

***HYBRID CONTRACT* PADA PRODUK PERBANKAN SHARI'AH**
(Studi Penerapan Akad *Mushārah Mutanāqīshah* (MMQ) Pada Produk
Pembiayaan KPR iB Muamalat Di Bank Muamalat Indonesia Tbk. Kantor
Cabang Utama (KCU) Surabaya Mas Mansur)

DISERTASI

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Doktor dalam Program Studi Ekonomi Syariah



Oleh:

ABDUL WAHAB

NIM. F02314004

PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
SURABAYA
2020

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Abdul Wahab

NIM : F02314004

Program : Doktor (S-3)

Institusi : Pascasarjana UIN Sunan Ampel Surabaya

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa DISERTASI ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 6 Agustus 2020

Saya yang menyatakan,



Abdul Wahab

PERSETUJUAN PROMOTOR

Disertasi berjudul “Hybrid Contract Pada Produk Perbankan Syariah (Studi Penerapan Akad Mushārahah Mutanāqīshah (MMQ) Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah KPR iB Muamalat Di Bank Muamalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Utama (KCU) Surabaya Mas Mansur), yang ditulis oleh Abdul Wahab ini telah disetujui pada tanggal, , 2020

Oleh

PROMOTOR



Prof. Dr. H. Abdul Hadi, M.Ag

PROMOTOR



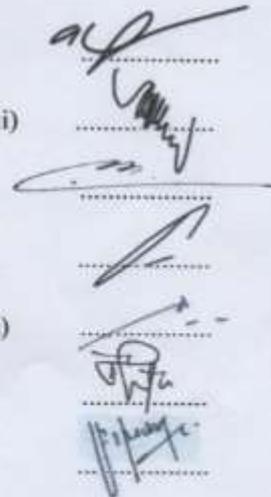
Dr. Sirajul Arifin, M.E.I

PENGESAHAN TIM PENGUJI UJIAN DISERTASI TERBUKA

Disertasi berjudul "*Hybrid Contract* Pada Produk Perbankan Syariah (Studi Penerapan Akad *Musha>raha Mutana>qis>ah* (MMQ) Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah KPR iB Muamalat Di Bank Muamalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Utama (KCU) Surabaya Mas Mansur", yang ditulis oleh Abdul Wahab ini telah diuji dalam Ujian Disertasi Terbuka pada tanggal, 21 Oktober 2020

Tim Penguji:

1. Dr. Ahmad Nur Fuad, MA (Ketua/Penguji)
2. Dr.H. M. Lathoif Ghozali, MA (Sekretaris/Penguji)
3. Prof. Dr. Abdul Hadi, M.Ag. (Promotor/Penguji)
4. Dr. Sirajul Arifin, M.E.I (Promotor/Penguji)
5. Prof. Dr. H. Babun Suharto, MM. (Penguji Utama)
6. Dr. H. Iskandar Ritonga, M.Ag. (Penguji)
7. Dr. Hj. Fatma, MM. (Penguji)



Surabaya, 21 Oktoberber 2020



Direktur,

Prof. Dr. H. Aswadi, M.Ag
NIP. 196004121994031001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Dr. Abdul Wahab, M.E.I
NIM : F02314004
Fakultas/Jurusan : Pascasarajan / Ekonomi Syariah
E-mail address : abdulwahabfo4@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Sekripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Hybrid Contract Pada Produk Perbankan Syariah (Studi Penerapan Akad Musharakah Mutanaqishah Pada Produk Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Utama Mas Mansur Surabaya)

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 4 April 2021

Penulis

(Dr. Abdul Wahab, M.E.I)

الملخص

إِنَّ هَذَا الْبَحْثَ كُتِبَ بَعْدَ أَنْ أُطْلِعَ الْبَاحِثُ فِي الْخِطَابِ آرَاءَ الْعُلَمَاءِ عَلَى مَنَعِ الْعُقُودِ الْمَرْكَبَةِ كَمَا وَرَدَ فِي أَحَدِ الْحَدِيثِ النَّبَوِيِّ الشَّرِيفِ وَهُوَ الْمَنَعُ عَنِ الْخَلْطِ بَيْنَ الْعَقْدَيْنِ الْبَيْعِ وَالسَّلْفِ، أَيْ الصَّفَقَتَيْنِ فِي صَفَقَةٍ وَابْتِيعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ. رَغْمَ أَنَّ الْعُقُودَ الْمَرْكَبَةَ لَيْسَتْ كُلُّهَا مَمْنُوعَةٌ، مِنْهَا عَقْدُ الْمَشَارَكَةِ الْمَتَنَاقِصَةِ الَّذِي يَتَرَكَّبُ مِنْ عَقْدِ الشَّرِكَةِ وَالْإِجَارَةِ وَالْبَيْعِ، وَقَدْ طُبِقَ بِالْبُنُوكِ الشَّرْعِيَّةِ عَلَى النَّتَاجِ التَّمَوِيلِيِّ فِي مِلْكِيَّةِ الدَّارِ. وَيَكُونُ أَهْدَافُ هَذِهِ الرِّسَالَةِ مِنْهَا : 1. كَيْفَ شَأْنُ الْعُقُودِ الْمَرْكَبَةِ فِي عَقْدِ الْمَشَارَكَةِ الْمَتَنَاقِصَةِ عَلَى النَّتَاجِ التَّمَوِيلِيِّ لِمِلْكِيَّةِ الدَّارِ بِالْبَنْكِ الْمَعَامَلَاتِ؟ 2. كَيْفَ تَطْبِيقُ عَقْدِ الْمَشَارَكَةِ الْمَتَنَاقِصَةِ فِيهِ؟.

تَمَجَّتْ هَذِهِ الرِّسَالَةُ عَنْ طَرِيقِ الْبَحْثِ النَّوْعِيِّ بِمَدَارَسَةِ الْوَقَائِعِ. وَيَكُونُ الْمُخْبِرِينَ فِيهَا هُمُ الرَّئِيسُ الْفُرْعِيُّ وَمُدِيرُ الْعُمَلَاءِ وَمَجْلِسُ الْمَرَاقَبَةِ الشَّرْعِيَّةِ وَالْعُمَلَاءِ. فَجُمِعَ الْبَيِّنَاتُ عَنْ طَرِيقِ الْإِطْلَاعِ وَالْحِوَارِ وَالتَّوَثِيقَاتِ، ثُمَّ اسْتَفْرَأَ الْبَحْثُ عَنْ طَرِيقِ تَنْظِيمِ الْبَيِّنَاتِ وَمُقَارَنَتِهَا وَعَرْضِهَا وَمُطَالَعَتِهَا إِلَى أَنْ يُنْتِجَ مِنْهَا نَتَائِجَ الْبَحْثِ.

وَيُسْتَنْبَطُ مِنْهَا 1. شَأْنُ الْعُقُودِ الْمَرْكَبَةِ فِي عَقْدِ الْمَشَارَكَةِ الْمَتَنَاقِصَةِ عَلَى النَّتَاجِ التَّمَوِيلِيِّ لِمِلْكِيَّةِ الدَّارِ بِالْبَنْكِ الْمَعَامَلَاتِ مِنْ نَوْعِ الْعُقُودِ الْمَرْكَبَةِ الْمُخْتَلِطَةِ بَيْنَ الشَّرِكَةِ وَالْبَيْعِ وَالْإِجَارَةِ، وَيَنْدَرِجُ مِنْهَا الْعَقْدُ الْجَدِيدُ هُوَ الْمَشَارَكَةُ الْمَتَنَاقِصَةُ. 2. تَطْبِيقُهَا مُتَّفَقًا بِالْعُقُودِ الْمَقْرَّرَةِ فِي فَتَاوَى مَجْلِسِ الْعُلَمَاءِ الْإِنْدُونِيسِيِّ رَقْمَ 73 سَنَةِ 2008 فِي الْمَشَارَكَةِ الْمَتَنَاقِصَةِ، بِاعْتِبَارِهَا الْعَامَّ وَالْحَاصَّ، وَمُؤَافَقًا بِالضُّوَابِطِ الْبِتَاجِيَّةِ لِلْمَشَارَكَةِ الْمَتَنَاقِصَةِ لَدَى OJK. وَالْوَجْهَةُ النَّظَرِيَّةُ مِنْ هَذَا الْبَحْثِ هُوَ أَسَاسُ التَّوَابُطِ، أَيْ الْمُوَافَقَةُ بَيْنَ الطَّرْفَيْنِ فِي الْعَقْدِ لِأَنَّ يَتَوَصَّلَ إِلَى اتِّفَاقٍ بَيْنَهُمَا فِي عَقْدِ مِنْ الْعُقُودِ الْمَشْرُوعَةِ شَرْعًا. وَالْوَجْهَةُ الْوَاقِعِيَّةُ مِنْهَا اِحْتِيَاجُ الْبُنُوكِ الشَّرْعِيَّةِ إِلَى إِنْشَاءِ أَنْوَاعِ الْعُقُودِ الْمَرْكَبَةِ الْأُخْرَى الْمُنَاسِبَةَ بِتَطَوُّرِ التَّجَارَاتِ الْمَعَاصِرَةِ.

4. Penggabungan akad tidak boleh dikontradiksikan dengan esensi akad tersebut, seperti akad *muḍārabah* tidak boleh ada garansi profit dengan memakai akad hibah yang dijamin atau penggabungan, penukaran mata uang asing dengan *bay' al-salām* dengan *ju'ālah*.

