tabel 4.1**  
**Nasabah yang Melakukan Pembiayaan griya pada BSM KCP Ulee Kareng Periode 2017-2019**

No	Tahun	Jumlah (persen)
1	2017	10
2	2018	30
3	2019	70

Sumber data: Bank Syariah Mandiri (Diolah)

Berdasarkan table 4.1 jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng mengalami kemajuan dari tahun 2017 hingga tahun 2019. Dari perkembangan pembiayaan diatas maka dapat dilihat bahwa banyaknya minat masyarakat yang melakukan pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng. Model pembiayaan kepemilikan rumah yang diberikan oleh pihak Bank Syariah Mandiri dengan menggunakan multi akad yaitu *murabahah bil wakalah*, *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiya bittamlik* yang pembiayaan tersebut diperutukkan untuk nasabah yang membutuhkan rumah. Ketiga multi akad tersebut (*murabahah bil wakalah*, *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah*

*muntahiya bittamlik*) memiliki kelebihan dan kekurangan dari masing-masing sebagai berikut.

Adapun kelebihan dan kekurangan dari setiap multi akad yang digunakan dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah (*griya*) Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng yang penulis dapatkan dari pihak Bank Syariah Mandiri sebagai berikut: 2

- a. Kelebihan dan kekurangan dengan akad *murabahah bil wakalah*
  1. Bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk memilih objek akad secara mandiri akad yang diinginkan oleh nasabah.
  2. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas *margin* yang telah ditetapkan.
  3. Mendapatkan penghargaan pemotongan *margin* bank apabila nasabah melakukan perlunasan sebelum masa perlunasan habis.
  4. Tidak terpengaruhi oleh terjadinya *fluktuasi* bunga pasar pada bank konvensional dan harga saat terjadinya *inflasi*.

Adapun kekurangan yang muncul dalam akad *murabahah bil wakalah* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan antara sebagai berikut:

1. Nasabah memberikan uang muka terlebih dahulu kepada *developer* itu tidak dibenarkan dalam melakukan pembiayaan kepemilikan.
  2. Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah dan menjadi ringan pada tahun-tahun berikutnya.
- b. Kelebihan dan kekurangan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*
1. Bank dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi objek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut.
  2. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas *margin* sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
  3. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
  4. Dapat meminimalisir resiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.

Adapun kekurangan yang muncul dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan antara sebagai berikut:

1. Resiko terjadinya perlimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.
  2. Berkurangnya pendapatan bank atas *margin* sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi objek akad.
- c. Kelebihan dan kekurangan dengan akad *Ijarah Muntahiya bittamlik*
1. Nasabah akan memiliki suatu aset yang menjadi objek perjanjian pada akhir masa sewa.
  2. Akad *ijarah muntahiya bittamlik* mengandung risiko usaha yang lebih rendah, yaitu adanya pendapatan sewa yang relatif rendah.
  3. akad *ijarah muntahiya bittamlik* lebih *fleksibel* dalam hal objek transaksi.

Adapun kekurangan yang muncul dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan antara sebagai berikut:

1. Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah dan menjadi ringan pada tahun-tahun berikutnya.



2. Berkurangnya kepemilikan aset bank syariah karena aset tersebut di alihkan kepada nasabah pada akhir masa sewa.

#### **4.2.1.1 Penerapan *Murabahah bil Wakalah* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng**

Maraknya pertumbuhan bank syariah belakangan ini diharapkan menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin bertransaksi secara aman, menguntungkan namun tetap dalam koridor syariah Islam. Salah satunya dengan merubah konsep transaksi pinjaman berbasis bunga dengan konsep jual beli atau *murabahah*. Dalam PT Bank Syariah Mandiri KC Ulee Kareng juga menerapkan akad *murabahah* yang diikuti dengan akad *wakalah* yang biasa disebut dengan akad *murabahah bil wakalah*. *Murabahah bil wakalah* adalah penggabungan dua akad antara akad jual beli dan akad jasa. Dimana pihak bank memberi kuasa kepada pihak nasabah untuk memilih objek yang diinginkan oleh nasabah.

Adapun penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng sebagai berikut: Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan staff yang ada pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng menyatakan bahwa penerapan akad *murabahah bil wakalah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng dilakukan dalam dua pembiayaan yaitu pembiayaan pembelian baru atau renovasi rumah disesuaikan menurut kebutuhan nasabah. Dalam pelaksanaan akad

ini, Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng memberikan kuasa kepada nasabahnya untuk membeli barang yang diinginkan untuk nasabah atas nama bank. Selanjutnya, Bank Syariah Mandiri menjual barang tersebut kepada nasabah dimana harga jual barang tersebut adalah harga pokok barang ditambah *margin* keuntungan yang total seluruhnya akan di bayar oleh nasabah dalam jangka waktu tertentu, sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah. Penggabungan kedua akad tersebut bertujuan untuk memudahkan nasabah dalam melakukan transaksi pembiayaan griya BSM. 3

Dalam proses akad yang digunakan adalah akad *murabahah bil wakalah*, dimana pihak bank mewakili pembelian barang tersebut kepada nasabah sepenuhnya, dengan syarat nasabah harus memberikan bukti pembelian barang kepada pihak bank, setelah barang diterima oleh nasabah, bank akan menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan menambahkan *margin*. Maka akad awal yang digunakan adalah akad *wakalah* kemudian setelah barang sudah berada di tangan nasabah barulah terjadi akad *murabahah* dimana bank akan menjual kembali barang tersebut kepada nasabah. 4

Adapun mekanisme penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada pembiayaan kepemilikan rumah (griya) pada Bank

---

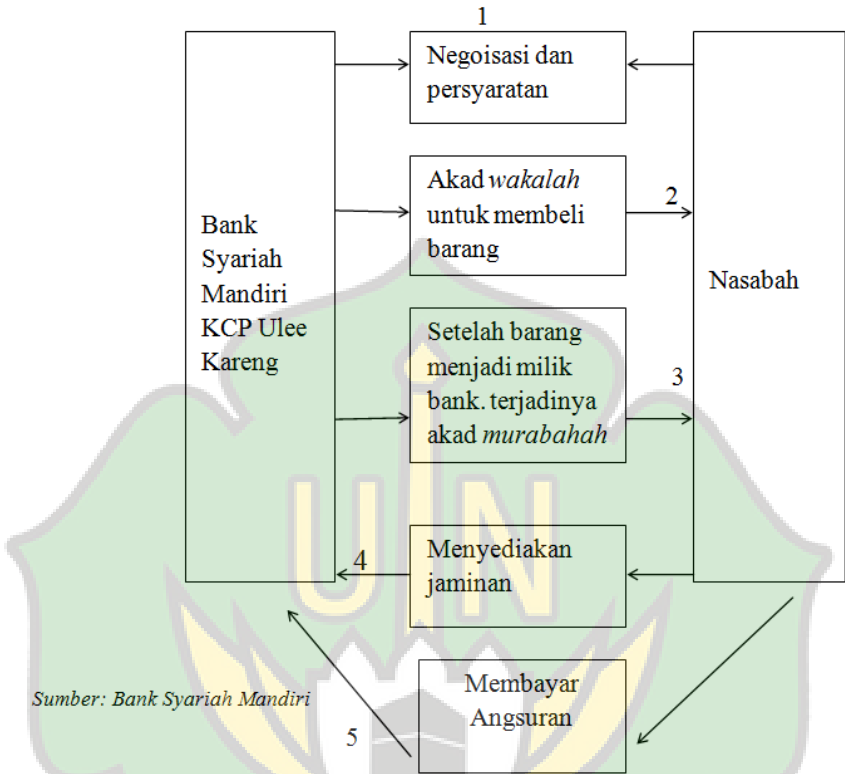
3 Andry, Staff Retail Banking Representative Bank Mandiri Syariah, wawancara, 2019