Terlepas dari perdebatan para ulama tentang keabsahan *hybrid contract*, penulis berpendapat bahwa prinsip hukum dari *hybrid contract* adalah boleh, hukum dari *hybrid contract* dianalogikan dengan hukum akad yang membangunnya. Artinya setiap muamalah yang terdiri dari beberapa akad, hukumnya halal selama akad-akad yang membangunnya adalah boleh. Membolehkan praktik *hybrid contract* bukan berarti membolehkan secara bebas, tetapi ada batasan-batasan yang tidak boleh dilewati. Batasan-batasan itu antara lain yang tidak mengandung *hīlah* riba, seperti *bay' al-ṭinah*; yaitu 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 *hīlah* riba dalam pinjaman (*qard*), karna objek semu dan tidak faktual dalam akad ini. Sehingga tujuan dan manfaat dalam jual beli yang ditentukan dalam syariat tidak ditemukan dalam transaksi ini.

Selain itu *hybrid contract* merupakan salah satu ikhtiar dalam bermuamalah yang adaptif dengan perkembangan zaman. Konsep muamalah dalam islam dengan jelas mengakui adanya doktrin kebebasan berkontrak selama tidak melanggar filosofi dan prinsip-prinsip dasar islam. Filosofi dan prinsip tersebut tidak untuk mengekang dan membatasi kebebasan manusia dalam kegiatan ekonomi mereka, tetapi untuk membimbing orang menggunakan kreatifitas, kebijaksanaan, dan

4. Jika semua berkas telah terkumpul, maka bank melakukan verifikasi dan analisa data. Secara garis besar analisa yang dilakukan adalah analisa kemampuan bayar nasabah (*cash ratio*) dan *coverage* jaminan. Selanjutnya dilakukan persetujuan secara internal bank atas penentuan plafond pembiayaan, jumlah angsuran, dan jangka waktu pembiayaan.
5. Setelah dilakukan persetujuan pembiayaan, maka bank mengirimkan Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan (SP3) atau *Offering Letter* (OL) kepada nasabah untuk kemudian ditandatangani.
6. Nasabah melakukan pembayaran Uang Muka (DP) kepada developer/penjual rumah. DP tersebut merupakan porsi *shirkah* nasabah dalam *mushārahah* atas kepemilikan rumah.
7. Nasabah dan bank melakukan akad pembiayaan *mushārahah mutanāqishah* atas rumah. Akad yang dipakai adalah akad *mushārahah*, *bai'* dan *ijārah*. Setelah akad dilakukan, maka bank membayarkannya sisa untuk pembelian rumah yang sebelumnya nasabah juga telah menyertakan *shirkah* nya melalui DP. Akad jual beli rumah telah dilakukan dengan terbayarnya porsi *shirkah* berjumlah 100%.
8. Nasabah membayarkan angsuran setiap bulannya kepada bank hingga jangka waktu yang ditentukan. Angsuran tersebut berfungsi sebagai: (a) Uang sewa (*ajr*) nasabah atas penempatan rumah (*asset mushārahah*). (b) Uang sewa sebagai objek bagi hasil atas akad *mushārahah*, yang akan dibagi dihasilkan sesuai dengan porsi bagi hasil yang telah disepakai dalam akad. (c) Sebagian dari uang sewa yang merupakan keuntungan untuk nasabah sesuai dengan nisbah bagi hasil, tidak diambil oleh nasabah, melainkan untuk pembelian porsi kepemilikan Bank atas rumah tersebut. Maka setiap nasabah membayar

terjadinya pemilikan asset secara penuh oleh nasabah diakhir angsuran. Persamaan adanya unsur determinan dalam transaksinya. Perbedaannya terletak pada model *hybrid contract* dalam akad *mushārahah mutanāqīshah*, yaitu model *al-‘uqūd al-murakkabah al-mukhtaliṭah*.

Beberapa penelitian terdahulu diatas dapat diringkas dan disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 2.1

Peneliti	Judul	Hasil	Persamaan	Perbedaan
RinRin Warsini, 2012	Pembiayaan hunian Shari’ah kongsi (PSHK) berdasarkan akad <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> dihubungkan dengan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari’ah.	a. Pembiayaan hunian Shari’ah kongsi (PSHK) berdasarkan akad <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> sesuai dengan UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syari’ah.	Pembahasan pada penerapan akad <i>Mushārahah</i> pada pembiayaan KPR	Penulis membahas Model <i>hybrid contract</i> dalam akad <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> dengan model <i>al-‘uqūd al-murakkabah al-mukhtaliṭah</i>

Agustianto, 2014	<i>Fikih Mu'amalah ke-Indonesiaan: Upaya Inovasi Produk Perbankan dan Keuangan Syariah</i>	<p>a. <i>mushārahah mutanāqīshah</i> adalah akad campuran antara <i>shirkah 'inan</i>, <i>ijārah</i>, dan jual beli yang sangat fleksibel dalam penerapannya pada praktek perbankan syari'ah.</p> <p>b. Akad ini bisa digunakan pada berbagai produk perbankan syariah kontemporer, seperti produk pembiayaan <i>take over</i>, <i>Multifinance</i>, <i>Refinancing</i>, <i>letter of Credit</i>, <i>KPR</i> dan sebagainya.</p>	Terletak pada objek pembiayaan berupa produk KPR	Penulis membahas Model <i>hybrid contract</i> dalam akad <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> dengan model <i>al-'uqūd al-murakkabah al-mukhtaliṭah</i>
Lutfi Sahal, 2013.	Implementasi <i>Hybrid Contract</i> pada Gadai Emas di Bank Syari'ah Mandiri dan Pegadaian Syariah	<p>a. Praktik gadai emas di bank Shari'ah Mandiri dan pegadaian Syariah sering menuai keraguan mengenai kesyari'ahan produknya, dengan diberlakukannya <i>hybrid hontract</i></p> <p>b. Keraguan penggunaan <i>hybrid contract</i> karena terdapat ketentuan dari kompilasi hukum ekonomi syari'ah dan</p>	Membincangkan <i>hybrid contract</i> pada produk pembiayaan di lembaga keuangan syariah	Penulis membahas Model <i>hybrid contract</i> dalam akad <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> dengan model <i>al-'uqūd al-murakkabah al-mukhtaliṭah</i>

		fatwa DSN-MUI yang dilanggar c. Pelanggarannya terletak kepada perhitungan biaya sewa penyimpanan (ijarah) yang dilakukan BSM dan penggadaan		
Dzuratul Atliyah, 2013	faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan akad <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> pada produk pembiayaan KPR (Studi pada Bank Muamalat Cabang Mangga Dua dan OCBC NISP Syariah)	a. Penerapan akad <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> diperuntukan bagi pemilikan rumah yang <i>ready stock</i> dan akad ini dipergunakan karena bank syariah telah memahami karakteristik kebutuhan nasabah. b. Kemampuan nasabah dalam melunasi pembiayaan memahami sumber dana pihak ketiga dan memahami akad fiqh yang tepat merupakan faktor dominan penggunaan akad <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> pada pembiayaan KPR	KPR yang <i>ready stock</i>	Penulis membahas Model <i>hybrid contract</i> dalam akad <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> dengan model <i>al-'uqūd al-murakkabah al-mukhtaliḥah</i>
Ali Amin Isfandiar, 2013	Analisis fiqh Mu'Amalah tentang <i>Hybrid Contract</i> , Model	a. Pandangan fiqh mu'amalah kontemporer tentang hadist	Perbedaan pandangan ulama' terhadap	Model <i>hybrid contract</i> dalam akad

	dan penerapannya pada lembaga keuangan shari'ah	<p>yang berhubungan dengan <i>hybrid contract</i> model menimbulkan kontroversi</p> <p>b. Kontroversi yang ditimbulkan disebabkan karena adanya bias antara jual beli dan <i>salaf</i> pemesanan, atau jual beli dan <i>salaf</i> peminjaman</p> <p>c. Kontroversi <i>hybrid contract</i> model pada bank shari'ah lebih menganut kepada konstruksi <i>al-'uqūd al-mutaqābilah</i> dan <i>al-'uqūd al-murakkabah al-mutajannisah</i>.</p>	<i>hybrid contract</i> .	<i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> dengan model <i>al-uqūd al-murakkabah al-mukhtaliḥah</i>
Ridwan dan Syahrudin, 2013.	Implementasi <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> sebagai alternative pembiayaan <i>murābahah</i> di perbankan syari'ah Indonesia	<p>a. Akad tunggal <i>murābahah</i> sudah kurang relevan untuk digunakan dalam pembiayaan yang berjangka panjang</p> <p>b. Akad <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> dapat digunakan sebagai solusi alternatif dalam pembiayaan jangka panjang seperti pembiayaan</p>	Membincang <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> sebagai produk yang inovatif dan solutif dalam pembiayaan KPR berjangka panjang.	Penulis membahas Model <i>hybrid contract</i> dalam akad <i>Mushārahah Mutanāqīshah</i> dengan model <i>al-'uqūd al-murakkabah al-mukhtaliḥah</i>

Bab ketiga Penerapan *Hybrid Contract* Pada Akad *Mushārahah Mutanāqishah* dalam Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Tbk. KCU Surabaya Mas Mansur, meliputi Sejarah Perkembangan Bank Muamalat Indonesia, Model *Hybrid Contract* Pada Akad *Mushārahah Mutanāqishah* Dalam Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Tbk. KCU Surabaya Mas Mansur, Penerapan Akad *Mushārahah Mutanāqishah* Pada Produk Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Tbk. KCU Surabaya Mas Mansur.

Bab keempat Analisis *Hybrid Contract* dalam Akad *Mushārahah Mutanāqishah* Pada Produk Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Tbk KCU Mas Mansur Suraba, Meliputi Model *Hybrid Contract* Pada Akad *Mushārahah Mutanāqishah* Dalam Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Tbk. KCU Surabaya Mas Mansur, Penerapan *Mushārahah Mutanāqishah* Pada Produk Pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Tbk. KCU Surabaya Mas Mansur.

Bab kelima, berisi tentang Kesimpulan, Implikasi Teoritis, Keterbatasan Penelitian, dan Rekomendasi.