4 Andry, Staff Retail Banking Representative Bank Mandiri Syariah, wawancara, 2019

Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng sebagai berikut pertama, nasabah mengajukan permohonan untuk membeli suatu barang atau merenovasi rumah sesuai kebutuhan nasabah. Setelah diteliti oleh pihak dengan seksama, kemudian bank memberikan surat *wakalah* yang berfungsi sebagai surat kuasa dari bank kepada nasabah untuk dapat membeli sendiri barang yang nasabah inginkan kepada *supplier*. Kemudian setelah barang yang diinginkan oleh nasabah telah didapatkan, selanjutnya nasabah menyerahkan laporan bukti pembelian barang kepada pihak bank, setelah barang tersebut secara prinsip menjadi milik bank, kemudian baru terjadi kesepakatan jual beli dengan akad *murabahah* antara pihak bank dan nasabah untuk menentukan jumlah *margin* dan angsuran yang harus di angsur oleh nasabah setiap bulannya sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah. Berdasarkan penjelasan mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah bil wakalah* diatas maka dapat dilihat pada skema sebagai berikut: 5

---

5 Andry, Staff Retail Banking Representative Bank Mandiri Syariah, wawancara, 2019



Gambar 4.1

#### Pembiayaan Griya BSM Dengan Akad *Murabahah bil Wakalah*

Berdasarkan alur skema *murabahah bil wakalah* diatas maka terlihat bahwa alur skema tersebut hampir sama dengan skema yang terdapat dalam teori, tetapi akad *murabahah bil wakalah* yang dilakukan dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada griya BSM ini dianggap lebih spesifik dimana akad *wakalah* lebih tampak dibandingkan pada teori, Maka dapat dilihat pada penjelasan dibawah ini.

Keterangan:

1. Nasabah melakukan pengajuan permohonan pembiayaan kepada Bank Syariah mandiri. Dalam hal ini nasabah wajib memberikan data-data identitas diri beserta dokumen lain yang dibutuhkan. Selanjutnya pihak bank menganalisa kemampuan nasabah untuk selanjutnya diproses lebih lanjut.
2. Kemudian apabila proses tersebut sudah diterima maka proses selanjutnya yaitu pihak bank melakukan akad *wakalah*, yaitu memindahkan kuasa bank untuk memilih barang kepada nasabah. Pihak nasabah akan memilih rumah tersebut sesuai keinginan nasabah.
3. Setelah barang tersebut menjadi milik bank, kemudian pihak bank akan menjual kembali barang tersebut dengan harga pokok ditambah dengan *margin*.
4. Pihak nasabah harus menyediakan jaminan yang kemudian akan diikat oleh notaris dan berpindah kepemilikan dengan catatan notaris.
5. Setelah terjadinya kesepakatan maka pihak nasabah harus membayar angsuran sampai waktu yang telah disepakati.

Dalam hal ini pembiayaan *murabahah* yang disertakan akad *wakalah* atau lebih jelas disebut dengan *murabahah bil wakalah* yang dilaksanakan oleh pihak Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng yang diperuntukkan dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Berdasarkan mekanisme yang peneliti paparkan diatas

maka nasabah dapat dengan mudah memilih atau mendapatkan barang (rumah) yang diinginkan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati antara pihak bank dan nasabah.

#### **4.2.1.2 Penerapan *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng**

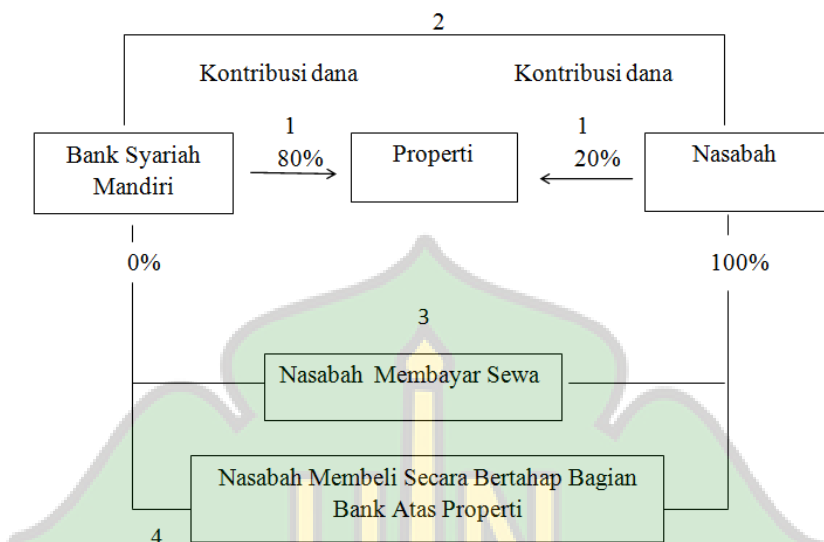
Akad *musyarakah mutanaqisah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kepemilikan ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah kepemilikannya, perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain (Suhendi, 2010: 114). Dapat dikatakan adalah akad *musyarakah mutanaqisah* adalah kerja sama antara dua pihak (bank dan nasabah) dalam kepemilikan suatu aset yang mana salah satu pihak akan memiliki sepenuhnya porsi aset tersebut dengan pembayaran secara bertahap. Menurut data yang peneliti dapatkan dari pihak bank bahwa dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* ini, pihak bank bekerja sama dengan *developer* untuk memastikan kemudahan proses kepemilikan rumah bagi nasabah. Dengan modal 20%, nasabah sudah bisa mengajukan pembiayaan perumahan griya.

Adapun penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada PT. Bank Syariah Mandiri

yang penulis dapatkan dari pihak bank menyatakan akad *musyarakah mutanaqisah* yang dilakukan pada pembiayaan rumah yaitu dengan kerjasama antara bank dan nasabah untuk pegadaan atau pembelian suatu aset. Nasabah ingin membeli rumah, rumah tersebut diberikan uang muka oleh nasabah dengan dana pribadi misalnya sebesar 20% , nasabah dan bank berkongsi untuk membeli rumah secara bersama-sama, dimana porsi nasabah sebagai uang muka minimal dikongsi sebesar 20% anggap saja 10 juta dengan porsi bank sebesar 80% anggap saja 90 juta. Setelah itu pihak bank dan nasabah bersama-sama membeli rumah, dan akhirnya nasabah setiap bulan harus membayar angsuran sesuai dengan nilai *margin* yang telah disepakati kepada pihak bank, dari angsuran tersebut ada porsi nasabah untuk bank, dan pada akhirnya porsi nasabah mengurangi porsi pihak bank hingga lama kelamaan porsi bank berkurang sehingga pada akhir periode, nasabah memiliki porsi 100% menjadi milik nasabah. Berdasarkan penjelasan mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* diatas maka dapat dilihat pada skema sebagai berikut: 6

---

6 Andry, Staff Retail Banking Representative Bank Mandiri Syariah, wawancara, 2019



Sumber: Bank Syariah Mandiri

Gambar 4.2

#### Pembiayaan Griya BSM Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Berdasarkan alur skema *musyarakah mutanaqisah* diatas maka terlihat bahwa alur skema tersebut hampir sama dengan skema yang terdapat dalam teori, tetapi akad *musyarakah mutanaqisah* yang dilakukan dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada griya BSM ini dianggap lebih spesifik, Maka dapat dilihat pada penjelasan dibawah ini.

Keterangan:

1. Bank syariah dan nasabah melakukan perjanjian dengan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk pembiayaan kepemilikan rumah, dimana bank dan nasabah memberikan kontribusi dana dengan porsi masing-masing pihak. Dana dari nasabah digunakan sebagai uang muka.



2. Penentuan porsi bagi hasil yang disepakati antara nasabah dan pihak bank syariah.
3. Nasabah setiap bulannya memiliki kewajiban untuk membayar angsuran atau biaya sewa selama waktu yang telah disepakati. Setiap angsuran yang dibayarkan oleh nasabah kepada bank syariah meliputi angsuran pokok dan angsuran bagi hasil.
4. Bagi hasil yang disetorkan oleh nasabah secara bertahap akan mengurangi kepemilikan bank atas rumah tersebut, dan bagi hasil yang disetorkan akan menambah aset nasabah sampai aset tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya.

Jadi, penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* terletak pada angsurannya dimana nasabah berakad *musyarakah mutanaqisah* didalam akad tersebut sudah ada porsi bank dan porsi nasabah. Dimana nasabah wajib membayar angsuran setiap bulannya, angsuran tersebut diperuntukkan untuk mengurangi porsi bank agar berubah kepemilikan menjadi milik nasabah sepenuhnya.

#### **4.2.1.3 Penerapan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng**

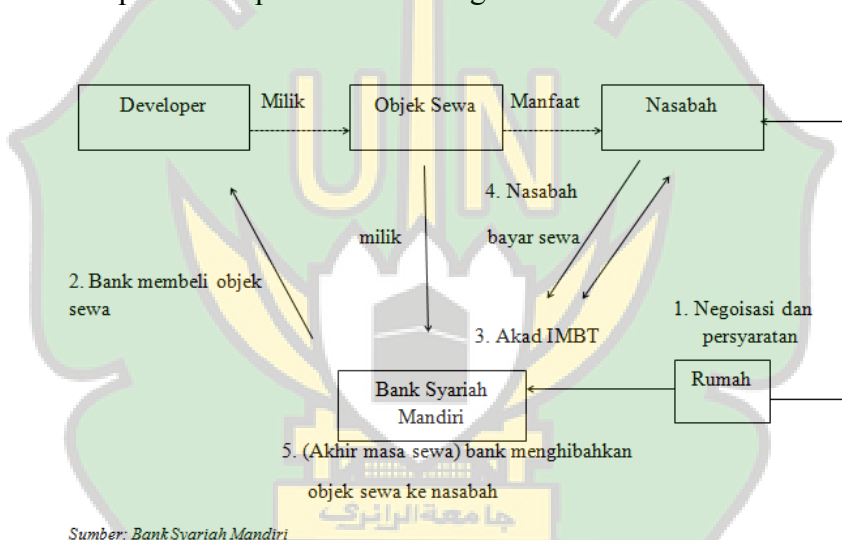
*Akad ijarah muntahiya* adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibah objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa. Bentuk akad ini hampir sama dengan *ijarah* murni, perbedaannya terletak pada pengalihan kepemilikan atau tidak

(Ascarya, 2010). *ijarah muntahiya bitamlik* merupakan salah satu akad yang digunakan dalam pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah. Bank Syariah Mandiri merupakan salah satu bank yang menerapkan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.

Adapun data yang peneliti dapatkan dari pihak bank syariah mandiri yaitu bapak Andry, selaku *marketing* pembiayaan griya pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng menyatakan bahwa akad *ijarah muntahiya bittamlik* dilakukan untuk pembiayaan kepemilikan rumah dimana pihak bank memberikan pembiayaan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan konsumtif nasabah dengan sistem sewa-menyewa yang diperoleh oleh nasabah melalui pembelian dengan opsi pengalihan kepemilikan atas aset tersebut menjadi milik nasabah. Akad *ijarah muntahiya bittamlik* diterapkan dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

Maka dapat kita lihat bagaimana mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* sebagai berikut: pertama nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk memiliki rumah kepada bank syariah dengan membawa semua berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian bank syariah melakukan proses analisa pembiayaan. Setelah bank syariah telah menyetujui permohonan pembiayaan kepemilikan rumah untuk nasabah, kemudian bank syariah melakukan pembelian rumah yang diminta oleh nasabah kepada pihak ketiga. Rumah tersebut akhirnya menjadi milik penuh bank syariah. Setelah menjadi milik bank, pihak bank dan nasabah melakukan

akad pembiayaan berdasarkan prinsip *ijarah muntahiya bittamlik* untuk menyewa rumah tersebut. Nasabah menyewa rumah milik bank syariah dan memperoleh manfaat dengan menempati rumah tersebut dan nasabah membayar sewa kepada pihak bank syariah. Pada akhir masa perjanjian bank syariah menghibah rumah tersebut kepada nasabah. Berdasarkan penjelasan mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *ijarah muntahiya bitamlik* diatas maka dapat dilihat pada skema sebagai berikut. 7



Gambar 4.3  
Pembiayaan Griya BSM Dengan Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Berdasarkan alur skema *musyarakah mutanaqisah* diatas maka terlihat bahwa alur skema tersebut hampir sama dengan skema yang terdapat dalam teori, tetapi akad *ijarah muntahiya bittamlik*

7 Andry, Staff Retail Banking Representative Bank Mandiri Syariah, wawancara, 2019

yang dilakukan dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada griya BSM ini dianggap lebih spesifik, Maka dapat dilihat pada penjelasan dibawah ini.

Keterangan:

1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk memiliki rumah kepada bank syariah dengan membawa berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian bank syariah melakukan proses analisa.
2. Bank syariah telah menyetujui permohonan pembiayaan kepemilikan rumah untuk nasabah, kemudian bank syariah melakukan pembelian kepada *developer*.
3. Selanjutnya bank syariah dan nasabah melakukan akad pembiayaan dengan menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik* . Selanjutnya nasabah menyewa rumah milik bank dengan memperoleh manfaat dengan menempati rumah tersebut.
4. Nasabah membayar angsuran sewa yang telah disepakati.
5. Setelah angsuran telah dilunasi maka rumah tersebut akan menjadi milik nasabah sepenuhnya.