- 1) Satu hal dengan satu nama tidak cocok, untuk dua hal yang berlawanan, maka setiap dua akad yang berlawanan tidak mungkin dipersatukan dalam satu akad.
- 2) Satu hal dengan satu nama tidak cocok untuk dua yang berlawanan, karena dua sebab yang saling tidak sah, dan menafikan pula.
- 3) Dua akad yang secara Praktik berlawanan dan secara akibat hukum bertolak belakang tidak boleh dihimpun.
- 4) Haram terhimpunnya jual beli dan *sarf* dalam satu akad. Mayoritas ulama Maliki berpendapat akadnya batal karena alasan ketentuan hukum kedua akad itu saling menafikan, yaitu bolehnya penundaan dan *khiyār* dalam jual beli, sedangkan dalam *ṣarf*, penundaan dan *khiyār* tidak diperbolehkan.
- 5) Ada dua pendapat mengenai terhimpunnya jual beli dan *ijārah*, dan jual beli dengan *sarf* dengan imbalan (*ʿiwad*). *Pertama*, kedua akad batal karena hukum dua akad berlawanan dan tidak ada prioritas satu akad atas yang lain karenanya dua akad itu tidak sah. *Kedua*, sah kedua akad dan imbalan dibagi untuk dua akad sesuai harga masing-masing objek akad. Penggabungan ini tidak membatalkan akad.
- 6) Terhimpunnya dua akad atas objek yang memiliki harga berbeda dengan satu imbalan (*ʿiwad*), seperti *ṣarf* dan jual beli dan menjual barang yang dinyatakan bahwa akad sudah mengikat sebelum serah terima, hukumnya sah, karena keduanya dapat dimintakan imbalan sebagai harga masing-masing. Oleh karena itu, kedua akad tersebut boleh

- a) Menghutangkan sekaligus menjual, Konkritnya adalah seperti orang yang ingin membeli suatu barang dengan harga lebih mahal dari harga yang semestinya. Hal ini karena pembayarannya ditangguhkan sampai waktu yang disepakati. Sementara dia memahami bahwa transaksi itu tidak boleh dilakukan, maka dia pun mensiasatinya dengan cara meminjam uang sejumlah harga barang tersebut, lalu uang tersebut digunakan untuk membeli barang tadi secara tunai.
- b) Adanya 2 syarat dalam 1 transaksi jual beli. Ulama berbeda pendapat dalam menafsirkan maksud dari hal itu. Ada yang mengatakannya, ia adalah transaksi jual beli dimana penjual mengatakan kepada pembeli, “Saya jual barang ini kepadamu dengan harga sekian jika tunai dan dengan harga sekian jika tempo (dibayar kemudian). Ada yang mengatakan, mana kala penjual menjual barangnya lalu mensyaratkan kepada pembeli agar tidak menjual barang tersebut dan tidak menghibahkannya. Ada juga yang mengatakan, ia adalah transaksi jual beli dimana penjual saya jual barang saya dengan harga sekian dengan syarat kamu harus menjual barangmu yang itu kepada saya dengan harga sekian.
- c) Sabda beliau saw, “tidak halal mengambil keuntungan dari barang yang dapat dijamin”, Ada yang mengatakan bahwa maksudnya adalah sesuatu (barang) yang belum dimiliki penjual. Seperti barang *gashab* (barang orang yang diambil secara paksa) ia adalah bukan milik orang yang mengambilnya secara paksa itu dan bila dia menjualnya lalu mendapatkan keuntungan darinya, maka keuntungan tersebut tidak halal. Ada juga yang mengatakan bahwa maksudnya adalah selama barang yang mau dijual itu

- 1) Manfaat barang dan sewa.
 - 2) Manfaat jasa dan upah.
- d. Ketentuan Objek *ijārah* :
- 1) Objek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan / atau jasa.
 - 2) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
 - 3) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
 - 4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
 - 5) Manfaat harus dikenali secara spesifik, sedemikian rupa untuk menghindari *jahālah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
 - 6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
 - 7) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat.
 - 8) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
 - 9) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua belah pihak. Oleh sebab itu besaran angsuran dan besaran sewa dalam kurun waktu tertentu dapat dilakukan kesepakatan ulang.

F. Standar Produk Akad *Mushārahah Mutanāqīshah*

klausul-klausul pokok yaitu: *pertama*, ruang lingkup; menjelaskan pokok-pokok klausul standar minimal dalam kontrak (perjanjian) yang harus tertera dalam setiap kontrak (perjanjian) pembiayaan MMQ pada BUS/UUS/BPRS yang bersifat umum. Tercukupi rukun dan syarat akad serta tidak mengandung unsur yang membahayakan para pihak seperti *gharar*, *maisir*, *ikrah*. Para pihak yang melakukan perjanjian yaitu pihak BUS/UUS/BPRS dan pihak Nasabah tidak kehilangan kebebasan dalam pembuatan kontrak perjanjian yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan prinsip syariah sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*al hurriyah*).

Kedua, klausul identitas, pokok akad, dan jangka waktu pembiayaan harus rinci, jelas, dan transparan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan rasa aman dan nyaman bagi para pihak serta terwujudnya rasa tanggung jawab. *Ketiga*, Klausul Objek Pembiayaan Hunian; perlunya kejelasan spesifikasi objek pembiayaan yang perlu disebutkan meliputi alamat lokasi, objek pembiayaan, bukti kepemilikan, ukuran bangunan/tanah, serta nama pengembang/penjual, serta tujuan dalam pembiayaan seperti untuk pembelian properti yang akan disewakan sebagai usaha bersama antara BUS/UUS/BPRS dan Nasabah hingga pada akhirnya kepemilikan secara berangsur-angsur beralih sah menjadi milik Nasabah secara penuh. *Keempat*, klausul harga perolehan dan porsi kepemilikan, klausul sewa dan harga sewa.

Kelima, klausul pembelian porsi bank, mencantumkan mekanisme pembelian atau pengalihan komersial porsi bank oleh nasabah, dan nasabah harus berjanji akan membeli keseluruhan *hisah* (porsi) bank. *Keenam*, klausul hak dan kewajiban para pihak atas objek pembiayaan, nasabah berhak untuk menempati dan menggunakan objek pembiayaan sesuai tujuan yang telah disepakati dengan pihak BUS/UUS/ BPRS, serta berkewajiban memelihara objek pembiayaan agar tidak

menurun nilainya. *Ketujuh*, klausul biaya, klausul *condition of precedent*, yaitu klausul yang menggambarkan kondisi awal nasabah serta syarat-syarat realisasi yang diterapkan oleh pihak BUS/UUS/BPRS, klausul jaminan (*collateral/rahn*). *Kedelapan*, klausul kewajiban nasabah (*affirmative covenant*), adalah klausul yang berisi janji-janji nasabah untuk melakukan hal tertentu selama masa perjanjian atau akad pembiayaan masih berlaku. Serta klausul larangan (*Negative Covenant*), yaitu klausul yang berisi janji-janji debitur untuk tidak melakukan hal tertentu atau merupakan larangan pihak BUS/UUS/BPRS terhadap beberapa tindakan nasabah yang dapat menimbulkan kerugian atau mempengaruhi kemampuan pembayaran pihak nasabah selama akad berlangsung.

Kesembilan, klausul cidera janji (wanprestasi) klausul *force majeure* atau "keadaan memaksa" adalah keadaan dimana seorang nasabah terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada Nasabah, sementara Nasabah tersebut tidak dalam keadaan beriktikad buruk. *Kesepuluh*, klausul pilihan penyelesaian sengketa (*choice of law*), jika hal tersebut terjadi penyelesaiannya lewat dua jalur yaitu litigasi dan non litigasi.

Standar produk *mushārahah mutanāqīshah* tersebut diatas merupakan pedoman standar yang dapat membantu industri perbankan syariah dalam pengembangan dan pelaksanaan inovasi produk, dan membantu memberikan kepastian hukum dan transparansi produk guna mendukung perlindungan konsumen melalui pemenuhan prinsip-prinsip syariah, prinsip kehati-hatian, *good governance*, serta kepatuhan terhadap aturan pasar keuangan, sehingga dapat meningkatkan daya saing dan pertumbuhan industri perbankan syariah.

4. Dalam akad *Mushārahah mutanāqīshah*, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hişah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*shārik*) wajib membelinya.
5. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
6. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hişah* bank syariah beralih kepada *shārik* lainnya (nasabah).
7. Dalam ketentuan khusus Aset *Mushārahah mutanāqīshah* dapat di-*ijārah*-kan kepada *shārik* atau pihak lain.
8. Apabila aset *Mushārahah* menjadi obyek *ijārah*, maka *shārik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
9. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *shārik*.
10. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *mushārahah shārik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *shārik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
11. Biaya perolehan aset *Mushārahah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Dikarenakan aset *mushārahah mutanāqīshah* dapat di *ijārah* kan, maka akad *mushārahah mutanāqīshah* ini juga tunduk dengan aturan *ijārah* yang ditetapkan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia tahun 2000.

Hal senada juga dikemukakan oleh AAOIFI (Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution) menyatakan bahwa *hybrid contract*

Prinsipnya kontrak "beli-sewa" adalah penggabungan dua jenis perjanjian yaitu, jual-beli dan perjanjian sewa-menyewa. Dimana pembayarannya dilakukan secara angsuran. Apabila debitur tidak mampu menyelesaikan angsurannya maka kreditur boleh menarik lagi objek perjanjian, dengan asumsi angsuran yang selama ini dibayarkan dianggap sebagai biaya sewa objek perjanjian tersebut. Namun bila debitur menyelesaikan pembayarannya sampai ke angsuran terakhir maka objek perjanjian yang semula sebagai objek sewa menyewa berubah menjadi obyek jual-beli. Sehingga hak milik beralih pada saat pembayaran angsuran terakhir. Transaksi ini dilarang dalam fatwa *Hai'ah Kibār Ulama'* (Majelis ulama besar) Saudi Arabia dalam keputusan no. 198 tanggal 6/11/1420 H, dengan argumentasi sebagai berikut:

- 1) Transaksi tidak eksis pada salah satu diantara dua transaksi tersebut. Karena ia berada diantara transaksi, jika ia berhasil menyempurnakan angsuran maka menjadi jual beli dan tidak sempurna maka uang yang dibayarkan menjadi uang sewa saja.
- 2) Terdapat unsur *jahālah* (ketidakjelasan) nilai barang dan sewanya dengan sebab ia berada diantara kedua transaksi tersebut.
- 3) Transaksi ini ada unsur *gharar* (penipuan) nya dan memakan harta orang lain dengan cara yang batil. Karena penyewa (*musta'jir*) terkadang tidak mampu membayar angsuran sampai lunas. Jika ia tidak mampu melunasi, maka ia tidak mendapatkan barang padahal apabila akad itu benar jual beli maka ia telah berhak mendapatkan barang dan wajib melunasi angsurannya.
- 4) Kedua transaksi yaitu sewa dan beli berlaku pada satu barang. Dilihat dari prakteknya jelas ada pertentangan antara dua transaksi ini. Dalam sewa menyewa tanggung jawab dan pemeliharaan ditanggung pemilik (orang yang menyewakan). Dalam prakteknya ternyata semua ini menjadi

Paparan diatas menurut penulis menunjukkan bahwa *Tawaṭu'* dalam *hybrid contract* diperbolehkan dengan catatan; *pertama*, Tidak boleh ada kesepakatan yang bertentangan dengan *naṣ* syari'ah. Jika hal tersebut terjadi maka kesepakatan tersebut batal demi hukum, seperti larangan untuk mengumpulkan akad jual beli dan hitung piutang dan *bay' ʿīnah*. *Kedua*, Tidak boleh terjadi *tawaṭu'* pada *hybrid contract* yang berlawanan (*mutanāqidah*) di antara kontrak-kontraknya. Contohnya menggabungkan akad jual beli dan pinjaman (*bay' wa salaf*), menggabungkan *qard wa a-ijārah*. *Ketiga*, Hendaknya akad-akad yang terdapat pada *hybrid contract* dibenarkan secara syariat pada hukum asalnya saat menjadi akad tunggal, misalnya ketika jual beli saja, hutang piutang saja maupun sewa menyewa saja. Atas dasar tersebut ketika digabungkan dengan akad yang lain dan selama tidak ada *naṣ* yang mengharamkan, tentu saja tidak perlu dipersoalkan apabila terjadi penggabungan akad (*hybrid contract*). *Keempat*, Tidak boleh ada kesepakatan yang menjadi dalih atau rekayasa terhadap terjadinya riba, seperti *tawaṭu'* atas *bay' al-ʿīnah*, *ribḥ al-faḍl*, maupun pemberian hadiah pada akad hutang piutang.

bertahap membeli porsi kepemilikan bank. Adapun bagi hasil dari uang sewa atas objek *mushārahah* yang diperuntukkan oleh nasabah digunakan nasabah untuk membeli secara mencicil porsi kepemilikan bank muamalat atas objek *mushārahah*. Nasabah membayar cicilan setiap bulan kepada bank muamalat sebagai bentuk pengalihan kepemilikan (*bay'*) dari bank muamalat kepada nasabah. Cicilan tersebut dilakukan terus menerus setiap bulan oleh nasabah, sehingga porsi kepemilikan bank muamalat semakin lama semakin berkurang. Diakhir tenor waktu cicilan yang disepakati porsi kepemilikan bank muamalat beralih semuanya kepada nasabah, sehingga rumah sebagai objek *mushārahah* sepenuhnya milik nasabah.

Tiga komponen akad yang terkandung dalam akad *mushārahah mutanāqishah* pada pembiayaan KPR iB Muamalat sebagaimana paparan tersebut diatas, dalam penerapannya dapat dicontohkan pada nasabah bernama Ibu Sofia yang mengajukan objek *shirkah* berupa rumah hunian yang terletak di desa Kwangan Kabupaten Sidoarjo. Langkah pertama setelah pengajuan pembiayaan KPR iB Muamalat Ibu Sofia disetujui oleh pihak bank muamalat, diadakanlah kesepakatan berupa penandatanganan akad *shirkah* terlebih dahulu dengan bank muamalat Surabaya Mas Mansur guna pembelian objek *shirkah* sebagaimana tersebut. Masing-masing menyetorkan porsi *shirkah*, nasabah sebesar 20% (62.500.000) dan bank muamalat 80% (250.000.000) dari total harga pembelian rumah sebesar Rp 312.500.000, dengan tenor waktu mengangsur selama 15 tahun.¹³¹

Setelah akad *shirkah* dilakukan, bank muamalat dan nasabah mengadakan akad *ijārah* guna mengakomodir kepentingan bersama, yaitu nasabah ingin menempati rumah tersebut dengan cara sewa dan bank muamalat berkepentingan

¹³¹ Disarikan dari dokumen akad *mushārahah*, *ijārah* dan *bay'* di Bank Muamalat Surabaya Mas Mansur

untuk mendapat uang secara langsung dari hasil sewa yang dibayar nasabah setiap bulannya. Dalam hal ini BMI melakukan kesepakatan dengan mengambil biaya *ijārah* Rp. 3.000.420 per bulan, *niṣbah* bagi hasil 16,68% untuk nasabah, dan 83,32% untuk bank. Maka *niṣbah* bagi hasil *ujroh* dari *ijārah* yang diterima bank setiap bulannya adalah $3.000.420 \times 83,32\% = 2.499.950,-$ sedangkan nasabah menerima $3.000.420 \times 16,68\% = 500.470,-$.

Mekanisme pembayaran angsuran tersebut, menjadikan akad *bay'* dilaksanakan guna penjualan *hiṣah* bank muamalat secara bertahap kepada nasabah (Ibu Sofia). Ketentuan akad Jual beli (*buy'*) ini dilakukan secara terpisah yang tidak terikat langsung dengan akad *shirkah*. Jual beli dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan yaitu bank muamalat berjanji kepada nasabah untuk menjual secara bertahap porsi kepemilikannya atas objek *mushārahah*. Nasabah membelinya dengan cara mencicil setiap bulan kepada bank muamalat sebagai bentuk pengalihan kepemilikan dari bank muamalat kepada nasabah. Cicilan tersebut dilakukan terus menerus setiap bulan oleh nasabah, sehingga porsi kepemilikan bank muamalat semakin lama semakin berkurang. Diakhir tenor waktu cicilan yang disepakati porsi kepemilikan bank muamalat beralih semuanya kepada nasabah, sehingga rumah sebagai objek *mushārahah* sepenuhnya milik nasabah.

Selama proses tersebut nasabah diharuskan membuat dua rekening yaitu rekening untuk menampung *niṣbah* bagi hasil sewa dan rekening cicilan pengalihan porsi (*hiṣah*) kepemilikan dari bank muamalat ke nasabah. Sebagaimana diungkapkan oleh Tio Saputra selaku AM: “Setiap nasabah yang melakukan akad transaksi MMQ harus membuka dua rekening yaitu rekening penampungan nisbah

- 2) Mengisi formulir permohonan pembiayaan perumahan yang berisi data tentang permohonan pembiayaan, data pribadi pemohon, data pekerjaan, data suami/istri, data keuangan, pinjaman lain, kekayaan, simpanan/rekening di bank, data jaminan.
 - 3) Melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak bank.
 - 4) Menyerahkan foto copy legalitas yaitu berupa SHM (Surat Hak Milik) atau SHGB (Surat Hak Guna Bangunan) yang dimiliki oleh pemilik rumah yang akan dibeli.
- b. Bank (Marketing)
- 1) Menerima persyaratan dari nasabah.
 - 2) Menyerahkan persyaratan tersebut kepada MCC (*Muamalat Consumer Centre*) untuk dilakukan *check list*.
 - 3) Melakukan analisis yaitu untuk mengetahui kemampuan nasabah membayar pinjaman. Analisis dilakukan dalam jangka waktu 2-3 hari kerja.
 - 4) Menerima *Overing Letter* (OL) dari MCC. *Overing Letter* adalah surat keputusan persetujuan bahwa pengajuan permohonan pembiayaan perumahan oleh nasabah telah disetujui pihak bank.
 - 5) Meminta legalitas yaitu berupa fotocopy SHM (Surat Hak Milik) atau SHGB (Surat Hak Guna Bangunan).
 - 6) Menerima legalitas dan menyerahkan kepada BPN (Badan Pertahanan Nasional).
 - 7) Menerima hasil evaluasi dari BPN (Badan Pertahanan Nasional).

- 8) Jika hasil evaluasi menunjukkan kesesuaian legalitas yang diserahkan nasabah dengan rumah yang bersangkutan maka bank melakukan akad yang terdiri dari dua akad yaitu :
 - a) Akad jual beli yang terdiri dari penjual (suami istri), pembeli (suami istri), notaris dan pihak bank.
 - b) Akad kredit. Akad ini bertujuan untuk menyatakan bahwa nasabah mengakui menerima kredit dari Bank Muamalat.
- c. MMC (*Muamalat Cunsomer Centre*).
 - 1) Menerima persyaratan nasabah yang diserahkan oleh pihak bank.
 - 2) Melakukan *check list* untuk memastikan bahwa persyaratan telah dilengkapi oleh nasabah.
 - 3) Jika persyaratan telah dinyatakan lengkap, maka MCC mengeluarkan OL (*Overing Letter*) sebagai tanda bahwa pengajuan permohonan telah disetujui.
 - 4) Menyerahkan OL (*Overing Letter*) ke pihak marketing bank.
- d. BPN (Badan Pertahanan Nasional).
 - 1) Menerima legalitas dari bank yang berupa SHM (Surat Hak Milik) atau SHGB (Surat Hak Guna Bangunan) pemilik rumah yang akan dibeli.
 - 2) Melakukan evaluasi lapangan yaitu menyesuaikan apakah legalitas tersebut sesuai dengan rumah yang dimaksud. Evaluasi dilakukan oleh BPN dengan pihak bank yang memerlukan waktu 7 hari kerja.
 - 3) Jika sudah dilakukan evaluasi dan dinyatakan sesuai maka akad antara pihak bank, pembeli dan penjual siap untuk dilakukan.