Sesuai dengan informasi dari pihak bank bahwasanya penerapan multi akad *ijarah muntahiya bittamlik* ini sebelumnya pernah di lakukan dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada PT Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Banda Aceh. Tetapi sekarang sudah tidak digunakan lagi dikarenakan kondisi nasabah yang tidak memilih menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik*

.dikarenakan kebanyakan nasabah menggunakan akad *murabahah bil wakalah* atau akad *musyarakah mutanaqisah* dalam melakukan pembiayaan kepemilikan rumah. 8

#### **4.2.3 Analisis Penulis Terhadap Penerapan *Hybrid Contract* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (griya) Pada PT Bank Syariah Mandiri KC Ulee Kareng**

*Hybrid contract* yang terjadi pada produk pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng menggunakan tiga multi akad yaitu *murabahah bil wakalah*, *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*. Pada implementasinya nasabah menginginkan sebuah rumah, namun karena uang yang terbatas, maka dari itu nasabah melakukan pinjaman kepada bank syariah. Nasabah memilih Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng yang dipercayai untuk melakukan pembiayaan kepemilikan rumah. Nasabah meminta penjelasan kepada pihak *marketing*, pihak *marketing* pun akan menjelaskan kepada nasabah, dan pihak Bank Syariah Mandiri akan menentukan multi akad yang akan digunakan oleh nasabah sesuai dengan kebutuhan nasabah dalam melakukan pembiayaan kepemilikan rumah.

Pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng produk pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan tiga multi akad yaitu (*murabahah bil wakalah*, *musyarakah mutanaqisah* dan

---

8 Andry, Staff *Retail Banking Representative* Bank Mandiri Syariah, wawancara, 2019

*ijarah muntahiya bittamlik*) yang terdapat dalam pembiayaan griya BSM, terjadi transaksi antara nasabah dan pihak Bank Syariah Mandiri, transaksi yang dilakukan adalah perjanjian pembiayaan dari Bank Syariah Mandiri kepada nasabah dengan memilih ketiga multi akad tersebut sesuai dengan kebutuhan nasabah.

Pada transaksi produk pembiayaan kepemilikan rumah terjadi tiga multi akad yang pertama akad *murabahah* dan *wakalah* yaitu adalah jual beli dengan sistem mewakili kepada nasabah untuk membeli produk atas nama bank yang dibutuhkan, kemudian nasabah memberikan produk kepada pihak bank, setelah produk tersebut dimiliki pihak bank dan harga dari produk itu sudah jelas maka pihak bank akan menentukan *margin* yang didapatkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak bank dan nasabah.

Kemudian *musyarakah mutanaqisahah* merupakan penggabungan dua akad yaitu akad *syirkah* dan *ijarah* atau lebih sering didengar akad *musyarakah mutanaqisah* yang merupakan produk turunan dari akad *musyarakah* yaitu bentuk akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerja sama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Selanjutnya pada pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri juga menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik* yang merupakan penggabungan dari akad jual beli dan sewa. yaitu perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa. Sifat perpindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa (Antonio, 2011). Menurut informasi dari pihak Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng bahwa akad *ijarah muntahiya bittamlik* ini sedang tidak digunakan oleh pihak Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng dikarenakan kondisi nasabah yang tidak memilih menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Karena kebanyakan nasabah lebih memilih menggunakan akad *murabahah bil wakalah* atau akad *musyarakah mutanaqisah* dalam melakukan pembiayaan kepemilikan rumah.

Berdasarkan penjelasan diatas, dari tiga multi akad yang digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri, multi akad yang efektif dan paling banyak diminati oleh nasabah adalah akad *murabahah bil wakalah* dikarenakan masyarakat saat ini lebih membutuhkan pembiayaan untuk pembelian rumah, pada multi akad ini juga memberikan kuasa agar masyarakat dapat dengan leluasa memilih objek akad secara pribadi sesuai keinginan nasabah.

Implementasi dari *hybrid contract* pada pembiayaan kepemilikan rumah adalah nasabah yang menginginkan sebuah rumah melakukan pembiayaan melalui pengajuan permohonan

pembiayaan kepada sebuah bank, akad dilakukan oleh bank, *developer* dan nasabah dengan objek akadnya yaitu perumahan. Hal ini berkesesuaian dengan rukun akad bahwa melaksanakan akad agar benar-benar dapat mengikat haruslah terpenuhi semua rukun akad. Menurut ahli hukum Islam kontemporer rukun yang membentuk akad itu ada empat yaitu (Mas'adi, 2002):

- a. Para pihak yang membentuk akad (*al-aqidan*).
- b. pernyataan kehendak para pihak (*shighatul-aqad*).
- c. Obyek akad (*mahallul aqad*).
- d. Tujuan akad (*maudhu al-aqad*).

Pada produk pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng pelaku akad terdiri dari dua kelompok transaksi, yang pertama adalah antara *developer* dengan bank syariah, *developer* sebagai penjual dan bank sebagai pembeli, ada juga antara nasabah dan *developer* dimana nasabah diberi kuasa oleh bank untuk memilih rumah secara mandiri dan *developer* sebagai penjual rumah. yang kedua adalah antara bank syariah dan nasabah, bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Sebelum mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah, nasabah diharuskan memenuhi beberapa persyaratan yaitu berupa data diri dan dokumen yang harus disertakan. Menurut informasi dari pihak Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng mengatakan bahwa pihak bank yang menentukan akad yang ingin digunakan oleh nasabah dikarenakan pihak Bank Syariah Mandiri akan menyesuaikan dengan kebutuhan atau kondisi nasabah.



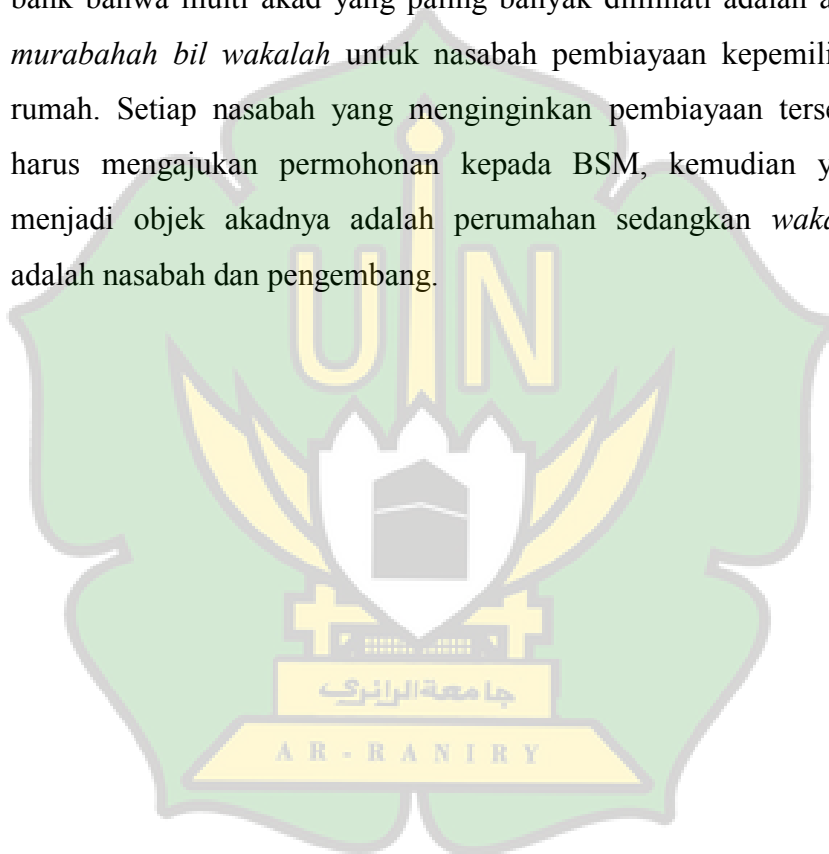
Akad pembiayaan pada produk pembiayaan kepemilikan rumah dilakukan pada satu tempat baik antara bank dan *developer* maupun antara bank dan nasabah. Objek akadnya yaitu tanah dan bangunan dengan nilai yang telah dilakukan penilaian sebelumnya oleh pihak bank, objek bank diserahkan melalui surat kepemilikannya. Pada pembiayaan kepemilikan rumah yang menjadi objek akad sudah ditentukan sesuai dengan keinginan nasabah dan sama sekali tidak mengandung *gharar* karena objek tersebut adalah tanah dan bangunan.

Pembiayaan kepemilikan rumah dapat dijalankan sah secara hukum karena syarat keabsahan akad merupakan persyaratan yang ditetapkan oleh syara' untuk menentukan ada tidaknya akibat hukum yang ditimbulkan akad. Suatu akad dinilai sah oleh syara' kalau ada kesesuaian dengan rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh hukum syara', dalam akad ini akibat hukum yang ditimbulkan berlaku sejak mulai berlangsungnya akad (Burhanuddin, 2009). Karena semua rukun dan syarat telah mengikat bagi para pihak yang terlibat didalamnya.

Pada produk pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng dengan menggunakan tiga multi akad yaitu *murabahah bil wakalah*, *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiya bittamlik* telah terpenuhi rukun dan syarat yang dilakukan secara lisan kemudian dituangkan dalam bentuk tulisan, pihak bank serta nasabah sebagai orang yang berserikat dengan

pekerjaannya adalah untuk membeli sebuah aset berupa sebuah rumah dan tanah yang statusnya menjadi milik bersama.

Implementasi *hybrid contract* pada produk pembiayaan griya, analisis menemukan bahwa saat berdasarkan informasi dari pihak bank bahwa multi akad yang paling banyak diminati adalah akad *murabahah bil wakalah* untuk nasabah pembiayaan kepemilikan rumah. Setiap nasabah yang menginginkan pembiayaan tersebut harus mengajukan permohonan kepada BSM, kemudian yang menjadi objek akadnya adalah perumahan sedangkan *wakalah* adalah nasabah dan pengembang.



## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan paparan hasil penelitian di atas maka dapat disimpulkan bahwa adapun penerapan multi akad pada produk pembiayaan kepemilikan rumah yang diberikan oleh pihak Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng yaitu menggunakan tiga *hybrid contract* (multi akad) (*murabahah bil wakalah*, *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*). Penerapan *murabahah bil wakalah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah yaitu terjadinya antara pihak bank dan nasabah dalam hal pembelian rumah dimana digunakan akad *wakalah* terlebih dahulu untuk memberikan kuasa kepada nasabah untuk memilih objek yang diinginkan setelah itu barulah terjadinya akad *murabahah* dimana untuk mengikat pembiayaan rumah tersebut. Penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah yaitu kerjasama antara pihak bank dan nasabah untuk kegiatan pembelian suatu aset yang dibutuhkan nasabah. Dengan porsi kepemilikan disepakati, kemudian nasabah membayar angsuran hingga angsuran tersebut berakhir, maka kepemilikan tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya. Penerapan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dalam pembiayaan kepemilikan rumah adalah menggunakan sistem sewa-menyewa yang diperoleh oleh nasabah melalui pembelian dengan opsi pengalihan kepemilikan atas aset tersebut menjadi milik nasabah pada masa akhir sewa. Akad *ijarah*

*muntahiya bittamlik* dalam pembiayaan kepemilikan rumah sudah tidak karena disesuaikan dengan kebutuhan atau kondisi nasabah dalam melakukan pembiayaan kepemilikan rumah.

## 5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, peneliti memberikan beberapa saran terhadap berbagai pihak yaitu:

1. Bagi Bank Syariah, agar dapat memberikan inovasi produk yang menggunakan akad *hybrid contract* sesuai dengan kebutuhan transaksi masyarakat tanpa mengesampingkan produk yang sesuai dengan ketentuan Islam.
2. Bagi Praktisi Bank, memberikan sosialisasi yang lebih kontinyu terhadap nasabah, terutama multi akad yang ditawarkan untuk menghindari ketidakpahaman dan menghindari terjadinya riba.
3. Bagi penulis selanjutnya, diharapkan dapat mengembangkan lagi hasil penelitian berikutnya sehingga dapat diperoleh informasi yang lebih luas lagi mengenai penerapan *hybrid contract* dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah (griya) BSM

## DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran Dan Terjemahan.

Afrida, Yenti, (2016). Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah. Padang: *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*. Vol.3. No.2.

Agustianto Mingka, (2014). *Reaktualisasi dan Kontekstualisasi Fikih Muamalah Ke Indonesiaan "upaya Inovasi Produk Perbankan dan Keuangan Syariah"*. Jakarta: Iqtishad Publishing.

Ali, Muhammad, (2004). *Bank Islam Dan Bunga*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

\_\_\_\_\_. (2014). *Metodelogi dan Aplikasi Riset Pendidikan*. Jakarta: Bumi Aksara.

Ali, Amin, Isfandiar, (2014). *Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya Dalam lembaga Keuangan Syariah*. Vol 10. No 2.

Antonio, Muhammad Syafi'I, (2001). *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.

\_\_\_\_\_. (2004). *Ekonomi Mikro Syariah*, Jakarta: Gema Insani.

Anwar, Nur, Fatmawati (2014). Analisis Hukum Islam Terhadap *Hybrid contract* Pada Produk Pembiayaan Ijarah Multijasa Di Perbankan syariah (Studi pada PT BPRS Bandar Lampung). Universitas Raden Intan.

Asy-Syafrowi, Muhammad, (2010). *Mengundang Malaikat Ke Rumah*. Yogyakarta: Mutiara Media.

- Ascarya, (2013). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Bungin, Burhan, (2003). *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Burhanuddin, (2009). Pengaruh *Earning Per Share* Terhadap Harga Saham. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*: Universitas Muhammadiyah, Palu Sulawesi Tengah.
- Devi, Kurniah, (2016). Analisis *Hybrid Contract* pad Produk Gadai iB Emas dalam Prinsip Ekonomi Islam di PT. BRI Syariah KCP Gresik. Digital library: Universitas Sunan Ampel.
- Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departmen Perbankan Syariah. (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah Mutanaqisah*, Jakarta : Otoritas Jasa Keuangan.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan.
- Fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XII/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Murabahah*.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Produk Pembiayaan.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN/MUI/IV/2000 tentang *Murabahah Bil Wakalah*.

- Fatmawati, Nabila, (2014). Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Syariah: Studi Bank Tabungan Negara dan Muamalat Surabaya. *Skripsi. jurnal akuntansi akunesa*: Universitas Negeri Surabaya.
- Ghufran A, Mas'adi, (2002). *Fiqih Muamalah Kontektual*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Haris, Herdiansyah, (2011). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Salemba Humanika.
- Hammad. Nazih, (2006). *Al-'Ukud al-Murakkabah Fiqh al-Islam*. Damaskus: Dar al- Qalam.
- Hasanuddin, Maulana, (2011). *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia* : Jurnal *Al-Iqtishad*. Vol III. No 1.
- Heykal, Mohammad, (2014). Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di indonesia: Studi Bank Tabungan Negara Syariah. *Skripsi. journal binus business review*: Univrsitas Bina Nusantara.
- <https://www.syariahmandiri.co.id>.
- Hosen, M. Nadratuaman, (2014). *Musyarakah mutanaqisah* . Jakarta: Al-iqshad.
- Najamuddin, H, (2013) *Al-Uqud Al-Murakkabah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah*. Vol II. No II
- Ifham, Ahmad, (2017). *Ini Loh KPR Syariah*. Jakarta: Pustaka Utama.
- Indrianto, Nur dan Bambang, Supomo, (2013). *Metodelogi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi Dan Manajemen*. Yogyakarta: BPFE.