5. Realisasi pembiayaan KPR iB Muamalat dengan *akad mushārahah mutanāqīshah* di Bank Muamalat Indonesia Tbk.

Setelah ketentuan, persyaratan, dan proses pembiayaan KPR iB Muamalat dipenuhi dan disetujui, proses selanjutnya adalah realisasi pembiayaan. Tahapannya adalah penyerahan barang (rumah) dari developer kepada bank atau nasabah, setelah bank dan nasabah melunasi harga rumah kepada developer. Lalu bank dan nasabah menerima rumah yang dimaksud, selanjutnya pihak bank menyerahkan rumah tersebut kepada nasabah, dengan terlebih dahulu menandatangani akad pembiayaan *mushārahah mutanāqīshah*. Terdapat tiga akad (*hybird contract*) yang harus dilakukan agar akad *mushārahah mutanāqīshah* ini dapat berjalan. Akad pertama adalah akad *mushārahah/ shirkah 'īnan* antara bank dengan nasabah, untuk bersama-sama memiliki sebuah rumah, masing-masing pihak menyetorkan modal *shirkah* dengan besaran sesuai kesepakatan. Dalam penelitian ini modal *shirkah* yang disetor masing-masing yaitu nasabah Ibu Sofia 20% dan BMI 80%. Akad yang kedua adalah akad sewa-menyewa (*ijārah*), dimana bagian nasabah dari bagi hasil uang sewa langsung dibayarkan ke bank sebagai pembelian bertahap nasabah atas porsi kepemilikan bank dari objek akad. Lalu akad terakhir yaitu akad *bay'* dilaksanakan dengan adanya *wa'ad* (janji) dari pihak pertama (*shārik* BMI) untuk menjual seluruh *hiṣah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*shārik* nasabah) berjanji untuk membelinya. Jual beli dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan. Setelah selesai *shirkah* BMI menjual seluruh porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terikat dengan akad *shirkah*. Akad-akad tersebut merupakan akad utama yang resmi, karna dibuat oleh notaris dan penanda tanganannya juga dihadapan notaris secara langsung. Sebagaimana penuturan Bapak Syaifullah, Kepala Cabang BMI

harga dan objek transaksi serta akibat hukumnya (*gharār*), adanya *ḥīlah riba* dan mengandung unsur *riba*, dan *hybrid contract* yang menimbulkan akibat hukum yang bertentangan pada objek yang sama sehingga menimbulkan ketidakjelasan (*gharār*). Adapun dalam *mushārahah mutanāqīṣah* meskipun terdapat gabungan antara akad *shirkah*, *ijārah* dan *bay'*, hal tersebut dapat dinyatakan sah menggabungkan akad-akad ini dengan imbalan dibagi untuk masing-masing akad sesuai dengan harga masing-masing objek akad, harga *ijārah* nya jelas, harga jual beli nya jelas berikutan objek masing masing transaksinya Sehingga penggabungan ini tidak membatalkan akad. Dengan begitu jadi jelas kedudukan masing-masing transaksi atas objeknya sehingga tidak menimbulkan ketidakjelasan (*gharār*) baik atas objeknya ataupun atas harganya serta akibat hukum terhadap objeknya.

Mengenai syarat yang menjerumuskan atau mengarah kepada *ḥīlah riba* meskipun dalam transaksi *mushārahah mutanāqīṣah* terdapat ketentuan aset di *ijārah* kan kepada nasabah, hal tersebut merupakan pilihan dan bukan syarat mutlak bahwa aset tersebut harus disewa oleh nasabah, karena prinsipnya aset *mushārahah mutanāqīṣah* boleh disewakan kepada pihak manapun yang penting aset tersebut menghasilkan keuntungan untuk para *shārik*, sehingga tidak dipersamakan dengan *ḥīlah riba* seperti dalam jual beli *inah*. Karena salah satu dari tujuan akad *shirkah* adalah untuk mencari keuntungan bagi para *shārik* dari akad yang dilaksanakan.

Sehingga penulis berkesimpulan bahwa kombinasi tiga akad dalam *mushārahah mutanāqīṣah* mempunyai kedudukan yang jelas terhadap objeknya, mempunyai akibat hukum yang jelas untuk masing-masing akadnya terhadap objeknya dan tidak terdapat ketidakjelasan dan pertentangan akibat hukum akad terhadap objek akadnya. Dengan begitu akad *mushārahah mutanāqīṣah* pada

produk pembiayaan KPR iB Muamalat merupakan model *hybrid contract al-‘uqūd al-murakkabah al-mukhtaliṭah* (akad tercampur) yang terdiri dari tiga akad yang tercampur menjadi satu akad yang berbeda hukum atas satu objek (*al-‘uqūd al-mukhtaliṭah*) yang pelaksanaan masing masing akadnya bergantung pada kesempurnaan akad yang lainnya, dalam artian akad kedua dan ketiga merespon akad pertama, yaitu akad *ijārah* dan jual beli bergantung pada proses kesempurnaan akad *shirkah*. Apabila akad *shirkah* telah sempurna, maka akad *ijārah* dan jual beli baru bisa dilaksanakan dan merupakan respon atas kesempurnaan akad pertama (*shirkah*).

Model *hybrid contract al-‘uqūd al-murakkabah al-mukhtaliṭah* dalam pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Tbk, yang tercampur antara akad *shirkah*, *bay’*, dan *ijārah* memunculkan nama baru yaitu *mushārahah mutanāqīshah*. Percampuran akad-akad tersebut akan menjadikan objek pembiayaan yang semula porsi kepemilikan bank lebih besar dari nasabah karna porsi *shirkah* nya lebih banyak, pada akhir periode objek barang menjadi milik nasabah, karna adanya akad *ijarah*, yaitu pemindahan hak guna atas barang atau jasa yang dilakukan melalui pembayaran upah sewa. Dan terakhir dilakukan akad *bay’*, untuk peralihan hak milik dari hasil pembayaran nasabah lewat angsuran pokok dan hasil sewa yang menjadi hak nya nasabah, sehingga porsi bank semakin lama menjadi *mutanāqīshah*.

Model *hybrid contract* dalam penelitian ini sependapat dengan teori nya Nazih Hammād tentang *hybrid contract* yaitu kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih, seperti jual beli dengan sewa menyewa, *hibah*, *wakālah*, *qard*, *muzāra’ah*, *ṣarf*, *shirkah*, *muḍārabah*.... dst, sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun

akad (*hybrid contract*). *Keempat*, tidak boleh ada kesepakatan yang menjadi dalih atau rekayasa terhadap terjadinya riba, seperti *tawaṭu'* atas *bai'al-inaḥ*, *riḥ al-faḍl*, maupun pemberian hadiah pada akad hutang piutang.

Dengan teori *tawaṭu'*, bank syariah dapat melakukan inovasi-inovasi produk dengan akad-akad yang tidak melanggar syariah dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Jika dalam penerapannya ditemui ketidaksesuaian antara teori dan praktek, bisa dilakukan kesepakatan tambahan yang tidak melenceng dari ketentuan yang ada. Ketentuan fikih misalnya, bukan lagi sekedar melegitimasi syariat islam secara hitam putih, tapi fikih juga harus adaptif dan solutif terhadap persoalan-persoalan kontemporer yang dihadapi oleh dunia perbankan syariah.

Tawaṭu' diharapkan juga dapat menjadi sebuah pemahaman teori dalam melakukan kontrak. Dalam teori ekonomi, hukum kontrak yang biasa disebut akad dalam industri keuangan syariah, merupakan sebuah pijakan yang sangat penting dalam mengatur pertukaran ekonomi pasar. Sebagian besar hukum kontrak menampakkan sikap konsisten dengan efisiensi ekonomi. Pertemuan hukum dengan ekonomi ini menemukan paradigma bahwa kontrak secara umum haruslah efisien bagi pihak pelaku bisnis. Dampak dari paradigma tersebut menimbulkan doktrin perizinan bagi para pihak untuk menulis kontrak mereka sendiri dalam keadaan normal. Kontrak dan hukum bagi teori ekonomi juga dirancang untuk meminimalkan masalah oportunistik. Perilaku oportunistik berubah menjadi posisi yang membahayakan ketika muncul dua pihak yang setuju terkait sesuatu namun terdapat potensi kontrak yang menguntungkan satu pihak dalam keberjalanan kontrak nantinya, sehingga pihak yang lain seperti dimanfaatkan dengan tidak

mengimbangi produk KPR dalam pembiayaan perumahan dan properti dari perbankan konvensional. Dengan modifikasi akad yang sudah menjadi keniscayaan dalam dunia ekonomi modern ini, diharapkan kesukaran dari umat Islam untuk mendapatkan pembiayaan yang telah lama hanya bisa dinikmati secara konvensional bisa dinikmati dengan cara syariah, yang tentunya mendapatkan kedamaian dalam hati, dan juga yang tidak kalah penting adalah memenuhi ketentuan syariah. *Mushārahah mutanāqīshah* merupakan 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. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Mekanisme kerjasama dalam akad *mushārahah mutanāqīshah* pada produk pembiayaan KPR iB Muamalat ini melalui beberapa tahapan.

Terdapat lima tahapan dalam mekanisme pembiayaan KPR iB Muamalat, yaitu: tahapan pengajuan pembiayaan, tahapan analisis, tahapan keputusan, tahapan realisasi pembiayaan, dan tahapan perpindahan kepemilikan. Pada tahapan pengajuan pembiayaan, nasabah terlebih dahulu harus menentukan spesifikasi hunian yang dikehendaki, lalu diajukannya ke bank muamalat dengan disertai berkas administrasi yang dipersyaratkan. Persyaratan administrasi pengajuan dibagi dua yaitu syarat bagi calon nasabah dan syarat administratif untuk pengajuan. Adapun syarat bagi calon nasabah diantaranya usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun, Warga Negara Indonesia, mempunyai penghasilan dan pekerjaan. Sedangkan persyaratan administratif untuk pengajuan meliputi: mengisi formulir permohonan pembiayaan untuk individu, foto copy KTP dan Kartu Keluarga, foto copy NPWP bagi plafon pembiayaan diatas Rp. 100 Juta, foto copy Surat Nikah

perjanjian pembiayaan (klausul akad) oleh kedua belah pihak dan realisasi kontribusi modal *shirkah*. Terakhir adalah tahapan pemindahan kepemilikan. Pada tahapan ini dilakukan oleh nasabah dengan melakukan pembayaran angsuran secara berkala hingga porsi kepemilikan yang dimiliki Bank Muamalat habis. Pada saat jatuh tempo, Bank Muamalat mengeluarkan surat *roya* untuk mencabut *covernote*, sehingga rumah yang menjadi objek *shirkah* kepemilikannya menjadi milik penuh nasabah.

Selain tahapan-tahapan tersebut, hal lain yang perlu diperhatikan adalah faktor-faktor pembiayaan Kepemilikan Rumah KPR, yaitu peraturan yang berlaku, syarat administratif, kemampuan pembiayaan dan spesifikasi rumah. Kemampuan pembiayaan dan peraturan yang berlaku perlu diperhatikan mengingat pembiayaan KPR termasuk pembiayaan beresiko tinggi. Bank dan nasabah diwajibkan untuk memberikan informasi dengan sejelas-jelasnya guna meminimalisir permasalahan dan batalnya akad termasuk kejelasan tentang spesifikasi rumah.

Mekanisme pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *Mushārahah mutanāqishah* beserta tahapan-tahapannya tersebut merupakan bentuk kepatuhan Bank Muamalat Indonesia terhadap PBI Nomor 13/13/PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva bagi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS). PBI tersebut menegaskan bahwa Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) harus menetapkan tahapan-tahapan untuk menilai Kualitas Aktiva Produktif dalam bentuk pembiayaan dengan melakukan penilaian terhadap prospek usaha nasabah, kinerja nasabah dan kemampuan membayar nasabah. Selanjutnya tahapan-tahapan tersebut juga sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum.

mushārahah mutaānaqīshah di hadapan notaris dalam satu majelis untuk pembelian sebuah bangunan untuk penggunaan rumah hunian, menunjukkan pelaksanaan akad tersebut sah ditinjau dari syarat-syarat pembentukan akad.

Syarat pembentukan akad tercantum pada pasal 2 dalam akad *mushārahah* dijelaskan bahwa objek yang dibeli oleh nasabah adalah sebidang tanah seluas 96 m² beserta bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di desa Kwangsari, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo. Ini menunjukkan akad tersebut sah, karena objek akad yang dimaksud tidak mengandung hal-hal yang menyebabkan cacat akad seperti *jahālah* (ketidakjelasan barang), *gharar* dan lain-lain. Menurut Wahbah Al-Zuhaili syarat berlakunya sebuah akad terdiri dari syarat kepemilikan (*al-milk*) dan kewenangan yang bersifat syar'i (*al-wilāyah*). Dalam hal ini PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Mas Mansur mensyaratkan adanya bukti kepemilikan yang berupa SHM (Surat Hak Milik). Persyaratan pembelian aset berupa tanah/bangunan, dapat dipenuhi nasabah dengan bukti kepemilikan berupa Hak Milik (HM).

Terpenuhinya persyaratan *naḥād*, diikuti dengan persyaratan *luzūm*, yaitu diikatnya nasabah dengan janji untuk membeli porsi kepemilikan bank oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Mas Mansur, yang telah tuangkan dan dijelaskan dalam Ketentuan Akad Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/IX/2008 mengenai *Mushārahah Mutanāqīshah*, bahwa akad *mushārahah mutanāqīshah* terdiri dari akad *shirkah* dan *bay'*. Akad *shirkah* digunakan dalam hal kerjasama modal yang disertakan masing-masing pihak, yaitu Bank Muamalat Indonesia Surabaya Mas Mansur dengan nasabah guna kepemilikan rumah. Adapun porsi penyertaan modal masing-masing yaitu: nasabah menyertakan modal pembelian rumah sebesar Rp. 62.500.000, atau setara dengan 20% dan PT. Bank

Hambali dan Hanafi, bahwasanya *nisbah* bagi hasil di antara partner ditentukan atas pertimbangan besar kecilnya kontribusi dalam kerjasama tersebut. Dalam skema ini memungkinkan seseorang mendapatkan porsi bagi hasil lebih besar atau lebih kecil dari porsi kontribusi dalam permodalan.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa penerapan pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia dengan akad *mushārahah mutanāqishah* melalui akad *mushārahah, bay'dan ijārah* dalam perjanjiannya, sudah sesuai dengan ketentuan akad yang terdapat dalam fatwa DSN MUI Nomor 73 Tahun 2008 tentang *mushārahah mutanāqishah* dalam ketentuan umum, dan ketentuan khusus tentang *ijārah*. Ketentuan Fatwa DSN-MUI tersebut menyatakan bahwa “setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hiṣah* bank syariah beralih kepada *shārik* lainnya (nasabah).”, pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa perpindahan kepemilikan porsi (*hiṣah*) bank syariah kepada nasabah dengan jual beli terjadi setelah nasabah melunasi seluruh angsuran dari penjualan rumah tersebut, maka diakhir masa sewa objek akad secara otomatis menjadi milik nasabah sepenuhnya.

Kemudian setelah nasabah melewati akad pengalihan kepemilikan objek akad dengan akad *bay'*, maka bank akan mengeluarkan surat Roya Hak Tanggungan yang ditujukan kepada kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Surat Roya Hak Tanggungan ini berisi pernyataan bahwa nasabah telah melunasi pembayaran hak tanggungan atas objek akad dari bank. Penyampaian surat Roya Hak Tanggungan ini dapat disampaikan oleh bank maupun nasabah sendiri kepada BPN, setelah surat Roya Hak Tanggungan itu dimasukkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka pihak BPN akan mengeluarkan sertifikat tanah atas nama

perjanjian yaitu pihak BUS/UUS/BPRS dan pihak Nasabah tidak kehilangan kebebasan dalam pembuatan kontrak perjanjian yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan prinsip syariah sesuai dengan asas kebebasan berkontrak.

Bentuk kesesuaian penerapan akad *mushārahah mutanaqīshah* pada pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia dengan fatwa DSN MUI Nomor 73 Tahun 2008 dan Standar Produk Akad *Mushārahah Mutanaqīshah* Otoritas Jasa Keuangan (OJK) secara garis besar dapat penulis simpulkan dalam tabel 4.3 berikut ini:

Tabel 4.3

Peraturan	Ketentuan	Bentuk Kepatuhan
Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor : 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	1. Kewajiban nasabah dan bank untuk memberikan kontribusi modal. Pasal 3, ayat 1,2, dan 3	Pencantuman ketentuan dalam akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pasal 2, ayat 1,2, dan 3
	2. Kewajiban bagi nasabah untuk membeli porsi kepemilikan bank, pasal 5	Pencantuman ketentuan dalam akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pasal 3
	3. Kewajiban bagi nasabah dan bank untuk saling berbagi kerugian, pasal 6 ayat 3	Pencantuman ketentuan dalam akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pasal 6 ayat 3

disertai berkas administrasi yang dipersyaratkan. Sedangkan pada tahapan analisis, Bank Muamalat akan menganalisa kemampuan pembiayaan nasabah. Secara garis besar analisa yang dilakukan adalah analisa kemampuan bayar nasabah (*cash ratio*) dan *coverage* jaminan. Jika hasil analisa nasabah dinyatakan mampu, maka tahapan selanjutnya adalah tahapan keputusan pembiayaan. Pada tahapan ini bank muamalat dan nasabah akan menyetujui ketentuan-ketentuan yang harus dipatuhi kedua pihak. Ketentuan tersebut menyangkut tentang kontribusi modal antara Bank Muamalat dan nasabah, adanya janji dari BMI untuk menjual porsi kepemilikannya atas rumah yang menjadi objek *shirkah* kepada nasabah secara bertahap, dan nasabah wajib membelinya dengan cara diangsur setiap bulan. Lalu nasabah berjanji untuk menempati (menyewa) rumah dan membayar biaya sewa (*ujrah*), dan kewajiban pemeliharaan rumah dilakukan oleh nasabah secara penuh. Ketentuan selanjutnya cicilan dan sewa yang dibayar nasabah diakumulasikan dalam angsuran dengan menggunakan metode *yield*.

Setelah ketentuan disepakati, selanjutnya ada tahapan realisasi pembiayaan. Tahapan realisasi pembiayaan ditandai dengan penandatanganan surat perjanjian pembiayaan (klausul akad) oleh kedua belah pihak dan realisasi kontribusi modal *shirkah*. Terakhir adalah tahapan pemindahan kepemilikan. Pada tahapan ini dilakukan oleh nasabah dengan melakukan pembayaran angsuran secara berkala hingga porsi kepemilikan yang dimiliki Bank Muamalat habis. Pada saat jatuh tempo, Bank Muamalat mengeluarkan surat *roya* untuk mencabut *covernote*, sehingga rumah yang menjadi objek *shirkah* kepemilikannya menjadi milik penuh nasabah.

Penerapan pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad *Mushārahah mutanāqīshah* beserta tahapan-tahapannya tersebut merupakan bentuk kepatuhan

disepakati dalam akad, sedangkan pembagian kerugian harus berdasarkan porsi modal/kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti proporsi modal/kepemilikan sesuai kesepakatan para *shārik*. Poin berkurangnya bagian/porsi kepemilikan aset *mushārahah* yang dimiliki *shārik*/ bank akibat pembayaran oleh *shārik*/ nasabah harus jelas dan disepakati dalam akad, dan biaya perolehan aset *mushārahah mutanāqīshah* menjadi beban bersama, sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Dari ketentuan umum dan khusus tersebut, apabila merujuk pada rukun akad, maka apa yang dilakukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Mas Mansur sebagai pihak pertama dan nasabah sebagai pihak kedua adalah sah. Selanjutnya dilihat dari syarat-syarat yang diajukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia kepada nasabah yang ditinjau dari syarat pembentukan sahnya sebuah akad, juga sudah sesuai dengan syarat *nafāḍ*, dan *luzūm*. yaitu diikatnya nasabah dengan janji untuk membeli porsi kepemilikan bank oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya Mas Mansur.

Ketentuan umum dan khusus dalam fatwa DSN MUI Nomor 73 Tahun 2008 tentang *mushārahah mutanāqīshah*, juga selaras dengan Standar Produk Akad *Mushārahah Mutanāqīshah* yaitu Standar akad/perjanjian *mushārahah mutanāqīshah* dengan klausul-klausul nya, yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), yaitu Lembaga Independen yang mengurus dan mengawasi lembaga-lembaga keuangan bank dan non bank, yang dijadikan pedoman operasional di Perbankan Syariah.

B. Implikasi Teoritik

Penelitian dengan fokus penerapan *hybrid contract* berupa *mushārahah mutanāqīshah* pada produk pembiayaan KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya Mas Mansur, menemukan model baru *hybrid contract* berupa *Al-'uqūd al- murakkabah al- mukhtaliṭah*, dengan nama baru juga yaitu *mushārahah mutanāqīshah*. Temuan ini sependapat dengan teorinya agustianto, namun penulis sedikit berbeda dalam penamaan akadnya. Perbedaan ini yang menjadi penemuan dalam penelitian disertasi ini. Penamaan yang agustianto cetuskan adalah *mushārahah mutanāqīshah* tapi penulis memberi nama *mushārahah muqayyadah* (kerjasama terikat), karena dalam akad ini terdapat keterikatan yang disepakati oleh bank dan nasabah yaitu: *Pertama*, kesepakatan untuk membeli barang modal milik bank oleh nasabah yang dilakukan secara berangsur (baca: *mushārahah muqayyadah bī al- bay'*). *Kedua*, kesepakatan untuk melakukan prestasi tertentu, dalam hal ini adalah akad *ijārah* yang dilakukan oleh bank dan nasabah karena harta yang dijadikan modal dalam *shirkah* harus menghasilkan keuntungan (baca: *mushārahah muqayyadah bī al- ijarah*). *Ketiga*, kesepakatan untuk memindahkan kepemilikan modal dari bank kepada nasabah karena pembelian dan/atau pembayaran secara berangsur (baca: *mushārahah muqayyadah muntahiyyah bī al- tamlīk*).

Penamaan baru *hybrid contract* model *Al-'uqūd al- murakkabah al- mukhtaliṭah* pada produk KPR iB Muamalat merupakan implementasi dari kebebasan berkontrak para pihak guna menyesuaikan dengan keadaan dan kebutuhan serta tujuan masing-masing dalam ber-*mu'āmalah*. Kebebasan berkontrak dalam asas-asas perjanjian islam disebut dengan *mabda' al-hurriyah al-ta'aqqud*, yaitu kebebasan seseorang untuk membuat perjanjian macam apapun dan

berisi apa saja sesuai dengan kepentingannya dalam batas-batas kesusilaan dan ketertiban umum.

Kebebasan membuat perjanjian *hybrid contract* model *Al-'uqûd al-murakkabah al- mukhtali'ah* pada produk KPR iB Muamalat ini memperkuat teorinya nazih hammad tentang *tawattu'*, yang berasal dari huruf *waw*, *to'* dan *hamzah*, yaitu suatu kalimat yang menunjukkan pada mempersiapkan sesuatu dan memudahkannya. *Tawattu'* adalah kesepakatan untuk melaksanakan suatu hal yang dilakukan oleh seseorang kepada orang lain. Sementara dalam terminologi fiqih, Nazih Hammad mendefinisikan *tawattu* dalam *hybrid contract* sebagai suatu kesepakatan yang dikehendaki oleh dua pihak atas beberapa akad dan janji yang menyertainya sebagai satu kesatuan transaksi yang tidak terpisahkan, dengan tujuan melaksanakan apa yang mereka kehendaki sesuai.

Dengan teori *tawattu'*, bank syariah dapat melakukan inovasi-inovasi produk dengan akad-akad yang tidak melanggar syariah dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Jika dalam penerapannya ditemui ketidaksesuaian antara teori dan praktek, bisa dilakukan kesepakatan tambahan yang tidak melenceng dari ketentuan yang ada. *Tawattu'* diharapkan juga dapat menjadi sebuah pemahaman teori dalam melakukan kontrak. Dalam teori ekonomi, hukum kontrak yang biasa disebut akad dalam industri keuangan syariah, merupakan sebuah pijakan yang sangat penting dalam mengatur pertukaran ekonomi pasar. Sebagian besar hukum kontrak menampilkan sikap konsisten dengan efisiensi ekonomi. Pertemuan hukum dengan ekonomi ini menemukan paradigma bahwa kontrak secara umum haruslah efisien bagi pihak pelaku bisnis. Dampak dari paradigma tersebut menimbulkan doktrin perizinan bagi para pihak untuk menulis kontrak mereka sendiri dalam keadaan normal. Kontrak dan hukum bagi teori ekonomi juga

dirancang untuk meminimalkan masalah oportuniste. Perilaku oportuniste berubah menjadi posisi yang membahayakan ketika muncul dua pihak yang setuju terkait sesuatu namun terdapat potensi kontrak yang menguntungkan satu pihak dalam keberjalanan kontrak nantinya, sehingga pihak yang lain seperti dimanfaatkan dengan tidak sadar, maka doktrin untuk mengurangi efek kerugian ini pula yang harus masuk dalam pembahasan yang mudah dipahami sebagai efisien.

Teori ini berimplikasi juga dalam memperkuat konsep Standar Produk *Mushārahah mutanāqishah* yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Dalam Standar perjanjian pada klausul ruang lingkup disebutkan pokok-pokok klausul standar minimal dalam kontrak (perjanjian) yang harus tertera dalam setiap kontrak (perjanjian) pembiayaan MMQ pada BUS/UUS/BPRS. Perjanjian atau akad dalam praktik perbankan syariah merupakan hal yang esensial. Perjanjian atau akad yang telah disepakati akan melahirkan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Standar minimal kontrak perjanjian MMQ ini hanya akan memberikan standar dan ketentuan yang bersifat umum dalam produk pembiayaan MMQ. Para pihak yang melakukan perjanjian yaitu pihak BUS/UUS/BPRS dan pihak Nasabah tidak kehilangan kebebasan dalam pembuatan kontrak perjanjian yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan prinsip syariah sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*al hurriyah*).

C. Keterbatasan Studi

Penelitian ini hanya menganalisis model *hybrid contract* dalam akad *mushārahah mutanāqishah* pada pembiayaan Kepemilikan Rumah KPR iB Muamalat. Penelitian lain bisa mengembangkan model *hybrid contract* lainnya,

DAFTAR PUSTAKA

- Agustianto, *Fikih Mu'amalah ke-Indonesiaan, Upaya Inovasi Produk Perbankan dan Keuangan Syariah*. Jakarta: Iqtishad Publishing, 2014.
- Arifin, Sirajul, "Litigasi Hybrid Contract Gadai Pada Lembaga Keuangan Syariah", *Islamica*, Vol. 12 Nomor. 02, 2017.
- Athīr, Ibn, *Al-Nihāyah*. Beirut: al-Maktabah al-'Ilmiyah, 1979.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta, 1993.
- Ahmadi, Cholid, dan Narbuko. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
- A.M Huberman dan Miles, M.B. *Analisa data Kualitatif*, Terj. Tjejep Rohandi. Jakarta: UI Press, 2010.
- Ahmad bin Hanbal, Imam Abu Abdillah. *Musnad Ahmad*, j. 2. Beirut: Dâr al-Ihyâi al-Turâts al-'Araby, 1414 H.
- Asqalany (al), Ibn Hajar, *Bulugh al-Maram Min Adilah al-Ahkam*, (e-book pustaka al-hidayah)versi-2.0.
- Abidin, Ibn. *Raddul Mukhtar*, Juz III. Beirut: Dar Al-Kutub Al-'Ilmiyah,t.th.
- Ashbahy (al), Malik bin Anas Abu Abdillah. *Muwaṭo' Imam Mālik*, Damaskus: Dâr al-Qalam, 1991.
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: Rajawali Press, 2007
- Ali Jumuah, Muhammad. *Mausū'ah Fatāwa al-Mu'âmalat al-Mâliyah Lī al-mashârif wa al-Muassasât al-Mâliyah al-Islâmiyah, Juz III*. Kairo: Dar al-Salam, 2009.
- Abdullah, Atikullah, "Hybrid Contract According tp Sharia Economic Law". *Journal of Economic Studies*, Vol 01, No 01, 2017.
- Azhar Basyir, Ahmad. *Asas-Asas HukumMuamalat (HukumPerdata Islam)*. Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Atliyah, Dzuhratul. "Faktor yang Mempengaruhi Penggunaan Akad Musharakah Mutanaqisah Pada Produk Pembiayaan KPR (Studi pada Bank Muamalat Cabang Mangga Dua dan OCBC NISP Syariah)." Disertasi -- UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2012.
- Abdillah, Taufiqurrasyidin. "Tinjauan Hukum Islam terhadap Implementasi Akad Musharakah Mutanaqisah Sebagai Solusi Akad Pembiayaan Kredit

- Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Mu'amalat Indonesia cabang Surabaya." *Maaliyah*, Vol.05, No. 01, Juni 2015.
- Ali Amin, Isfandiar. "Analisis Fiqh Mu'amalah tentang Hybrid Contract, Model dan Penerapannya pada Lembaga Keuangan Shari'ah." Tesis -- STAIN Pekalongan, 2013.
- Bungin, Burhan. *Metode Triangulasi dalam Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Burhanuddin. *Hukum Kontrak Syariah*. Yogyakarta: BPFE, 2009.
- Bank Indonesia. *Perjalanan Perbankan Shari'ah di Indonesia*. Jakarta: BI Press, 2018.
- _____. "Peraturan Bank Indonesia No 7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Produk Bank" dalam <http://bi.go.id/peraturan/perbankan>;
- Bank Muamalat Indonesia Tbk. "Profil Bank Muamalat Indonesia Tbk" dalam <http://muamalatbank.com/index.php/home/profile/1756>.
- Creswell, John W, *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan Mixed*, Terj. Ahmad Fawaid. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013.
- Dewi, Gemala. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Djazuli, A. *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah*. Jakarta: Kencana, 2007.
- Daruqutni (al), *Sunan Al-Daruqutni*. Beirut: Dār al-Ma'rifāt, t.th.
- Fuady, Munir, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan UU No 10 Tahun 1998*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Faris, Ibn. *Maqāyis Al-Luqḥoh*. Mesir: Dār al-Fikr, 1979.
- Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Mushārah*
- Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijārah*
- Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Mushārah mutanāqishah*
- Fatwa DSN-MUI No 1 Tahun 2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Akad *Mushārah Mutanāqishah*.
- Gufron Ihsan, Sapiudin Shidiq, Abdul Rahman Ghazaly. *Fikih Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Hammād, Nazih, *Qirōah Jadīdah fī Al-Fiqh Al-Mu'āmalah Al-Māliyah Al-Maṣrofiyah*. Beirut: Dār al-Qolam, 2007.
- _____, *Al-'Uqūd al-Murakkabah fī al-Fiqh al-Islāmi*. Damaskus: Dār al fikr, 2005.

- Hasanudin, *multi akad dalam transaksi syariah kontemporer pada lembaga keuangan syariah di Indonesia*. Makalah IAEI, dalam [www.academia.edu/document/multi akad Dalam transaksi Syari'ah kontemporer pada lembaga keuangan di Indonesia](http://www.academia.edu/document/multi-akad-Dalam-transaksi-Syari'ah-kontemporer-pada-lembaga-keuangan-di-Indonesia)
- Imrāni (al), ‘Abdullah, *Al-‘Uqūd al-Māliyah al-Murakkabah*. Kairo: Dār al-Nahḏah, t.th.
- Ibn Anas, Imam Malik. *Al-Mudawwanah al-Kubra*, j. 4. Beirut: Dār al-Ṣadr, 1323 H.
- Ibn Ismail, Muhammad. *Subūl al-Salām*, Cet II. Beirut: Dār al-Hadīth, tth.
- J Moelong, Lexy. *Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya, 2006.
- Jauzy, Ibn, *Al-Qawānīn Al-Fiqhiyyah*, Tahqiq : Adullah al-misnawi. Kairo :Dār al-hadīth, 2005
- Jawi (al), Shiddiq. “*Criticism Of Hybrid Contract(al-‘Uqūd Murakkabah), Makalah, 2*”, dalam [http://hizbut tahrir.or/criticism of hybrid contract](http://hizbut-tahrir.or/criticism-of-hybrid-contract).
- Kawāmilah (al), Nūruddīn Abdul Karīm. *Al-Musharakah Al-Mutanaqīshah wa Taḏbiqātuha Al-Mu’āshirah*. Yordan: Dār al-Nafā’is, 2008.
- Muhammad Hattab, Kamal Taufi. “Dirasāt Iqtisādiyyah Islāmiyyah.” *Iqtishadiyah*, Vol. 2, No. 1 (Muharram, 1434).
- Musyteri, Dewi Nurul. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Shari’ah*. Yogyakarta: Panama Publishing, 2012.
- Muhammad Ridwan, Anik Rahayu. “Akuntansi Akad Musharakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan KPR pada Bank Mua’malat Indonesia Cabang Surabaya.” *Ilmu & Riset Akuntansi*, Vol. 2, No. 11, Maret, 2013.
- Ma’luf, Luis. *Al-Munjid Fī al-Lunghah wa al-Adab wa al-Ulūm*. Beirut: Dārul Mashruq, 1986
- Munawwir, Warson, Kamus al-Munawwir, Surabaya: Pustaka Progressif, 1984.
- Nawawi, Ismail. *Isu-Isu Ekonomi Islam* buku 3. Jakarta: VIV Press. 2014.
- _____. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: VIV Press, 2013.
- _____. *Keuangan Islam*. Sidoarjo: CV. Dwiputra Pustaka Jaya, 2015.
- Otoritas Jasa Keuangan. *Laporan Perkembangan Keuangan Syariah*. Jakarta: OJK Press, 2018.

- _____. *Standar Produk Perbankan Syariah Musharakah dan Musharakah Mutanaqishah*. Jakarta: OJK Press, 2016.
- Qudamah, Ibn. *Al-Mughni*, Juz V. Beirut: Dār Al-Fikr, t.th.
- Qadrī Bāshā, Muḥammad, *Murshid al-Ḥayrān ilā Ma‘rifat Aḥwāl al-Insān*, Vol. 2 Kairo: Dār al-Furjānī, 1983.
- Rofiq Yunus, Mishri (al), *Bay’ Al-Taqsīd*. Damaskus: Dār al Qalam, 1997.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Ridwan, Syahrudin. “Implementasi Musharakah Mutanaqisah Sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Shari’ah Indonesia.” *Tsaqafah*, Vol.9, No. 01, April, 2013.
- Rahim, Abdul. “Konstruk dan Model Pembiayaan Musharakah Mutanaqisah di Bank Syariah.” Disertasi -- UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2015.
- Razzāq (al), Abd, Sanhūrī (al), *Maṣādir al-Ḥaqq fī al-Fiqh al-Islāmī*, Vol. 3 Beirut: al-Majma‘ al-‘Ilm al-‘Arabī al-Islāmī, t.th.
- Ra’ūf Minawī (al), Abd, *al-Tawqīf ‘alā Muhimmāt al-Ta‘arīf*, ed. M. Riḍwān al-Dayah Damaskus: Dār al-Fikr al-Mu‘āshir, 1410.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta, 2009.
- _____. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2010.
- Subagyo, Joko. *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 1997.
- Sugiyanto. *Metodologi Penelitian Bisnis: Salah Kaprah Dan Pengalaman-Pengalaman*. Yogyakarta: BPFE Yogyakarta, 2007.
- Sābiq, Sayid. *Fiqh al-Sunnah*, Vol 3. Beirut: Dār al-Fath al-‘Ālami al-‘Arabi, 2000.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1990.
- Sutarsih, Farida. “Desain Akad Pembiayaan Take Over KPR Syariah di Bank Mu’amalat Indonesia Cabang Bogor”. Tesis --UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2008.
- Sahal, Lutfi. “Implementasi Hybrid Contract pada Gadai Emas di Bank Shari’ah Mandiri dan Pengadaian”. Tesis --UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2013.
- Tim Penyusun KKBI. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1996.

- Tim Penyusun Kemenag RI. *Al-Qur'an Dan Terjemahan*. Jakarta: Kementerian Agama RI, 2000.
- Taymiah, Ibn (al). *Al- 'Aqd*. Mesir: Al-Sunnah al-Muhammadiyah, 1968.
- _____. *Majmu' Fatāwa*. Mesir: Dār al Wafā', 2005.
- Tirmīdhi (al), Muhammad bin Isa bin Sauroh. *Sunan al-Tirmīdhi*, Cet. III. Mesir: Shirkah Maktabah Wa Maṭba'ah Muṣṭofa Al-bābi Al-Halabi, 1975.
- Wasilah, Sri Nurhayati. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2014.
- Wijaya, Wangsa. Akad Musharakah Mutanaqishah: Tinjauan dari perspektif Hukum Islam, Makalah disampaikan dalam workshop tentang Program Pembiayaan Perumahan secara Prinsip Syariah khususnya terkait Musharakah Mutanaqishah, Jakarta 29 November 2010.
- Warsini, Rinrin. "Pembiayaan Hunian Shari'ah Kongsi (PHSK) Berdasarkan Akad Musharakah Mutanaqisah Dihubungkan Dengan UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Shari'ah" Tesis -- Universitas Padjajaran, Bandung, 2016.
- Wikipedia, [http://id. Wikipedia.org/hibrida;dictionary.reference.com](http://id.wikipedia.org/hibrida;dictionary.reference.com)
- Yūnus al-Miṣri, Rafiq. *Bai' al-Taqsīd*. Damaskus: Dār al-Qalam, 1997.
- Zaenuddin Islami, Priyono. *Teori Ekonomi*. Surabaya: Zifatama, 2016.
- Zuhaili (al), Waḥbah. *Al-Mu'āmalah al-Māliyah al-Mu'aṣirah*. Damaskus: Dār al kutub al-'Ilmiah, t.th.
- _____. *Fiqh al-Islām Wa Adillatuh* Jilid 5. Jakarta: Darul Fikri, 2011.