- Ismail, (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Karim, Adiwarmanto, A (2007). *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Katsir, Ibnu, (2009). *Tafsir*. Bandung: Sinar Baru Algensindo.
- Kasmir, (2002). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kholid, Muhammad & Asro Muhammad, (2013). *Fiqih Perbankan*. Jakarta: PT Gramedia.
- Lutfi Sahal, (2015). *Implementasi Al-Uqud AL-Murakkabah atau Hybrid Contract (multi Akad ) pada Perbankan Syariah : At-Taradhi*.
- Mardani, (2010) *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta Kencana, hlm 72.
- Mardani, (2012). *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana.
- Meleong, Lexy. J, (2001). *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Meleong, Lexy. J, (2005). *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Miles, B. Mathew dan Michael Huberman, (1992). *Analisis Data Kualitatif Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. Jakarta: UIP.
- Muthaher, Osmad, (2012). *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Graha.
- Musofa, Imam, (2016). *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.



- Munawwir, (1997). *Kamus Al-Munawwir Arab - Indonesian*. Surabaya : Pustaka Progresif.
- Mufattachatin, (2009), *Tinjauan Hukum Islam terhadap Multi Akad dalam Aplikasi Sukuk Ijarah PT Sona Topas Tourism tbk*. Digital Library: UIN Sunan Ampel.
- Nafan, (2014). *Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah*, Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Hasnita, Nevi, (2015). *Konsep dan Bentuk Multi Akad (Hybrid Contract) dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia (Dsn-Mui),": Jurnal Dusturiyah*. Vol 2020. No 20220.
- Nurdin, Ridwan, Muhammad, (2014). *Akad-Akad Fiqh Pada Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Pena.
- Prabowo, Bagya, Agung, (2009). *Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisis Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di indonesia Dan Malaysia*. Skripsi. journal uii: Universitas UII Yogyakarta.
- Rivai, Viethal, (2011). *Islamic Transaction Law In Bussiness*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Rohmi, Putri, Kamilatul, (2015). *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR Di Bank Muamalat Lumajang*. Skripsi. *Jurnal Ekonomi Islam*: Institut Agama Islam Syarifuddin.
- Rosyida, Evy, (2012). *Analisis Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad Murabahah dan Musyarakah pada Bank Muamalah*. Skripsi. *Jurnal Akuntansi Akunesa*: Universitas Negeri Surabaya.

- Rokhim, Abdul, (2014). *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Bank Tabungan Negara Syariah. Skripsi.*
- Sabiq, Sayyid, (2004). *Fiqih Sunnah.* Jakarta: Pena Pundi Aksara.
- Sjahdeini, Sutan. Remy, (2000). *Perbankan Islam Dan kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia.* Jakarta: Pustaka Utama Grafiti.
- Sudijono, Anas, (2001). *Pengantar Evaluasi Pendidikan.* Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Suhendi, Hendi, (2002). *Fiqh Muamalah.* Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sugiyono, (2008). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D.* Bandung: Cv Alfabeta.
- \_\_\_\_\_. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D.* Bandung: Cv Alfabeta.
- Susanto, Burhanuddin, (2009). *Hukum Kontrak Syariah,* Yogyakarta: BPFE.
- Solihin, Ahmad, Ifham, (2010). *Buku Pintar Ekonomi Syariah.* Jakarta: PT. Gramedia.
- Syamsul, Anwar, (2007). *Hukum Perjanjian Syariah. Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalah.* Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Tika, Moh. Pabundu, (2006). *Metodelogi Riset Bisnis.* Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Undang-Undang RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Umar, Husein, (2003). *Riset Pemasaran Dan Perilaku Konsumen*. Jakarta: Rajawali.

Wawancara dengan Andry, (2019). *Retail Banking Representative*. Bank Mandiri Syariah KCP Ulee Kareng.

Wawancara dengan Cut Uli Toerisa, (2019). *Funding Transaction Staff*. Bank Mandiri Syariah KCP Ulee Kareng.

Yenti, Afrida, (2016). *Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah*: JEBI (jurnal ekonomi dan bisnis islam), Vol 1. No 2.

Zuhaily, Al-Wahbah, (2011). *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*. Jakarta: Gema Islam.



## Lampiran 1: Teknik Wawancara

### Hasil Wawancara

**Nama** : Andry

**Jabatan** : *Retail Banking Representative*

**Tempat** : PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng  
Banda Aceh

**Tanggal** : 22 Oktober 2019

1. **Pertanyaan** : Bagaimana penerapan multi akad *murabahah bil wakalah* pada pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Mandiri Syariah KCP Ulee Kareng ?

**Jawaban** : Adapun penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng. Menyatakan bahwa penerapan akad *murabahah bil wakalah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng dilakukan dalam dua pembiayaan yaitu pembiayaan pembelian baru atau renovasi rumah disesuaikan menurut kebutuhan nasabah. Dalam pelaksanaan akad ini, Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng memberikan kuasa kepada nasabahnya untuk membeli barang yang diinginkan untuk nasabah atas nama bank. Selanjutnya, Bank Syariah Mandiri menjual barang tersebut kepada nasabah dimana harga jual barang tersebut adalah harga pokok barang ditambah *margin* keuntungan yang total

seluruhnya akan di bayar oleh nasabah dalam jangka waktu tertentu, sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah. Penggabungan kedua akad tersebut bertujuan untuk memudahkan nasabah dalam melakukan transaksi pembiayaan griya BSM. Dalam proses akad yang digunakan adalah akad *murabahah bil wakalah*, dimana pihak bank mewakilkan pembelian barang tersebut kepada nasabah sepenuhnya, dengan syarat nasabah harus memberikan bukti pembelian barang kepada pihak bank, setelah barang diterima oleh nasabah, bank akan menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan menambahkan *margin*. Maka akad awal yang digunakan adalah akad *wakalah* kemudian setelah barang sudah berada di tangan nasabah barulah terjadi akad *murabahah* dimana bank akan menjual kembali barang tersebut kepada nasabah (Hasil wawancara dengan Andry, *marketing* pembiayaan griya PT Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Banda Aceh).

2. Pertanyaan : Bagaimana penerapan multi akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng?

Jawaban : Adapun penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada PT. Bank Syariah Mandiri menyatakan akad *musyarakah mutanaqisah* yang dilakukan pada pembiayaan rumah yaitu dengan kerjasama antara

bank dan nasabah untuk pegadaaan atau pembelian suatu aset. Nasabah ingin membeli rumah, rumah tersebut di dp oleh nasabah dengan dana pribadi misalnya sebesar 20% , nasabah dan bank berkongsi untuk membeli rumah secara bersama-sama, dimana porsi nasabah sebagai uang muka minimal dikongsi sebesar 20% anggap saja 10 juta dengan porsi bank sebesar 80% anggap saja 90 juta. Setelah itu pihak bank dan nasabah bersama-sama membeli rumah, dan akhirnya nasabah setiap bulan harus membayar angsuran sesuai dengan nilai *margin* yang telah disepakati kepada pihak bank, dari angsuran tersebut ada porsi nasabah untuk bank, dan pada akhirnya porsi nasabah mengurangi porsi pihak bank hingga lama kelamaan porsi bank berkurang sehingga pada akhir periode nasabah memiliki porsi 100% menjadi milik nasabah

3. Pertanyaan : Bagaimana penerapan multi akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng?

Jawaban : Adapun penerapan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri menyatakan bahwa akad *ijarah muntahiya bittamlik* dilakukan untuk pembiayaan kepemilikan rumah dimana pihak

bank memberikan pembiayaan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan konsumtif nasabah dengan sistem sewa-menyewa yang diperoleh oleh nasabah melalui pembelian dengan opsi pengalihan kepemilikan atas aset tersebut menjadi milik nasabah. Akad *ijarah muntahiya bittamlik* diterapkan dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

4. Pertanyaan : Bagaimana perkembangan pembiayaan kepemilikan rumah selama 3 tahun terakhir ini dan akad mana yang paling mendominasi pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng?

Jawaban : Perkembangan pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri mengalami peningkatan dari tahun 2017 hingga tahun 2019. kemajuan tersebut dikarenakan bahwa banyaknya minat masyarakat yang melakukan pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng. Model pembiayaan kepemilikan rumah yang diberikan oleh pihak Bank Syariah Mandiri dengan menggunakan multi akad yaitu *murabahah bil wakalah*, *musyarakah mutanaqisah* dan *ijarah muntahiya bittamlik* yang pembiayaan tersebut diperutukkan untuk nasabah yang membutuhkan rumah. perkembangan pembiayaan tersebut dapat dilihat pada table dibawah ini:

No	Tahun	Nasabah
1	2017	10%
2	2018	30%
3	2019	70%

Dari perkembangan tersebut multi akad yang paling diminati oleh nasabah adalah akad *murabahah bil wakalah* dikarenakan akad tersebut dianggap lebih mudah dan nasabah lebih membutuhkan akad jual beli rumah.





## Hasil Wawancara

**Nama** : Cut Uli Toerisa

**Jabatan** : *Funding Transaction Staff*

**Tempat** : PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng  
Banda Aceh

**Tanggal** : 25 Oktober 2019

1. Pertanyaan : Bagaimana prosedur dalam memperoleh produk pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng ?

Jawaban : Adapun prosedur pembiayaan kepemilikan rumah yang harus dipenuhi oleh nasabah dalam syarat dan kriteria yang ditetapkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Banda Aceh dalam pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah yaitu (Hasil wawancara dengan Icha, *marketing* pembiayaan griya PT Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Banda Aceh:

a. Tahap Awal

1. Permohonan Nasabah

Pada tahap ini nasabah yang ingin mengambil pembiayaan kepemilikan rumah mengajukan permohonan pembiayaan pada bagian *marketing*. Setelah nasabah mengajukan permohonan, nasabah harus melengkapi syarat-syarat yang diperlukan untuk pembiayaan. Adapun syarat yang perlu dilengkapi oleh nasabah pembiayaan adalah:

1. Fotokopi KTP Suami-Istri 1 lembar.
  2. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) 1lembar.
  3. Fotokopi Buku Nikah 1 lembar.
  4. Fotokopi NPWP dan SPT tahun terakhir.
  5. Fotokopi SK 100% 2 lembar.
  6. Fotokopi SK Pangkat terakhir 2 lembar.
  7. Asli perincian Gaji dan Bendahara bulan terakhir.
  8. Rekening Koran minimal 6 bulan terakhir 2 lembar.
  9. Fotokopi jaminan/Agunan 2 lembar.
  10. Rekening Listrik.
  11. PBB dan STTS tahun terakhir.
  12. Pas photo Suami-Istri 3x4 2 lembar.
  13. Rekomendasi dari instansi.
  14. Maksimal jangka waktu sd 20 tahun.
2. Tahap Investigasi

Setelah nasabah melengkapi dokumen persyaratan pembiayaan kepemilikan rumah, *marketing* membuat *BI-Checking*. *BI-Checking* adalah untuk mengetahui apakah nasabah pernah mengambil pembiayaan di bank lain atau tidak dan mengetahui apakah nasabah sedang terlibat kredit macet atau tidak. Jika *marketing* telah mengetahui keadaan kredit nasabah dari *BI-Checking* dan nasabah dinyatakan tidak terlibat dalam kredit

macet, maka langkah selanjutnya *marketing* akan melakukan analisa, wawancara, investigasi kelengkapan (OTS/*on the spot*) dan melihat agunan nasabah.

### 3. Tahap Pembuatan Berkas Pembiayaan

Pada tahap ini bank membuat berkas tentang nasabah atau data-data yang berisi tentang informasi nasabah, usaha nasabah dan semua yang berkenaan tentang pembiayaan yang akan diajukan oleh nasabah *Financing Risk Rating* (FRR) berisi penilaian terhadap aspek yuridis, aspek karakter, aspek agunan.

### 4. Tahap Pencairan

Setelah tahap awal selesai dilakukan, maka berkas tadi akan diserahkan ke bagian *BackOfficer* (BO) untuk dilihat kelengkapannya dan dibuatnya *costumer facility*. Kemudian setelah nomer *costumer facility* didapatkan, maka bagian marketing akan membuat dokumen *La Risywah* (larangan pemberian hadiah kepada pihak bank), tanda terima jaminan, *cash flow* nasabah, Daftar Pengecekan Realisasi Pembiayaan (DPRP), daftar untuk legal file CSA (*Financing Compliance self Assesment/Pengujian Mandiri Kepatuhan pembiayaan*), dan pengikatan jaminan oleh notaris. Setelah dokumen selesai dikerjakan maka langkah selanjutnya adalah BO akan melakukan pencairan dana rekening aktif

nasabah dan kemudian akan dipindahkan oleh bank dari rekening nasabah ke rekening aktif *developer*.

5. Tahap perlunasan pembiayaan

Pada tahap ini adalah proses perlunasan yang biasa dilakukan adalah pada saat jatuh tempo atau waktu dari pembiayaan telah habis, namun perlunasan dapat juga dilakukan sebelum waktu dari pembiayaan habis, hal ini sesuai dengan keinginan nasabah yang bersangkutan. Apabila nasabah melakukan perlunasan lebih awal maka pihak Bank Syariah Mandiri akan memberikan penghargaan berupa pemotongan *margin* yang menjadi hak pihak Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng.

2. Pertanyaan : Apa kekurangan dan kelebihan dari masing-masing penerapan akad tersebut pada produk pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng?

Jawaban : Adapun kelebihan dan kekurangan dari setiap multi akad yang digunakan dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah (griya) Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng yang penulis dapatkan dari pihak Bank Syariah Mandiri sebagai berikut:

- c. Kelebihan dan kekurangan dengan akad *murabahah bil wakalah*
5. Bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk memilih objek akad secara mandiri akad yang diinginkan oleh nasabah.

6. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas *margin* yang telah ditetapkan.
7. Mendapatkan penghargaan pemotongan *margin* bank apabila nasabah melakukan perlunasan sebelum masa perlunasan habis.
8. Tidak terpengaruhi oleh terjadinya *fluktuasi* bunga pasar padabank konvensional dan harga saat terjadinya inflasi.

Adapun kekurangan yang muncul dalam akad *murabahah bil wakalah* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan antara sebagai berikut:

3. Nasabah memberikan dp terlebih dahulu kepada *developer* itu tidak dibenarkan dalam melakukan pembiayaan kepemilikan.
  4. Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah dan menjadi ringan pada tahun-tahun berikutnya.
- d. Kelebihan dan kekurangan dengan akad *musyarakah mutanaqisah*
5. Bank dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi objek perjanjian. karena merupakan aset bersama maka antara bank dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut.

6. Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas *margin* sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut.
7. Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar.
8. Dapat meminimalisir resiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional.

Adapun kekurangan yang muncul dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan antara sebagai berikut:

3. Resiko terjadinya perlimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan serta biaya-biaya lain yang mungkin dapat menjadi beban atas aset tersebut.
4. Berkurangnya pendapatan bank atas *margin* sewa yang dibebankan pada aset yang menjadi objek akad.

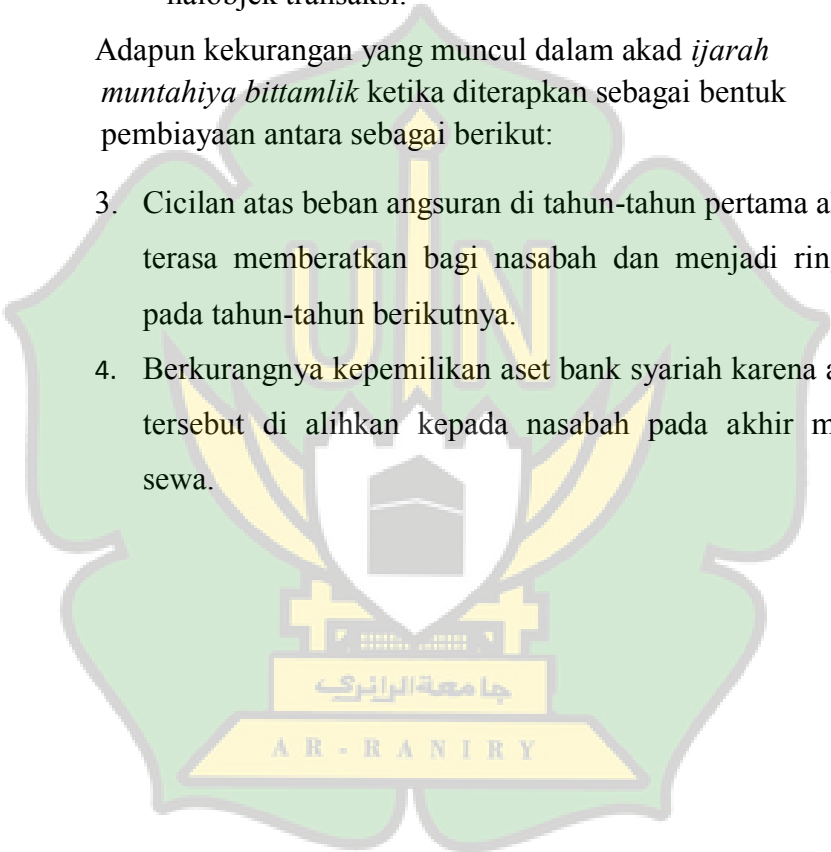
c. Kelebihan dan kekurangan dengan akad *Ijarah Muntahiya bittamlik*

4. Nasabah akan memiliki suatu aset yang menjadi objek perjanjian pada akhir masa sewa.

5. Akad *ijarah muntahiya bittamlik* mengandung risiko usaha yang lebih rendah, yaitu adanya pendapatan sewa yang relative rendah.
6. akad *ijarah muntahiya bittamlik* lebih *fleksibel* dalam halobjek transaksi.

Adapun kekurangan yang muncul dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan antara sebagai berikut:

3. Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah dan menjadi ringan pada tahun-tahun berikutnya.
4. Berkurangnya kepemilikan aset bank syariah karena aset tersebut di alihkan kepada nasabah pada akhir masa sewa.



**Lampiran 2: Teknik Dokumentasi****TEKNIK DOKUMENTASI**

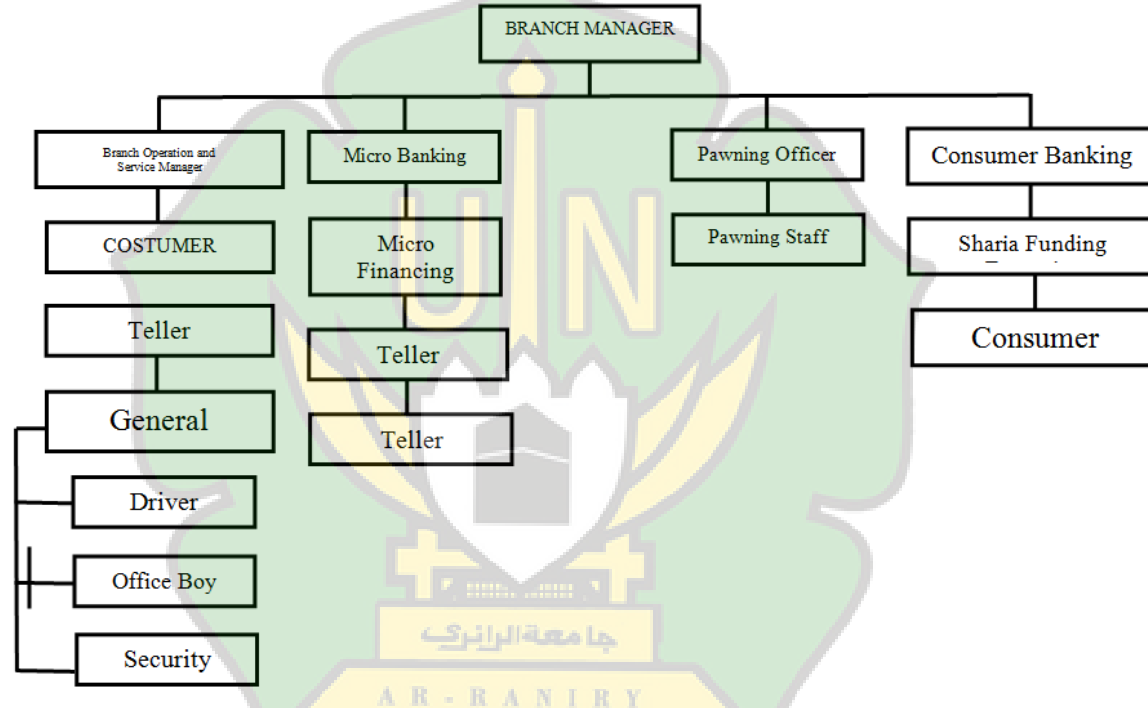
(wawancara dengan Andry, *Retail Banking Representative* PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Banda Aceh)



(wawancara dengan Cut Uli Toerisa, *Funding Transaction Staff* PT. Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Banda Aceh)



## STRUKTUR ORGANISASI PT. BANK MANDIRI SYARIAH KCP ULEE KARENG BANDA ACEH



**Gambar 4.1 Struktur Organisasi**

Sumber: wawancara di Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng