

**Kesesuaian Implementasi *Hybrid contract* Pada Produk KPR IB
Di Bank Muamalat Yogyakarta dengan Fatwa DSN MUI No
31/DSN MUI/VI/ 2002 Tentang Pengalihan Utang**

*(Suitability of Implementing Hybrid Contracts in KPR IB Products
At Bank Muamalat Yogyakarta with DSN MUI Fatwa No. 31/DSN MUI/VI/
2002 concerning Debt Transfer)*

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi dari Program Studi Ekonomi Islam



Oleh:

**MEISHAFNI AURANIE SYAHYARA PUTRI
19423186**

**PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM
JURUSAN STUDI ISLAM
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2023**

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Meishafni Auranie Syahyara Putri
NIM : 19423186
Konsentrasi : Ekonomi Islam
Judul Tesis : Kesesuaian Implementasi *Hybrid contract* Pada Produk KPR IB Di Bank Muamalat Yogyakarta dengan Fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa tesis ini adalah hasil plagiasi, maka saya siap untuk dicabut gelar kesarjanaan yang dianugerahkan dan mendapatkan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Yogyakarta, 06 September 2023

Yang menyatakan,



Meishafni Auranie Syahyara Putri

NOTA DINAS

Yogyakarta, 20 Shaffar 1445 H

06 September 2023 M

Hal : Skripsi
Kepada : Yth. Dekan Fakultas Ilmu Agama
Islam Universitas Islam Indonesia
Di Yogyakarta

Asalamu'alaikum Wr. Wb.

Berdasarkan penunjukan Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia dengan surat nomor: 478/Dek/60/DAATI/FIAI/III/2023 tanggal: 16 Maret 2023 atas tugas kami sebagai pembimbing skripsi saudara :

Nama : Meishafni Auranie Syahyara Putri
Nomor Induk Mahasiswa : 19423186
Fakultas : Ilmu Agama Islam
Jurusan/ Program Studi : Studi Islam/Ekonomi Islam
Tahun Akademik : 2022/2023
Judul Skripsi : Kesesuaian Implementasi *Hybrid Contract* Pada Produk KPR IB Di Bank Mumalat Yogyakarta dengan Fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang

Setelah kami teliti dan kami adakan perbaikan seperlunya, akhirnya kami berketetapan bahwa skripsi saudara tersebut diatas memenuhi syarat untuk diajukan sidang munaqasah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia, Demikian, semoga dalam waktu dekat bisa dikumpulkan.

Wasalamu'alaikum Wr. Wb.

Dosen Pembimbing,



Sofwan Hadikusuma, Lc., M.E..

REKOMENDASI PEMBIMBING

Yang bertanda tangan di bawah ini, Dosen pembimbing skripsi.

Nama : Meishafni Auranie Syahyara Putri

NIM : 19423186

Judul Skripsi : Kesesuaian Implementasi Hybrid contract Pada Produk
KPR IB Di Bank Muamalat Yogyakarta dengan Fatwa DSN
MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 Tentang Pengalihan Utang

Menyatakan bahwa, berdasarkan proses dan hasil bimbingan selama ini, serta dilakukan perbaikan, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti munaqasah skripsi pada Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Yogyakarta, 06 September 2023



Sofwan Hadikusuma, Lc., M.E.

PENGESAHAN



FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

Gedung K.H. Wahid Hasyim
Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia
Jl. Kalurang km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 898444 ext. 4511
F. (0274) 898463
E. fiaj@uii.ac.id
W. fiaj.uii.ac.id

PENGESAHAN

Tugas Akhir ini telah diujikan dalam Sidang Munaqasah Program Sarjana Strata Satu (S1) Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Program Studi Ekonomi Islam yang dilaksanakan pada:

Hari : Senin
Tanggal : 2 Oktober 2023
Judul Tugas Akhir : Kesesuaian Implementasi Hybrid Contract Pada Produk KPR IB Di Bank Muamalat Yogyakarta dengan Fatwa DSN MUI No 31/DSN/MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang
Disusun oleh : MEISHAFNI AURANIE SYAHYARA PUTRI
Nomor Mahasiswa : 19423186

Sehingga dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ekonomi Islam pada Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

TIM PENGUJI:

Ketua : Soya Sobaya, SEI, MM
Penguji I : Dr. Anton Priyo Nugroho, SE, MM
Penguji II : Junaidi Safitri, SEI, MEI
Pembimbing : Sofwan Hadikusuma, Lc, ME

Yogyakarta, 9 Oktober 2023



Dr. Drs. Asmuni, MA

LEMBAR PERSEMBAHAN

Sujud syukur kepada Allah SWT dan sholawat yang selalu terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Ku bersujud kepada Allah SWT, Engkau berikan kesempatan kepada saya untuk bisa sampai ketahap ini. Segala puji bagi-Mu Ya Allah. Sebuah karya kecil yang saya susun dengan jerih payah ini, saya persembahkan kepada :

Kedua orangtua peneliti Ayah Drs. H. Bachiramsyah dan Ibu Hj. Hani Mulyani yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan, kesabaran, dan cinta kasih yang tidak terhingga yang tidak mungkin dapat dibalas dengan selembar kertas yang bertuliskan kata cinta dan persembahan ini. Terimakasih atas segala pengorbanan yang telah diberikan hingga titik ini dan seterusnya, semoga Ayah dan Ibu selalu diberikan kesehatan, umur yang panjang, dilancarkan selalu dalam mencari rezki yang berkah tentunya dan selalu dalam lindungan Allah SWT di setiap langkahnya. Aamiin.

Kepada cinta kasih ketiga saudara-saudara saya Graynie Syahni Fratami, Agry Adha Marchan Syahputra, Na'isyilla Tsaqif Mumtazah Atqansyah yang selama ini menjadi semangat saya untuk tidak menyerah.

Sahabat-sahabat saya khususnya Izza, Gugun, Arfiy, Hanifah, Mutek, sahabat dari sradag-srudug dan teman lainnya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang sama-sama berjuang dalam menempuh ilmu di Yogyakarta serta memberikan semangat, nasehat dan senantiasa membantu saya baik suka maupun duka.

Dosen yang ada di Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia yang sudah memberikan berbagai ilmu dan kesabarannya dalam membimbing saya selama ini, Terima kasih yang sebanyak-banyaknya saya hanturkan kepada Bapak /Ibu Dosen.

Terakhir, diri saya sendiri Meishafni Auranie Syahyara Putri atas segala kerja keras dan semangatnya sehingga tidak pernah menyerah dalam mengerjakan tugas akhir skripsi ini. Semoga saya tetap rendah hati, karena ini baru awal dari semuanya.

MOTTO

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Dan jika (orang yang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui” (QS. Al Baqarah [2]: 280)

ABSTRAK

KESESUAIAN IMPLEMENTASI HYBRID CONTRACT PADA PRODUK KPR IB DI BANK MUAMALAT YOGYAKARTA DENGAN FATWA DSN MUI NO 31/DSN MUI/VI/ 2002 TENTANG PENGALIHAN UTANG

MEISHAFNI AURANIE SYAHYARA PUTRI

19423186

Akad *Hybrid Contract* merupakan salah satu alternatif yang digunakan oleh bank syariah dalam upaya menyediakan produk layanan pembiayaan *take over*. Multi akad ini digunakan karena akad tunggal sudah tidak memungkinkan untuk menyelesaikan satu kasus transaksi. Produk pembiayaan *take over* ini diimplementasikan pada produk KPR *Ib Hijrah* dengan tujuan untuk *take over* KPR dari bank konvensional ke bank syariah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi *hybrid contract* dalam pada produk KPR *Ib* di Bank Muamalat Yogyakarta. Peneliti ingin memfokuskan penelitian pada lembaga perbankan syariah tertua di Indonesia yaitu Bank Muamalat dan memiliki lokasi di Yogyakarta karena Yogyakarta menjadi lokasi idaman bagi masyarakat untuk menjalani pendidikan dan menjalani kehidupan setelah pension, sehingga minat untuk memiliki asset di Yogyakarta cukup tinggi. Implementasi *hybrid contract* dengan akad *al-qard wal murabahah* menjadi solusi bagi para nasabah yang ingin mengajukan *take over* pembiayaan dari bank konvensional beralih ke Bank Muamalat. Metode penelitian menggunakan analisis kualitatif deskriptif. Sumber data didapatkan dari sumber data primer yang diperoleh melalui wawancara terstruktur dengan pihak Bank Muamalat Yogyakarta. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi produk layanan *take over* KPR *Ib* di Bank Muamalat Yogyakarta menyatakan bahwa implementasi tersebut telah sesuai dengan alternatif I yang tercantum dalam Fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 tentang pengalihan utang, hal ini dibuktikan dengan proses pengalihan utang di Bank Muamalat Yogyakarta untuk KPR dari bank konvensional dilakukan dengan memberikan dana talangan (*al-qard*) untuk melunasi beban utang KPR nasabah di bank konvensional. Kemudian nasabah menjadi pemilik asset secara penuh dan harus menjual asset tersebut kepada bank muamalat Yogyakarta karena sudah ditalangi untuk pelunasanya. Kemudian, bank muamalat Yogyakarta menjual kembali asset tersebut kepada nasabah dengan sistem cicil untuk besaran pokok dan margin yang telah disepakati bersama.

Kata Kunci: *Hybrid Contract, Al Qard, Murabahah, Take over*

ABSTRACT

SUITABILITY OF IMPLEMENTING HYBRID CONTRACTS IN KPR IB PRODUCTS AT BANK MUAMALAT YOGYAKARTA WITH DSN MUI FATWA NO. 31/DSN MUI/VI/ 2002 CONCERNING DEBT TRANSFER

MEISHAFNI AURANIE SYAHYARA PUTRI

19423186

Hybrid Contract contracts are an alternative used by sharia banks in an effort to provide take over financing service products. This multi contract is used because a single contract is no longer possible to complete one transaction case. This take over financing product is implemented in the Ib Hijrah KPR product with the aim of taking over KPR from conventional banks to sharia banks. This research aims to analyze the implementation of hybrid contracts in KPR Ib products at Bank Muamalat Yogyakarta. Researchers want to focus their research on the oldest sharia banking institution in Indonesia, namely Bank Muamalat and it is located in Yogyakarta because Yogyakarta is a dream location for people to undergo education and live life after retirement, so interest in owning assets in Yogyakarta is quite high. The implementation of a hybrid contract with an al-qard wal murabahah agreement is a solution for customers who want to apply for take-over financing from conventional banks to Bank Muamalat. The research method uses descriptive qualitative analysis. The data source was obtained from primary data sources obtained through structured interviews with Bank Muamalat Yogyakarta. The results of the research show that the implementation of KPR Ib take over service products at Bank Muamalat Yogyakarta states that the implementation is in accordance with alternative I stated in the DSN MUI Fatwa No. 31/DSN MUI/VI/2002 concerning debt transfer, this is proven by the debt transfer process at Bank Muamalat Yogyakarta for mortgages from conventional banks, this is done by providing bailout funds (al-qard) to pay off customers' mortgage debt burden at conventional banks. Then the customer becomes the full owner of the asset and must sell the asset to Bank Muamalat Yogyakarta because it has been bailed out to repay it. Then, Bank Muamalat Yogyakarta resells the assets to customers using an installment system for the principal amount and margin that have been mutually agreed upon.

Keywords: *Hybrid Contract, Al Qard, Murabahah, Take over*

Sept 09, 2023

TRANSLATOR STATEMENT

The information appearing herein has been translated by a Center for International Language and Cultural Studies of Islamic University of Indonesia
CILACS UII Jl. DEMANGAN BARU NO 24
YOGYAKARTA, INDONESIA.
Phone/Fax: 0274 540 255

TRANSLITERASI ARAB – LATIN

KEPUTUSAN BERSAMA

MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 158 Tahun 1987

Nomor: 0543b//U/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Tabel 0.1: Transliterasi Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)

ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ḍal	Ḍ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ya
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka

ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya	Y	Ya

B. Vokal

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

1. Vokal Tunggal

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

Tabel 0.2: Transliterasi Vokal Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	A	A
ِ	Kasrah	I	I
ُ	Dammah	U	U

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tabel 0.3: Transliterasi Vokal Rangkap

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
...يَ	Fathah dan ya	Ai	a dan u
...وَ	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

- كَتَبَ kataba
- فَعَلَ fa`ala
- سئِلَ suila
- كَيْفَ kaifa
- حَوْلَ haula

C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Tabel 0.4: Transliterasi *Maddah*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
...أ...إ...ي...	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
...يِ	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
...وُ	Dammah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh:

- قَالَ qāla
- رَمَى ramā
- قَيْلَ qīla
- يَقُولُ yaqūlu

D. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

1. Ta' marbutahhidup

Ta' marbutahhidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah "t".

2. Ta' marbutah mati

Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".

3. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ raudah al-atfāl/raudahtul atfāl
- الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ al-madīnah al-munawwarah/al-madīnatul munawwarah
- طَلْحَةَ talhah

E. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- نَزَّلَ nazzala
- الْبِرُّ al-birr

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “l” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

- الرَّجُلُ ar-rajulu

- الْقَلَمُ al-qalamu
- الشَّمْسُ asy-syamsu
- الْجَلَالُ al-jalālu

G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تَأْخُذُ ta'khuẓu
- شَيْءٌ syai'un
- النَّوْءُ an-nau'u
- إِنَّ inna

H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- وَ إِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn/
Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn
- بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا Bismillāhi majrehā wa mursāhā

I. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya

Contoh:

- الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ Alhamdu lillāhi rabbi al-`ālamīn/
Alhamdu lillāhi rabbil `ālamīn
- الرَّحْمَنُ الرَّحِيمُ Ar-rahmānir rahīm/Ar-rahmān ar-rahīm

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

- اللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ Allaāhu gafūrun rahīm
- لِلَّهِ الْأُمُورُ جَمِيعًا Lillāhi al-amru jamī`an/Lillāhil-amru jamī`an

J. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ
نَبِيِّنَا وَحَبِيبِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ ، وَمَنْ تَبِعَهُمْ بِإِحْسَانٍ إِلَى يَوْمِ الدِّينِ ، أَمَّا بَعْدُ

Alhamdulillah segala puji bagi Allah SWT, atas rahmat, berkah, dan hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Kesesuaian Implementasi Hybrid contract Pada Produk KPR IB Di Bank Muamalat Yogyakarta dengan Fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 Tentang Pengalihan Utang” Sholawat dan salam tak lupa peneliti haturkan kepada Rasul kita yaitu Nabi Muhammad SAW beserta segenap keluarga, para sahabat dan umat-Nya. Skripsi ini disusun guna untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Program Studi Ekonomi Islam di Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia. Peneliti skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan doa berbagai pihak baik berupa motivasi, nasihat, kritik serta saran. Oleh karena itu, peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia beserta seluruh jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada kami untuk menuntut ilmu menjadi mahasiswa di Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. Drs. Asmuni, MA., selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dr. Anton Priyo Nugroho., M.M., selaku Ketua Jurusan Studi Islam Universitas Islam Indonesia
4. Ibu Tulasmi, S.E.I., M.E.I., selaku sekretaris Jurusan Studi Ekonomi Islam Universitas Islam Indonesia
5. Bapak Rheyza Virgiawan, Lc., M.E. selaku Ketua Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Sofwan Hadikusuma, Lc, M.E. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang sabar dan semangat dalam memberikan pengarahan dan bimbingan penulisan skripsi ini sehingga tercapai hasil yang baik, terima kasih atas waktu dan tenaganya.

7. Bapak Nanang Prasetyo selaku *Relationship Manager Mortgage Bank Muamalat Yogyakarta* yang telah bersedia menjadi narasumber dan bersedia membimbing saya mengumpulkan data penelitian untuk keperluan skripsi ini.
8. Bapak Priya Yulianto selaku tim legal Bank Muamalat Yogyakarta yang telah bersedia menjadi narasumber dan bersedia membimbing saya mengumpulkan data penelitian untuk keperluan skripsi ini.
9. Segenap Dosen Program Studi Ekonomi Islam yang telah memberikan bekal ilmu kepada peneliti, semoga ilmu yang telah diberikan dapat bermanfaat dunia dan akhirat.
10. Kedua orang tua yang selalu melimpahkan kasih sayang, cinta dan doa tulus kepada peneliti, serta memberikan motivasi dan dukungan moril dan materi demi kelancaran penulisan skripsi ini. Terima kasih atas dukungan, motivasi, doa, dan kasih sayangnya
11. Ketiga saudara saya, yang menjadi inspirasi saya untuk semangat dalam perjuangan menuntut ilmu ini.
12. Teman-teman yang sudah memberikan semangat kepada saya dan selalu menemani di akhir waktu saya di perantauan.
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, baik secara langsung maupun tidak langsung yang telah membantu terselesaikannya penyusunan skripsi ini.

Dengan kerendahan hati, peneliti memohon kepada seluruh pihak atas segala kesalahan dan hal-hal yang kurang berkenan di hati, itu semata-mata kelalaian dan kekhilafan dari peneliti sendiri. Peneliti menyadari jika skripsi yang disajikan ini belum sempurna. Oleh karena itu, peneliti menerima kritik dan saran yang bersifat membangun. Semoga skripsi ini dapat berguna dan menambah pengetahuan para pembaca.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 06 September 2023

Peneliti,



Meishafni Auranie Syahyara Putri

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	i
NOTA DINAS.....	ii
REKOMENDASI PEMBIMBING.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN.....	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
TRANSLITERASI ARAB – LATIN	ix
KATA PENGANTAR.....	xvii
DAFTAR ISI	xix
DAFTAR TABEL	xxi
DAFTAR GAMBAR.....	xxii
BAB I PENDAHULUAN	2
A. Latar Belakang.....	2
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Sistematika pembahasan.....	7
BAB II TELAAH PUSTAKA DAN KAJIAN TEORI.....	8
A. Telaah Pustaka/ Literature Riview	8
B. Landasan Teori	12
1. Pengertian Perbankan Syariah	12
2. Pengertian Akad.....	14
3. Pengertian Hybrid Contract	15
4. Dasar Hukum Hybrid Contract	17
5. Jenis-Jenis <i>Hybrid Contract</i>	17
6. Hybrid contract yang Dilarang	18

7. Al Qard wal Murabahah	19
BAB III METODE PENELITIAN	20
A. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian	20
B. Lokasi Penelitian	20
C. Sumber Data Penelitian	20
D. Teknik Penentuan Informan	21
E. Teknik Pengumpulan Data	21
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	24
A.HASIL	24
1. Profil Bank Muamalat Indonesia (BMI).....	24
2. Implementasi <i>Hybrid contract</i> Dalam Akad Al-Qard Wal Murabahah Pada Produk KPR IB Di Bank Muamalat Yogyakarta.....	31
B.PEMBAHASAN.....	46
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	56
A.Kesimpulan	56
B.Saran	56
C.Kendala Penelitian	56
DAFTAR PUSTAKA.....	58
LAMPIRAN	60

DAFTAR TABEL

Tabel 0.1 Transliterasi Konsonan.....	ix
Tabel 0.2 Transliterasi Vokal Tunggal.....	xi
Tabel 0.3 Transliterasi Vokal Rangkap.....	xii
Tabel 0.4 Transliterasi Maddah.....	xii

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Grafik Skema Awal KPR Dari Nasabah Ke Bank Konvensional	40
Gambar 4.2 Grafik Implementasi <i>Al Qard Wal Murabahah</i> Pada Produk KPR Ib	36

BAB I

PEDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank pada dasarnya adalah entitas yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan, dengan kata lain melakukan fungsi intermediasi keuangan (Ilman, 2021). Perbankan menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998 Bab I pasal 1 ayat 1 perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, hal didalamnya ada kelembagaan, kegiatan usaha, metode dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Pada ayat 2 disampaikan mengenai pengertian bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dananya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lain untuk meningkatkan perekonomian rakyat. Pada ayat 3 disampaikan mengenai bank umum, yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau secara syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (*Undang-Undang No 10 Tahun 1998, n.d.*). Peranan bank sangatlah penting, bank umum sendiri memiliki fungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, dan tabungan dan menyalurkan dana Kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman. Fungsi bank ini mendorong pertumbuhan ekonomi masyarakat baik secara individual maupun kelompok (OJK, 2023). Dalam sistem perbankan di Indonesia terdapat dua macam sistem operasional perbankan yaitu bank konvensional dan bank syariah (Munandar, 2018). Pertumbuhan perbankan di Indonesia semakin berkembang, baik syariah maupun konvensional.

Bank memiliki fungsi sebagai intermediary finansial atau lembaga perantara keuangan. Perantara yang dimaksud adalah perantara untuk menyatukan pihak yang memiliki dana pada pihak yang kekurangan dana (susanti, 2021). Pihak yang kelebihan dana berperan sebagai investor mereka dapat berinvestasi dalam bentuk

deposito atau hanya menyimpan dananya dalam bentuk tabungan. Sedangkan pihak yang kekurangan dana mencoba untuk mengajukan permohonan pembiayaan untuk berbagai aktivitas dalam hal ini dapat berbentuk modal untuk berwirausaha (D. L. Handayani, 2018). Bank tidak hanya melakukan aktivitas transaksi keuangan dalam skema konvensional tetapi juga dalam skema syariah menggunakan aturan-aturan yang berpedoman pada prinsip-prinsip yang diperbolehkan dalam Al-Quran dan Hadis (Yusriadi, 2022).

Perbankan syariah sebagai alternatif untuk masyarakat terutama umat muslim dalam upaya menghindari riba untuk transaksi keuangan. Perbankan syariah menggunakan sistem bagi hasil bukan sistem bunga floating (Ahyani, 2021). Prinsip yang digunakan oleh bank syariah terdiri dari prinsip usaha menghindari riba, prinsip bisnis yang halal dan menghindari substansi haram, prinsip adanya keikhlasan dan ridha antara pihak-pihak yang terlibat dalam sebuah transaksi keuangan, dan prinsip kejujuran, mampu bertanggung jawab, dan prinsip amanah (Eprianti, 2019). Pelarangan riba telah jelas disampaikan dalam Al Quran Surat Al-Baqarah Ayat 278 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنتُمْ مُؤْمِنِينَ

Artinya: *“Wahai orang-orang yang beriman! Bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang beriman”* (Q.S. Al-Baqarah ayat 278)

Bank syariah memiliki prinsip yang harus sesuai dengan syariah Islam terutama menjaga dari aktivitas keuangan yang mengandung riba. Demi menjaga prinsip ini di perbankan syariah maka diperlukan adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) (Prabowo & Jamal, 2017). Tugas Dewan Pengawas Syariah (DPS) diantaranya adalah mengawasi dan memastikan bahwa kegiatan operasional bank syariah memenuhi prinsip-prinsip syariah. Kegiatan pengawasan prinsip syariah ini dilakukan secara berkala dengan sistem review untuk memastikan bahwa penghimpunan dan penyaluran dana memenuhi pedoman prinsip syariah. Pedoman

yang digunakan adalah fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) (PT Bank BCASyariah, 2023).

Hybrid Contract merupakan pembiayaan di bank syariah dimana dalam sebuah transaksi memiliki lebih dari 1 akad, hal ini terjadi karena dalam transaksi tersebut tidak memungkinkan hanya menggunakan satu akad saja (Alfin, 2018). Berikut ini merupakan *hybrid contract* menurut para ahli, yang pertama menurut Sa'diyah pada tahun 2020, menurutnya *hybrid contract* merupakan bentuk transaksi antara dua orang atau lebih dengan akad transaksi lebih dari satu contohnya jual beli dengan ijarah, hibah dengan wakalah, qard dengan muzaraah, murabahah dan qard (Sa'diyah et al., 2020). Menurut Irawan pada tahun 2020, *hybrid contract* merupakan kesepakatan dua pihak untuk saling berakad dalam sebuah transaksi tetapi dalam hal ini akad yang dilakukan lebih dari satu. Akad tersebut memiliki kewajiban hukum yang tidak dapat dipisahkan (Irawan, 2020).

Penelitian mengenai *hybrid contract* pada produk perbankan syariah sudah dilakukan. Beberapa diantaranya adalah (Nurhikma et al., 2020) yang meneliti terkait akad *hybrid contract* pada pembiayaan murabahah bil wakalah di bank BNI syariah yang berhasil menganalisis bahwa implementasi akad tersebut sudah dicantumkan pada 22 pasal dan implementasinya belum sepenuhnya sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04 tahun 2000 tentang murabahah dalam bagian ketidaklengkapan informasi harga beli yang bank lakukan terhadap objek yang ditawarkan kembali ke nasabah. Penelitian berikutnya dilakukan oleh (Fauziah et al., 2021) yang menjelaskan bahwa penerapan *hybrid contract* pada akad *murabahah bil wakalah* di Bank BJB Syariah Bogor telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.4/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah tetapi terdapat permasalahan dari pihak nasabah yang menyalahgunakan dana untuk kepentingan konsumtif. Penelitian ketiga dilakukan oleh (Fachrurrazy & Tryambarwati, 2021) dimana hasil penelitiannya menyatakan bahwa pelaksanaan *hybrid contract* pada produk pembiayaan perbankan syariah perlu ditinjau ulang dengan memperhatikan dasar hukum dari Al-Quran, hadis, kompilasi hukum islam, ijtihad para ulama, undang-undang, dan fatwa DSN MUI yang ada.

Lembaga perbankan yang pertama menyediakan layanan operasional menggunakan prinsip syariah di Indonesia adalah Bank Muamalat yang berdiri pada tahun 1991. Bank Muamalat menjadi bank pertama sekaligus bank tunggal yang berdiri sebagai bank umum berprinsip syariah di tahun tersebut (KNKS, 2020). Oleh karena itu, peneliti ingin memfokuskan penelitian pada lembaga perbankan syariah tertua di Indonesia. Lokasi penelitian yang ditetapkan adalah Bank Muamalat Yogyakarta dengan alasan Yogyakarta menjadi lokasi idaman bagi masyarakat untuk menjalani pendidikan dan menjalani kehidupan setelah pensiun sehingga minat untuk memiliki asset di Yogyakarta cukup tinggi. Alasan kedua adalah mobilitas yang terjangkau oleh peneliti untuk mencari sumber informasi yang diperlukan saat penelitian karena peneliti berdomisili di Yogyakarta.

Penelitian ini difokuskan untuk menganalisis produk pembiayaan yang menggunakan *hybrid contract* pada akad *al-qard wal murabahah* di Bank Muamalat Yogyakarta. Peneliti telah menelusuri bahwa belum ada penelitian yang spesifik menganalisis implementasi pembiayaan yang menggunakan *hybrid contract* pada akad *al-qard wal murabahah* di Bank Muamalat Yogyakarta. Penelitian sebelumnya banyak membahas implementasi *hybrid contract* pada akad *murabahah bil wakalah* sehingga belum ada yang membahas pada akad *al-qard wal murabahah* yang merupakan akad yang digunakan dalam produk pembiayaan di Bank Muamalat yaitu pada sistem pengalihan utang (*take over*). *Take over* merupakan produk perbankan yang disediakan bagi para nasabah yang ingin mengalihkan utangnya saat jatuh tempo maupun karena nasabah yang tidak nyaman dengan fluktuasi bunga pada bank konvensional. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan karena berhubungan dengan pengalihan utang yang dilakukan dari bank konvensional yang awalnya tidak menggunakan prinsip syariah menjadi utang yang kewajibannya harus di bayar menggunakan prinsip syariah di bank syariah. Dengan adanya penelitian diharapkan mampu menambah khasanah keilmuan mengenai implementasi *hybrid contract* pada akad *al-qard wal murabahah* bagi para nasabah yang ingin mengajukan *take over* pembiayaan pada Bank Muamalat dan dapat dijadikan pedoman bagi bank muamalat dalam

meningkatkan kualitas pelayanan untuk produk ini. Oleh karena itu, berdasarkan pemaparan diatas, maka dalam tugas akhir ini peneliti mengambil judul ” **Kesesuaian Implementasi *Hybrid contract* Pada Produk KPR IB Di Bank Muamalat Yogyakarta dengan Fatwa DSN MUI No. 31/DSN MUI/VI/2002 Tentang Pengalihan Utang**”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang dapat diambil berdasarkan pemaparan latar belakang diatas adalah:

1. Bagaimana implementasi *hybrid contract* dalam akad *al-qard wal murabahah* pada produk KPR IB di Bank Muamalat Yogyakarta?
2. Bagaimana penerapan prinsip syariah pada produk pembiayaan *hybrid contract* menggunakan dalam akad *al-qard wal murabahah* pada produk KPR IB di Bank Muamalat Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Dengan latar belakang dan rumusan masalah tersebut maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis implementasi *hybrid contract* dalam akad *al-qard wal murabahah* pada produk KPR IB di Bank Muamalat Yogyakarta.
2. Menganalisis penerapan prinsip syariah pada produk pembiayaan *hybrid contract* menggunakan dalam akad *al-qard wal murabahah* pada produk KPR IB di Bank Muamalat Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Peneliti berharap hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat, baik secara langsung maupun tidak langsung untuk berbagai pihak yang terkait, antara lain:

1. Manfaat Secara Teoritis

Bagi para ilmuwan/pemerhati masalah yang konsen terhadap akad *hybrid* penelitian ini dapat memberikan gambaran nyata berkaitan dengan keilmuan ekonomi Islam agar dijadikan pertimbangan untuk implementasi *hybrid contract*

pada produk perbankan serta sebagai bahan kajian lebih lanjut bagi penelitian yang akan mendalami masalah *hybrid contract*.

2. Manfaat Secara Praktis

Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman lebih lanjut tentang *hybrid contract* terutama pada produk KPR Ib.

Bagi akademis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan dan referensi keilmuan dalam pemahaman lebih lanjut tentang konsep *hybrid contract pada skema pembiayaan rumah secara syariah*.

E. Sistematika pembahasan

BAB I. Pada bab ini berisi pendahuluan yang membahas tentang latar belakang yang diteliti dari masalah-masalah yang telah ditentukan. Dalam bab ini menjelaskan berbagai macam permasalahan yang dihadapi baik dari segi ruang lingkup permasalahan yang akan diteliti, rumusan masalah, tujuan dan manfaat dari penelitian yang muncul dari tujuan penelitian yang akan tercapai, metodologi penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II. Pada bab ini terdiri dari dua sub bab yang berisi tentang kajian pustaka dan landasan teori. Kajian pustaka dalam bab ini membahas tentang penelitian terdahulu yang telah dilakukan sebelumnya yang dapat mendukung penelitian ini. Landasan teori dalam bab ini berisi berbagai tentang macam teori yang mendasari penelitian ini yang berhubungan dengan *hybrid contract* dalam dunia perbankan dan skema KPR IB di bank syariah.

BAB III. Pada bab ini berisi metode penelitian, dalam bab ini diuraikan antara lain desain penelitian, obyek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data yang digunakan untuk memperoleh hasil penelitian.

BAB IV. Pada bab ini berisi hasil analisis data dan pembahasan, yang didalamnya menjelaskan mengenai keseluruhan analisis data yang telah dilakukan. Data yang telah diperoleh kemudian dikumpulkan, dikaji, dan dibahas secara mendalam dalam analisis kualitatif secara komprehensif.

BAB II

TELAAH PUSTAKA DAN KAJIAN TEORI

A. Telaah Pustaka/ Literature Riview

Penelitian terkait *hybrid contract* dalam hal studi kasus untuk pembiayaan take over KPR sudah pernah dilakukan sebelumnya. Oleh karena itu, untuk menghindari bias penelitian dan plagiarisme, maka peneliti dalam hal ini menyajikan beberapa penelitian terdahulu sebagai pembanding dan acuan penelitian, berikut beberapa penelitian terdahulu terkait dengan multiakad di perbankan syariah:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Mualim, Hendra Karunia Agustine, Annisa Hariyani pada tahun 2021 yang berjudul, “*Islamic Law Overview on Implementation of Murabahah Bil Wakalah on Multi-Purpose Financing Products*”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi pelaksanaan *hybrid contract* akad *murabahah bil wakalah* berdasarkan pendekatan hukum islam pada BPRS HIK Parahyangan. Metode penelitian yang digunakan adalah analisis kualitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi *hybrid contract* kurang sesuai dengan akad wakalah yang dijelaskan menurut syar’i (Mualim et al., 2021). Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian yang dilakukan peneliti dari segi topik utama yang membahas mengenai implementasi akad *hybrid contract* tetapi tema spesifik dan lokasi penelitian yang dilakukan berbeda dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti.

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Fachrurrazy dan Tryambarwati yang dilakukan pada tahun 2021 yang berjudul, “Konsep Sistem Akad *Hybrid*: Regulasi Pengaturan Dan Implementasi Pada Perbankan Syariah Di Indonesia”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengeksplorasi dari konsep akad *hybrid* dimana banyak diterapkan pada perbankan syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif empiris berdasarkan pendekatan hukum

islam. Hasil penelitian menunjukkan akad *hybrid* dalam transaksi menggunakan prinsip syariah perlu dianalisis secara spesifik dengan mengikuti kaidah pengaturan dan konsep ijtihad dari para fuqaha (Fachrurrazy & Tryambarwati, 2021). Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian yang dilakukan peneliti pada hal topik utama yang membahas mengenai *hybrid contract* di perbankan syariah tetapi juga memiliki perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti pada hal metodologi dan pendekatan yang digunakan.

Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Denisa Arwanita, Desi Rahma Wati, Elma Mutia, Erniza, dan Aprianingsih Ahmad Hazas Syarif pada tahun 2022 yang berjudul, “Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan Otomotif Dalam Perspektif Ekonomi Islam”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi akad murabahah bil wakalah pada pembiayaan otomotif dalam perspektif ekonomi islam di Bank Syariah Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah metode studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan teori akad Murabahah Bil Wakalah yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia dapat dikatakan sesuai prinsip-syariah karena akad murabahah dilakukan setelah barang otomotif yang dibutuhkan nasabah telah menjadi milik Bank (Arwanita et al., 2022). Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti karena membahas mengenai implementasi akad *hybrid*. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan peneliti terletak pada jenis akad *hybrid* yang diteliti dan metode penelitian yang digunakan.

Keempat, penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Noor Sayuti pada tahun 2019 yang berjudul, “Kontekstualisasi Rasio *Logis Hybrid Contract*: Upaya Penguatan Persepsi Masyarakat Terhadap Bank Syariah”. Penelitian ini bertujuan untuk mendialogkan interpretasi tentang multi akad (*hybrid contract*) secara tekstual dan kontekstual dalam upaya menggali rasio logis (motivasi hukum), dengan harapan memberikan new meanings dan kesimpulan yang utuh terkait pemahaman konsep serta penguatan legitimasi *hybrid contract/al-ukud al-murakkabah*. Metode penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif dengan pendekatan rasio logis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *hybrid contract* sebagai *equipment* pengembangan produk perbankan syariah dan yang menolak secara

mutlak, diantara faktor yang melatar belakangnya adalah perbedaan interpretasi *nash* yang melandasinya. Berdasarkan interpretasi ulama terhadap hadits larangan dua akad dalam satu transaksi (multi akad) maka dapat dikatakan bahwa konteksnya larangan tersebut merujuk kepada hilah ribawi. Hilah ribawi terjadi dalam konteks tidak tepatnya metode pengembangan produk. Kondisi di lapangan saat ini memerlukan adanya *hybrid contract* sebagai alternatif menghindari terjerumus pada praktek ribawi. Mendialogkan keduanya merupakan upaya penguatan legitimasi dan memberikan konklusi yang moderat dengan harapan memperkuat persepsi masyarakat tentang bank syariah, sehingga dapat menggeser preferensinya dari bank konvensional kepada bank syariah (Sayuti, 2019). Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian yang dilakukan peneliti pada hal topik utama yang membahas mengenai *hybrid contract* di perbankan syariah tetapi juga memiliki perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti pada hal metodologi dan pendekatan yang digunakan.

Kelima, penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Fuad Mas'ud pada tahun 2020 yang berjudul, "Analisis *Hybrid contract* pada *Take over* Pembiayaan Hunian Syariah dari Bank Konvensional Ke Bank Syariah dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam". Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi *Hybrid contract* pada *Take over* Pembiayaan Hunian Syariah dari Bank Konvensional Ke Bank Syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan *take over* pembiayaan hunian syariah yang mengandung multi akad. Proses *take over* yang dilakukan oleh bank syariah ke bank konvensional dengan sistem syirkah al-milk, lalu memberikan produk pembiayaan hunian syariah kepada nasabah dengan akad ba'i murabahah tidak dapat dimasukkan ke dalam *hybrid contract* yang dilarang dalam perspektif Hukum Islam (Mas'ud, 2020). Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti terletak pada topik utama yang membahas mengenai *hybrid contract*. Tetapi penelitian ini memiliki perbedaan dengan peneliti dimana penelitian ini lebih fokus terhadap pendekatan syariah terkait implementasi pembiayaan *take over* hunian sedangkan penelitian yang dilakukan peneliti membahas mengenai

implementasi *hybrid contract* pada pembiayaan KPR Ib yang dilakukan di Bank Muamalat.

Keenam, penelitian yang dilakukan oleh Fitri Nurul Fauziah, Ahmad Mulyadi Kosim, dan Santi Lisnawati pada tahun 2021 yang berjudul, “Analisis Implementasi Akad *Hybrid contract Murabahah bil Wakalah* di Bank BJB Syariah Kc Bogor Jabar”. Penelitian ini bertujuan untuk mengimplementasi akad *hybrid* pada *murabahah bil wakalah* di Bank BJB Syariah Bogor. Metode penelitian yang digunakan adalah analisis kualitatif deskriptif dengan sumber data diperoleh dari wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan *hybrid contract* pada akad *murabahah bil wakalah* di Bank BJB Syariah Bogor telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* tetapi terdapat permasalahan dari pihak nasabah yang menyalahgunakan dana untuk kepentingan konsumtif (Fauziah et al., 2021). Penelitian ini memiliki persamaan dengan peneliti dari segi topik utama yang membahas akad *hybrid contract* di perbankan syariah. Hal yang menjadi pembeda adalah fokus penelitian ini pada produk pembiayaan dengan akad *Murabahah bil Wakalah* sedangkan penelitian yang dilakukan peneliti fokus terhadap akad Al-Qard Wal Murabahah. Lokasi penelitian juga berbeda.

Ketujuh, penelitian yang dilakukan oleh Shofy Liza Nurul Arafah dan Muhamad Yogi Hamdani pada tahun 2018 yang berjudul, “Multi Akad (*Hybrid Contract*) Inovasi Produk Lembaga Keuangan Syariah”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tinjauan hukum islam terhadap produk multi akad di bank syariah. Metode penelitian adalah studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan deskripsi mengenai akad *ijarah*, *qardh*, dan *kafalah*, obligasi syariah mengandung sekurang-kurangnya akad *mudharabah* dan *wakalah*, serta terkadang disertai *kafalah*. Dalam setiap transaksi, akad-akad tersebut dilakukan secara bersamaan atau setidaknya-tidaknya setiap akad yang terdapat dalam suatu produk tidak bisa ditinggalkan, karena kesemuanya merupakan satu kesatuan. Transaksi seperti itulah yang diistilahkan dengan multi akad (*hybrid contract*) yang kini dalam peristilahan *fiqh muamalat kontemporer* (*fiqh al-mu’amalat al-maliyah al-mu’ashirah*) disebut dengan *al-’uqud al-murakkabah* (Arafah, 2018). Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian yang dilakukan peneliti pada hal topik utama yang membahas

mengenai *hybrid contract* di perbankan syariah tetapi juga memiliki perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti pada hal metodologi dan pendekatan yang digunakan.

Kedelapan, penelitian yang dilakukan oleh Nurhikma, Rahman Ambo Masse, dan Damira pada tahun 2020 yang berjudul, “Implementasi *Hybrid contract* Pada Pembiayaan *Murabahah Bil Wakalah* Di BNI Syariah Cabang Makassar”. Penelitian ini bertujuan untuk Implementasi *hybrid contract* dalam pembiayaan murabahah bil wakalah dengan fokus penelitian untuk mengetahui ketentuan *hybrid contract* dalam pembiayaan murabahah bil wakalah dan implementasi ketentuan *hybrid contract* murabahah bil wakalah BNI Syariah KC Makassar. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat ketentuan dan syarat-syarat pembiayaan murabahah bil wakalah yang tertuan dalam 22 pasal yang menegaskan mulai dari ketentuan pembiayaan hingga penyelesaian perselisihan dalam pembiayaan murabahah bil wakalah. Pengimplementasian murabahah bil wakalah pada BNI Syariah KC Makassar juga belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04 tahun 2000 tentang murabahah karena bank tidak menjelaskan harga beli bank terhadap objek murabahah tersebut kepada nasabah sehingga hal tersebut melanggar ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04 tahun 2000 tentang murabahah bulir 6 tentang murabahah (Nurhikma et al., 2020). Penelitian ini memiliki persamaan dengan penelitian yang dilakukan peneliti pada hal topik utama yang membahas mengenai *hybrid contract* di perbankan syariah tetapi juga memiliki perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti pada hal metodologi dan pendekatan yang digunakan

B. Landasan Teori

1. Pengertian Perbankan Syariah

Pengertian bank menurut pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebagai berikut: “*Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuklainnya dalam rangka meningkatkan*

taraf hidup rakyat banyak.” Bank berdasarkan prinsip syariah atau bank syariah berfungsi sebagai lembaga *intermediary* yang menyerahkan dana dari masyarakat yang memiliki kelebihan uang untuk dikelola oleh bank dan kemudian di salurkan kepada masyarakat yang kekurangan dana (*Undang-Undang No 10 Tahun 1998*, n.d.). Penyaluran dana ini disalurkan melalui pembiayaan syariah dan bank syariah dalam melakukan produk pembiayaan tidak mengenakan bunga pada nasabahnya, tetapi bank syariah mendasarkan pada prinsip bagi hasil atau prinsip pembagian keuntungan dan kerugian (Rachmatulloh & Solekah, 2021).

Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran dan bank pembiayaan rakyat syariah. Sedangkan menurut Muhammad Syafi’i Antonio bank syariah adalah bank yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah islam dan tata caranya mengacu kepada ketentuan Al-Qur’an dan Al- Hadits. Sedangkan bank yang beroperasi sesuai prinsip syariah Islam khususnya menyangkut tatacara bermuamalat menurut islam merupakan kegiatan yang menghindari prakti-praktik riba karena pada dasarnya bank syariah memegang prinsip bagi hasil dan pembiayaan perdagangan (Antonio, 2001).

Perbankan syariah atau perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariat Islam. Pembentukan system ini didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut riba serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram, dimana hal ini tidak dapat dijamin oleh system perbankan konvensional (Munandar, 2018). Pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Menurut jenisnya bank syariah terdiri atas bank umum syariah (BUS) dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS). Bank umum syariah (BUS) adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Permana & Puspitaningsih, 2020).

Bank pembiayaan rakyat syariah adalah bank yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank Islam atau selanjutnya disebut

Bank Syari'ah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau disebut bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasionalnya dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadits Nabi SAW. atau dengan kata lain bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam (Sukardi, 2018).

Bank yang beroperasi sesuai prinsip syariat Islam adalah bank yang dalam beroperasinya itu mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam. Dalam tata cara bermuamalat itu di jauhi praktik-praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur riba, dimana bank syariah tidak menganut unsur riba. Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat (Puteh et al., 2018).

2. Pengertian Akad

Secara etimologis, perjanjian dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *mu'ahadah ittifa'* atau akad. Akad atau *aqad'* dalam Bahasa Arab artinya ikatan atau janji. Wahbah Al-Zuhaili, akad adalah ikatan antara dua perkara, baik dalam ikatan nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dua segi. Akad adalah ikatan yang kokoh yang menimbulkan hubungan antara dua pihak, mengakibatkan *iltizam* serta melahirkan hak dan kewajiban (Sapira, 2021). Jumhur ulama mendefinisikan akad yaitu pertalian ijab dan qabul yang dibenarkan secara syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Pengertian akad juga dapat dijumpai dalam Peraturan Bank Indonesia No. 10/16/PBI/2008 tentang perubahan atas PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Pada ketentuan pasal 1 angka (7) dikemukakan bahwa, "Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi

masing masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Akad yang telah terbentuk, dan berwujud yuridis syar'i serta sah, belum pasti akibat hukumnya dapat dilaksanakan. Kewenangan atas objek diperoleh karena ada kepemilikan sempurna atas objek atau adanya wakil yang dikuasai dan juga adanya kewenangan bertindak hukum diperoleh karena kecakapan hukum/*tamyiz* (Ilman, 2021).

3. Pengertian Hybrid Contract

Hybrid contract menurut Wahid berarti multi akad atau lebih dari satu akad, lebih dari dua atau akad yang berlipat ganda (Wahid, 2019). Oleh karena itu, maksud dari multi akad adalah akad yang berganda atau akad yang banyak atau akad yang di dalamnya terdiri lebih dari satu akad. Menurut istilah fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari Bahasa Arab yaitu *al- 'uqúd al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *al- 'uqúd al-murakkabah* terdiri dari dua kata *al- uqúd* dan *al-murakkabah*. Kata *'aqd* yang berarti perjanjian, sedangkan *al- murakkabah* secara etimologi berarti *al-jam'u* yaitu menghimpun atau mengumpulkan (Alfin, 2018). Selain pengertian secara umum, para ahli ekonomi islam juga memberikan definisi tentang *hybrid contract*, seperti Nazih Hammad yang menyatakan bahwa *hybrid contract* adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih, seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, *wakalah*, *qardh*, *muzara'ah*, *sharf* (penukaran mata uang), *syirkah*, *mudharabah*, dan seterusnya sehingga semua hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, semua hak dan kewajiban yang ditimbulkan dipandang sebagai suatu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad (Setiawan, 2018). Al-'Imrani mendefinisikan akad *murakkab* adalah himpunan beberapa akad kebendaan yang dikandung oleh sebuah akad, baik secara gabungan maupun secara timbal balik sehingga seluruh hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai akibat hukum dari satu akad (S. H. Handayani, 2018).

Kesimpulan dari *hybrid contract* adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu perjanjian yang meliputi dua akad atau lebih, misalnya akad

jual beli dengan ijarah, akad jual beli dengan rahn, dan lain-lain. Apabila terjadi kecacatan dalam akad jual beli maka akad ijarah yang menjadi akad kedua menjadi tidak sah, berlaku juga untuk cacat akad yang lainnya. Semua akibat hukum dari akad-akad yang digabung, hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Seiring perkembangan ekonomi islam, *hybrid contract* berkembang sebagai alternatif untuk memberikan keleluasaan bagi umat muslim agar terhindar dari riba (Wahid, 2019).

Hybrid contract berasal dari ketidakmampuan akad tunggal untuk menampung pembiayaan yang diinginkan oleh nasabah perbankan syariah. *Hybrid contract* muncul untuk memberikan alternatif agar nasabah tetap dapat melakukan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah. Oleh karena itu, *hybrid contract* memiliki beberapa unsur yang sama dengan rukun akad. Dapat dikatakan sama dengan rukun akad karena *hybrid contract* ini adalah gabungan dari beberapa akad untuk memenuhi keinginan transaksi nasabah di perbankan syariah. Unsur-unsurnya yaitu (Siskawati, 2020):

- 1) *Al- 'Aqidain* (Pelaku Akad atau Subjek Akad)
- 2) *Mahalul 'aqd* (Objek Akad)
- 3) *Maudhu'ul 'aqd* (Tujuan Akad)

Hybrid contract pada umumnya memiliki akibat hukum. Akibat hukum tersebut berdasarkan macam-macam *hybrid contract* itu sendiri. Menurut Al-Imrani dalam bukunya *Al-Ukud Al-Maliyan Al-Murakkabah* mendefinisikan *hybrid contract* sebagai kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih, sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad. Sehingga dapat disimpulkan bahwa akad-akad yang tergabung dalam *hybrid contract* tersebut sudah menjadi satu bagian, apabila terdapat satu akad yang tidak sesuai dengan rukun dan syarat sahnya maka transaksi yang menggunakan metode *hybrid contract* tersebut batal (Arifin, 2018).

4. Dasar Hukum Hybrid Contract

Dasar hukum untuk akad *hybrid* disikapi berbeda-beda dari pendapat para ulama. Hal ini berkaitan dengan hukum asal dari sebuah hukum yang terbentuk atas penggabungan kedua akad (*hybrid*). Pendapat para ulama beragam mulai dari melarang, membolehkan, menghukumi akad batal, dan menghukumi suatu akad sah untuk dipraktikan.

Ulama Hanafiyyah, ulama Syafi'iyah, ulama Malikiyyah, dan ulama Hambali membolehkan praktik *hybrid contract*. Hal ini didasarkan pada hukum asal yang tertuang pada Al Quran Surat Al Baqarah ayat 29 yang berbunyi:

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ اسْتَوَىٰ إِلَى السَّمَاءِ فَسَوَّاهُنَّ سَبْعَ سَمَاوَاتٍ وَهُوَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: "Dia-lah Allah, yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu dan Dia berkehendak (menciptakan) langit, lalu dijadikan-Nya tujuh langit. dan Dia Maha mengetahui segala sesuatu" QS. Al Baqarah [2]: 29

Kemudian tertuang dalam kaidah fiqh yang berbunyi:

أن الأصل في الأشياء المخلوقة الإباحة حتى يقوم دليل يدل على النقل عن هذا الأصل

Artinya: " Sesungguhnya hukum asal dari segala ciptaan adalah mubah, sampai tegaknya dalil yang menunjukkan berubahnya hukum asal ini".

Kaidah fiqh tersebut digunakan sebagai dasar dalam membolehkan *hybrid contract* digunakan sebagai akad di produk bank syariah dengan syarat tetap memperhatikan syariat dan ketentuan Islam yang berlaku.

5. Jenis-Jenis Hybrid Contract

Akad *hybrid contract* terdiri dari beberapa macam jenis. Menurut buku yang ditulis oleh Al Imrani yang berjudul *al-uqud almaliyyah al-murakkabah dirasah fihiyyah tashiliyyah wa tathbiqiyyah* terdapat lima macam akad *hybrid contract*, yaitu:

- a. *Hybrid contract* untuk akad yang bersyarat

Akad hybrid yang bersyarat ini dapat disebut dengan *al 'uqud al mutaqabilah*. Kedua akad yang disatukan ini memiliki mekanisme bahwa akad satu akan menjadi syarat untuk akad yang kedua. Sehingga akad kedua akan sempurna apabila akan

satu sudah terlaksana. Contohnya si Fulan akan membeli motor si Fulanah apabila si Fulanah mau membeli emas si Fulan.

b. *Hybrid contract* untuk akad yang terkumpul

Akad hybrid yang terkumpul menjadi satu kesatuan ini disebut dengan *al-mujta'miah*. Dalam praktiknya akad ini mengumpulkan dua akad yang berbeda menjadi satu akad untuk satu proses transaksi yang sama, objek yang sama, dan harga yang sama. Contoh dari akad ini adalah sewa beli atau *lease and purchase*, akad *mudharabah musytarakah* pada asuransi jiwa dan deposito di bank syariah, dan akad gabungan antara mudharabah dan wadiah pada *giro automatic transfer*.

c. *Hybrid contract* untuk akad yang berlawanan

Akad hybrid yang berlawanan disebut juga dengan *al uqud al mutanaqidhah wa al mutadhadah wa al mutanafiyah*. Akad ini oleh sebagian ulama tidak diperbolehkan karena memiliki sifat yang berlawanan sehingga tidak boleh digabungkan dalam satu akad. Contohnya adalah akad jual beli dan pinjaman atau *bai' wa salaf*, akad *al-qard wal ijarah*, dan akad al qard digabung dengan janji hadiah.

d. *Hybrid contract* untuk akad yang berbeda

Akad hybrid yang berbeda disebut juga dengan *al uqud al mukhtalifah*. Akad hybrid ini terdiri dari dua akad yang memiliki perbedaan dari segi akibat hukumnya. Contohnya adalah akad jual beli dan sewa. Akad jual beli menimbulkan akibat hukum perpindahan kepemilikan sedangkan akad sewa tidak menimbulkan perbedaan kepemilikan.

e. *Hybrid contract* untuk akad yang sejenis

Akad hybrid yang sejenis disebut dengan *al uqud al mutajanisah* merupakan akad yang aslinya memiliki jenis yang sama dan dihimpun menjadi satu akad sehingga tidak mengubah akibat hukum dari sebuah transaksi. Contohnya akad jual beli satu dan akad jual beli dua digabungkan menjadi satu akad (Al-Imroni, 2006).

6. Hybrid contract yang Dilarang

Sebagian besar ulama yaitu Ulama Hanafiyyah, ulama Syafi'iyah, ulama Malikiyyah, dan ulama Hambali membolehkan akad hybrid kecuali pada tiga macam *hybrid contract* yang jelas diterangkan pada hadis bahwa itu dilarang.

Ketiga jenis *hybrid contract* yang dilarang yaitu *bai' ataini fi bai' atin*, *shafqataini fi shafqatin*, dan *bai' wa salaf*. Ketiga larangan itu berasal dari hukum asal bahwa jual beli dan pinjaman tidak boleh digabung karena akan menimbulkan riba. Hal ini disampaikan pada hadis yang di riwayatkan oleh Imam Ahmad, yaitu: “*Dari Abu Hurairah, Rasulullah melarang dua jual beli dan pinjaman*”. (HR. Ahmad)

7. KPR IB Hijrah di Bank Muamalat

KPR Hijrah adalah pembiayaan kepemilikan rumah yang disediakan Oleh Bank Muamalat dan sesuai prinsip syariah. Selain untuk pembelian rumah, KPR IB Hijrah digunakan untuk fasilitas *take over*, renovasi, pembelian barang & kebutuhan konsumtif lainnya dengan menggunakan rumah. Angsuran yang dikenakan pada nasabah bersifat flat. Akad yang digunakan adalah Al Qard wal Murabahah dan ada juga yang menggunakan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ).

8. Al Qard wal Murabahah

Qardh dalam arti bahasa berasal dari kata kerja *qaradha* dalam bentuk isim mashdar yang maknanya memotong. Dimaknakan demikian karena sebagian dari harta orang yang menyerahkan pinjaman (*muqridh*) memotong pinjaman tersebut diserahkan ke orang yang menerima pinjaman (*muqtaridh*) (Muklis & Wulandari, 2013). Menurut Syafi'i Antonio, qard ialah penyerahan harta kepada individu lain yang bisa ditagih maupun diminta kembali ataupun dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan kompensasi, qardh yaitu akad tolong menolong guna suka rela merupakan bagian dari akad *tabarru'* dan tidak dibolehkan dalam mengambil keuntungan pada akadnya (Antonio, 2001). Menurut UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, qardh ialah nasabah meminjam dana dengan persyaratan bahwa wajib mengembalikan dana yang dipinjam pada waktu yang telah disepakati. Qardh adalah pinjaman uang, pinjaman qardh biasanya diberikan oleh bank sebagai fasilitas pinjaman talangan pada saat nasabah mengalami overdraft kepada nasabah. Fasilitas ini memudahkan nasabah bertransaksi dan dapat juga merupakan bagian dari satu paket akad lainnya (Arafah, 2018).

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian

Peneliti menggunakan jenis penelitian kualitatif karena dengan penelitian kualitatif ini peneliti dapat menekankan pada banyak aspek dari satu variabel, jika mungkin dijadikan permasalahan yang diteliti lebih mendalam, dan lebih dekat dengan data yang diambil karena peneliti mengikuti aktivitas keseharian informan. Sedangkan pendekatan penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif yang mana penelitian ini memberikan gambaran atau uraian atas suatu keadaan sejernih mungkin tanpa ada perlakuan terhadap obyek yang diteliti. Tujuan dari jenis penelitian ini adalah untuk menggambarkan atau mendeskripsikan variabel apa adanya dalam satu situasi. Dengan demikian, peneliti dalam penelitian ini mendeskripsikan dan menganalisis mengenai implementasi *hybrid contract* pada produk KPR Ib di Bank Muamalat Yogyakarta.

B. Lokasi Penelitian

Bank Muamalat Yogyakarta adalah lokasi yang dipilih peneliti untuk melaksanakan penelitian karena bank mualamat memiliki produk KPR Ib dengan skema akad *al qard al murabahah*. Lokasi detail mengenai kantor Bank Muamalat Yogyakarta adalah di Jl. Margo Utomo (P. Mangkubumi) No. 50 Yogyakarta. Alasan pemilihan lokasi penelitian dilakukan di Yogyakarta adalah untuk mempermudah mobilitasi dalam mengambil data karena lokasi penelitian berada di lokasi yang sama dengan domisili peneliti. Produk bank syariah secara umum dilakukan sesuai komando dari pusat maka hal yang membedakan adalah praktis di lapangan. Peneliti telah menelusuri bahwa sebelumnya belum ada penelitian yang meneliti terkait implementasi produk *hybrid contract* dengan akad *al qard al murabahah* di Bank Muamalat Yogyakarta.

C. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dengan karyawan Bank Muamalat Yogyakarta. Data-data

pelengkap lainnya diperoleh dari hasil dokumentasi dan studi literatur untuk melengkapi hasil penelitian ini seperti jurnal ilmiah, buku terbitan, dan lainnya.

D. Teknik Penentuan Informan

Teknik penentuan informan untuk diwawancarai dalam penelitian ini menggunakan teknik *snowball*. Teknik *snowball* adalah teknik penentuan informan teknik pengambilan sumber data yang pada awalnya jumlahnya sedikit kemudian menjadi membesar, hal ini dikarenakan sumber data yang sedikit tersebut belum mampu memberikan data yang memuaskan, maka mencari informan lain yang digunakan sebagai sumber data (Sugiyono, 2011). Pada penelitian ini pada awalnya wawancara akan dilakukan pada pimpinan Bank Muamalat. Untuk memperluas data di bagian praktis operasional produk yang dijalankan maka wawancara akan dilanjutkan pada karyawan bank muamalat yang bekerja pada bidang KPR iB.

E. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini ialah:

1. Metode Observasi

Dalam hal ini peneliti terlibat langsung (*participative observation*) dalam kegiatan yang dilaksanakan dengan tujuan untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian. Peneliti mengikuti kegiatan yang dilakukan informan dalam waktu tertentu, memperhatikan apa yang terjadi, mendengarkan apa yang dikatakan, mempertanyakan informasi, dan mempelajari dokumen yang dimiliki informan.

2. Metode Wawancara

Peneliti melakukan wawancara pada kepala Bank Muamalat Yogyakarta dan Karyawan Bank yang bertugas pada layanan KPR iB sehingga dapat diketahui data yang relevan dengan fokus penelitian. Dalam teknik pengumpulan data yang menggunakan metode wawancara, maka diperlukan kisi-kisi instrumen penelitian yang berisi mengenai daftar pertanyaan sebagai pedoman untuk melakukan wawancara. Rincian pertanyaan wawancara selanjutnya dijelaskan dalam lampiran.

3. Metode Dokumentasi

Dalam pengumpulan data peneliti juga mengambil gambar untuk kegiatan wawancara dan aktivitas kerja karyawan bersama nasabah, selain itu metode dokumentasi digunakan untuk mendokumentasikan beberapa informasi yang relevan.

4. Teknik Analisis Data

Setelah semua data terkumpul melalui observasi partisipatif, wawancara secara mendalam, dan dokumentasi, maka langkah selanjutnya adalah pengolahan data dan analisis data. Yaitu proses pengumpulan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar. Analisis data kualitatif ini bersifat induktif, yaitu analisis berdasarkan data yang diperoleh. Untuk menganalisis data, peneliti menggunakan model analisis data dari Miles dan Huberman yang dikenal sebagai model interaktif. Miles dan Huberman menyatakan bahwa kegiatan analisis data ini merupakan kegiatan yang saling berhubungan pada sebelum, selama, dan sesudah pengumpulan data dalam bentuk sejajar untuk membangun wawasan umum yang disebut analisis.

Model interaktif ini, ketiga kegiatan analisis dan kegiatan pengumpulan data merupakan proses siklus dan interaktif dan peneliti harus aktif dalam empat kegiatan kondensasi, penyajian, dan penarikan kesimpulan/verifikasi selama penelitian. Proses ini dapat terjadi berulang dan berlanjut terus-menerus hingga saling menyusul. Kegiatan keempat berlangsung selama dan setelah proses pengambilan data berlangsung. Berikut adalah penjelasan mengenai proses analisis data menurut Miles dan Huberman :

a. Kondensasi Data (*Data Condensation*)

Kondensasi data adalah proses menyeleksi, memfokuskan, menyederhanakan, mengabstraksi, dan mengubah catatan lapangan, transkrip wawancara, dokumen, dan materi (temuan) empirik lainnya. Letak perbedaan antara Reduksi dengan Kondensasi terletak pada cara penyederhanaan data. Reduksi cenderung memilah kemudian memilih, sedangkan kondensasi menyesuaikan seluruh data yang dijarang tanpa harus memilah (mengurangi) data. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa dengan kondensasi proses

analisis data dalam penelitian kualitatif tentu akan lebih mengakomodir data secara menyeluruh tanpa harus mengurangi temuan lapangan yang diperoleh selama penelitian (proses penjaringan data) berlangsung.

b. Penyajian Data (*Data Display*)

Penyajian data ini menyajikan data yang sudah direduksi dalam bentuk uraian singkat yang mempunyai hubungan antar kategori. Dalam penyajian data yang berbentuk penelitian kualitatif sering menggunakan teks yang sifatnya naratif. Peneliti akan menyajikan data yang telah direduksi dan menyajikan data – data hasil penelitian.

c. Verifikasi dan Penarikan Kesimpulan

Pada langkah ketiga ini adalah verifikasi dan menarik kesimpulan. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih sementara sifatnya dan akan berubah jika tidak ditemukan bukti – bukti yang kuat dan mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Peneliti mengambil kesimpulan dari data yang diperoleh melalui metode yang telah digunakan sebelumnya.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. HASIL

1. Profil Bank Muamalat Indonesia (BMI)

a. Sejarah Bank Muamalat Indonesia

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk (BMI) merupakan bank yang pertama kali berdiri di Indonesia sebagai bank yang beroperasi dengan prinsip syariah. Bank Muamalat berdiri pada tanggal 1 November 1991 M atau tanggal 12 RabiulAkhir 1412 H. Sejarah didirikannya Bank Muamalat Indonesia sendiri merupakan prakarsa dari MUI (Majelis Ulama Indonesia) bersama dengan ICMI (Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia). Kemudian kedua organisasi tersebut mendapat persetujuan presiden RI untuk mendirikan Bank Muamalat sebagai prakarsa pertama berdirinya bank syariah di Indonesia. Bank Muamalat Indonesia sendiri mulai menjalankan aktivitasnya pada 1 Mei 1992 H atau 27 Syawal 1412 H. Kemudian pada tanggal 27 Oktober 1994 Bank Muamalat Indonesia resmi menjadi Bank Devisa. Hal ini disahkan oleh Bank Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 27/76/KEP/DIR tentang Penunjukan PT Bank Muamalat Indonesia Menjadi Bank Devisa.

Perkembangan Bank Muamalat Indonesia selanjutnya adalah diamanahi menjadi bank persepsi yang dapat menerima setoran pajak. Hal ini diputuskan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. S-9383/MK.5/2006 tanggal 28 Desember 2006. Perkembangan selanjutnya pada tanggal 25 Juli 2013, Bank Muamalat Indonesia diamanahi menjadi perseroan yang bergabung dalam program penjaminan Lembaga Penjamin Simpanan. Hal ini ditandai dengan dikeluarkannya Surat Lembaga Penjamin Simpanan No.S.617/DPMR/VII/2013 perihal Kepesertaan Lembaga Penjamin Simpanan. Kemudian pada tanggal 28 Februari 2018 Bank Muamalat Indonesia kemudian menjadi bank yang dapat menerima

setoran biaya haji. Hal ini berdasarkan pada Surat Keputusan Badan Pengelola Keuangan Haji No. 4/BPKH.00/2018.

Bank Muamalat Indonesia kemudian kian berkembang hingga mengeluarkan inovasi-inovasi produk layanan keuangan berbasis syariah seperti Sukuk Subordinasi Mudharabah, Asuransi Takaful, Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Muamalat dan *multifinance* syariah yang diberi nama Al-Ijarah Indonesia Finance. Pada tahun 2004 Bank Muamalat Indonesia kemudian kembali meluncurkan produk layanan keuangan berbasis syariah yang baru yaitu “Shar-e Gold Debit Visa”. Pada tahun 2011 produk Shar-e Gold Debit Visa berhasil mendapat sebuah penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai Kartu Debit Syariah dengan teknologi *chip* pertama di Indonesia serta layanan e-channel seperti *internet banking*, *mobile banking*, ATM, dan *cash management*.

Perkembangan Bank Muamalat Indonesia kian maju. Tidak hanya berfokus pada produk layanan keuangan syariah tetapi juga perbaikan fasilitas pelayanan. Sehingga, kantor cabang Bank Muamalat Indonesia ada tersebar di seluruh wilayah Indonesia dari sabang sampai merauke. Tidak hanya dalam tanah air, tetapi juga ke kancan internasional seperti di Malaysia pada tahun 2009. Total kantor cabang Bank Muamalat Indonesia ada 239 kantor. Total ATM Bank Muamalat Indonesia ada 568 unit ATM Khusus Bank Muamalat, 120.000 ATM Bersama dan ATM Prima, dan 51 unit Mobil Kas Keliling. Perkembangan Bank Muamalat Indonesia tidak hanya berfokus pada pengembangan bisnis saja, tetapi juga turut andil dalam dunia pendidikan sehingga Bank Muamalat Indonesia juga membuka lembaga pendidikan yang diberi nama Muamalat Institut. Selain itu, BMI beroperasi bersama beberapa entitas asosiasi dan afiliasinya yaitu Al- Ijarah Indonesia Finance (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan syariah, (DPLK Muamalat) yang memberikan layanan dana pensiun melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan, dan Baitul Maal Muamalat yang memberikan layanan untuk menyalurkan dana Zakat, Infak, dan Sadaqah kepada masyarakat luas.

b. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia (BMI)

1) Visi

“Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional”

2) Misi

“Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan”.

c. Kegiatan Usaha Utama

Adapun kegiatan usaha utama yang dilakukan oleh Bank Muamalat sebagaimana termaktub di dalam Anggaran Dasar Perseroan adalah sebagai berikut:

- 1) Menghimpun dana dari masyarakat.
- 2) Menyediakan pembiayaan.
- 3) Melakukan pemberian jasa pelayanan perbankan.
- 4) Membeli, menjual dan/atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata .
- 5) Membeli surat berharga berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia.
- 6) Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antar pihak ketiga berdasarkan prinsip syariah.
- 7) Memindahkan uang untuk kepentingan sendiri dan/atau nasabah berdasarkan prinsip syariah.
- 8) Menerima pembayaran tagihan atas surat berharga yang diterbitkan dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga berdasarkan prinsip syariah.

- 9) Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat-surat berharga berdasarkan prinsip *wadi'ah yad amanah* atau prinsip lain berdasarkan prinsip syariah.
- 10) Melakukan kegiatan penitipan termasuk penata usahanya untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak dengan prinsip *wakalah*.
- 11) Memberi fasilitas *Letter Of Credit* (L/C) berdasarkan prinsip syariah.
- 12) Memberikan fasilitas garansi bank berdasarkan prinsip syariah.
- 13) Melakukan kegiatan usaha kartu debit, *charge card* berdasarkan prinsip syariah.
- 14) Melakukan kegiatan wali amanat berdasarkan akad *wakalah*.
- 15) Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan bank sepanjang disetujui oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan mendapatkan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI).

d. Kegiatan Usaha Penunjang

Adapun kegiatan usaha penunjang yang dijalankan oleh Bank Muamalat Indonesia sebagaimana termaktub di dalam Anggaran Dasar Perseroan adalah sebagai berikut:

- 1) Melakukan kegiatan valuta asing berdasarkan prinsip syariah.
- 2) Melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank umum syariah atau lembaga keuangan yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.
- 3) Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya.
- 4) Bertindak sebagai pendiri dan pengurus dana pensiun berdasarkan prinsip syariah.
- 5) Melakukan kegiatan dalam pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundangan di bidang pasar modal.

- 6) Menyelenggarakan kegiatan atau produk bank berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan sarana elektronik.
- 7) Menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berjangka pendek berdasarkan prinsip syariah, baik secara langsung atau tidak langsung, melalui pasar uang.
- 8) Menerbitkan, menawarkan, dan memperdagangkan surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip syariah, baik secara langsung atau tidak langsung, melalui pasar modal.
- 9) Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha bank umum syariah lainnya yang berdasarkan prinsip syariah.

e. Produk dan Layanan

Adapun produk penghimpunan dana yang dapat ditawarkan oleh Muamalat Indonesia kepada nasabahnya ialah sebagai berikut:

- 1) Tabungan iB Hijrah
Tabungan dalam mata uang rupiah yang dapat digunakan untuk beragam jenis transaksi, memberikan akses yang mudah, serta manfaat yang luas. Tabungan iB Hijrah kini hadir dengan dua pilihan kartu ATM/ Debit yaitu: Kartu Shar-E Reguler, Shar-E Gold, dan Shar-E ihram
- 2) Tabungan iB Hijrah Valas
Tabungan dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) bertujuan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam.
- 3) Tabungan iB Hijrah Haji
Tabungan haji dan umrah dalam mata uang rupiah dan valuta asing US Dollar yang dikhususkan bagi nasabah masyarakat muslim indonesia yang berencana menunaikan ibadah haji dan umrah.
- 4) Tabungan iB Hijrah Rencana
Tabungan iB Hijrah Rencana merupakan tabungan berjangka dalam mata uang rupiah, memiliki setoran rutin bulanan dan tidak bisa ditarik sebelum jangka waktu berakhir kecuali penutupan rekening serta

pencairan dana hanya bisa dilakukan ke rekening sumber dana. Tabungan iB Muamalat Rencana dapat membantu mewujudkan berbagai rencana nasabah di masa yang akan datang.

5) TabunganKu iB

Tabungan syariah dalam mata uang rupiah yang sangat terjangkau bagi nasabah dari semua kalangan masyarakat.

6) Tabungan iB Hijrah Prima

Tabungan iB Muamalat Prima merupakan tabungan yang didesain bagi nasabah yang ingin mendapatkan bagi hasil maksimal dan kebebasan bertransaksi.

7) Deposito iB Hijrah

Deposito syariah dalam mata uang rupiah dan US Dollar yang fleksibel dan memberikan hasil investasi yang optimal bagi nasabah. Deposito mudharabah diperuntukkan bagi nasabah perorangan dan institusi yang memiliki legalitas badan.

Adapun produk pembiayaan yang dapat ditawarkan oleh Muamalat Indonesia kepada nasabahnya ialah sebagai berikut:

1) KPR iB Muamalat

KPR iB Muamalat adalah pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah tinggal/ apartemen baru (*indent/ ready stock*) maupun *secondary*. Pembiayaan ini juga dapat digunakan untuk pengalihan *take over* KPR dari bank lain, pembangunan, dan renovasi rumah tinggal. Diperuntukkan bagi perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan, dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan.

2) iB Muamalat Multiguna

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan nasabah dalam pembelian barang halal (selain tanah, bangunan, mobil dan emas) serta sewa jasa yang dibolehkan secara syariah seperti umrah, wisata dan lainnya.

- 3) iB Muamalat Koperasi Karyawan
Pembiayaan yang diberikan kepada koperasi karyawan untuk disalurkan kepada para anggotanya (karyawan BUMN/PNS/ swasta) dengan tujuan pembelian barang halal. Diperuntukan bagi para anggota koperasi karyawan dan diajukan secara berkelompok.
- 4) iB Muamalat Pensiun
Pembiayaan yang diberikan kepada para pensiunan PNS/TNI/ Polri/BUMN/ BUMD/Swasta untuk pembelian barang konsumtif yang halal (termasuk rumah tinggal dan kendaraan bermotor) atau sewa jasa halal (seperti keperluan pendidikan anak, umrah, wisata, dan lainnya) dengan ketentuan pembayaran manfaat pensiun wajib dialihkan melalui Bank Muamalat Indonesia.
- 5) Pembiayaan Autoloan
Pembiayaan yang diberikan kepada *end user* dengan tujuan pembelian kendaraan bermotor (mobil dan motor) melalui perusahaan *multifinance* yang bekerja sama dengan Bank Muamalat Indonesia.
- 6) iB Modal kerja Reguler
Pembiayaan jangka pendek yang diperuntukkan bagi nasabah perorangan atau badan usaha untuk memenuhi kebutuhan modal kerja aset lancar.
- 7) iB Modal Kerja Proyek
Pembiayaan produktif yang diperuntukkan bagi nasabah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja proyek atas pembangunan, pemeliharaan, atau pengadaan.
- 8) iB Modal Kerja Konstruksi Developer
Pembiayaan modal kerja khusus bagi developer guna pembangunan properti *residensial/non residensial*, sarana dan prasarana perumahan.
- 9) iB Modal Kerja Lembaga Keuangan Syariah
Pembiayaan yang diberikan bagi lembaga keuangan syariah (seperti BPRS, Modal Ventura, Koprasi Syariah) untuk memenuhi kebutuhan

modal kerja yang akan disalurkan kembali ke *enduser* dengan pola *executing*.

10) iB Investasi Reguler

Pembiayaan jangka panjang yang disediakan dalam rangka pemenuhan pembelian aset tetap, pembelian mesin produksi, atau investasi lainnya selain properti dalam rangka peremajaan, perluasan, peningkatan kapasitas usaha, dan/atau pendirian unit usaha baru (*business expansion*).

11) iB Properti Bisnis

Pembiayaan yang disediakan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan akan pembelian properti bisnis sebagai investasi ataupun untuk peremajaan/renovasi dan pembangunan properti bisnis baru diatas lahan milik nasabah.

12) iB Muamalat Usaha Mikro

Pembiayaan dalam bentuk modal kerja dan investasi yang diberikan kepada pengusaha mikro baik untuk perorangan maupun badan usaha non-hukum.

13) iB Rekening Koran Muamalat

Pembiayaan jangka pendek untuk modal kerja yang bersifat fluktuatif dengan perputaran transaksi yang cepat dengan penarikan dana yang dapat dilakukan sesuai kebutuhan melalui cek atau bilyet giro.

2. Implementasi *Hybrid contract* Dalam Akad Al-Qard Wal Murabahah Pada Produk KPR IB Di Bank Muamalat Yogyakarta

Bank Muamalat Yogyakarta mempunyai berbagai jenis produk perbankan untuk memenuhi kebutuhan yang diperlukan oleh masyarakat. Produk yang dikeluarkan oleh Bank Muamalat Yogyakarta tersebut sesuai ajaran agama Islam dengan menggunakan akad-akad yang bebas dari unsur riba. Produk-produk yang diluncurkan oleh Bank Muamalat Yogyakarta tersebut tidak lepas dari aturan-aturan atau fatwa yang telah dikeluarkan oleh DSN-MUI. Salah satu produk Bank

Muamalat Yogyakarta yang menjadi unggulan adalah produk *hybrid contract* untuk *take over* KPR. Bank menggunakan akad *al qard wal murabahah*.

Pada dasarnya penerapan *hybrid contract* ini mendapat berbagai pendapat di kalangan ulama. Tetapi, pada umumnya mayoritas ulama seperti ulama Malikiyah, ulama Syafi'iyah, dan Hanbali mengatakan bahwasannya *hybrid contract* itu tidak ada hukum yang melarangnya (Isfandiar, 2014). *Hybrid contract* atau lebih mudah disebut multiakad merupakan pengembangan produk dalam perbankan syariah untuk dapat bersaing dengan perbankan konvensional, pada kenyataannya dengan adanya inovasi produk dengan menggunakan pola multiakad menjadikan bank syariah tetap eksis dan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat yang semakin modern.

Hybrid contract dalam konteks akad Al-Qard (pinjaman) dan Al-Murabahah (jual beli dengan markup) pada produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) mengacu pada penggabungan dua jenis kontrak berbeda dalam satu transaksi. Tujuan dari pendekatan ini adalah untuk memaksimalkan manfaat dan meminimalkan risiko, serta memenuhi kebutuhan dan preferensi semua pihak yang terlibat dalam transaksi. Produk ini termasuk dalam produk *take over*. Dimana melalui pembiayaan *take over* ini nasabah dapat mengalihkan utang/ kewajiban yang ia miliki di sebuah bank, baik bank syariah maupun bank konvensional ke Bank Muamalat Indonesia. Kini kesadaran masyarakat untuk menggunakan produk keuangan syariah terus meningkat. Salah satu indikator yang digunakan untuk melihat antusiasme masyarakat dalam menggunakan produk keuangan syariah ialah dari laporan *market share* perbankan syariah secara nasional yang dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan, walau tidak signifikan. Oleh karena itu, produk *take over* ini juga semakin dikembangkan oleh pihak perbankan syariah.

Sebagaimana hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti bersama dengan Bapak Nanang Prasetyo selaku Relationship Manager Mortgage dan Bapak Priya Yulianto selaku Legal Banking dari Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta pada tanggal 1 Agustus 2023, bertempat di Ruang Pertemuan Kantor Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Yogyakarta dipaparkan bahwa Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta juga menyalurkan pembiayaan *take over*

untuk produk KPR Ib. Menurut kutipan yang di sampaikan Bapak Nanang Prasetyo, beliau membetulkan bahwa di Bank Muamalat Yogyakarta memang memiliki produk layanan menggunakan akad *hybrid*.

Produk layanan yang disediakan untuk program pembiayaan dari Bank Muamalat Yogyakarta pada hal ini adalah produk *take over* disediakan berdasarkan dua segmen seperti yang telah disampaikan oleh Bapak Priya Yulianto yang mengatakan bahwa:

“..... produk layanan yang ditanyakan terkait akad hybrid ya, jadi kalo produk nanti ada segmentasinya mba. Macam-macam segmentasi kan ada segmen SE sama segmen konsumen. Nah kalau di segmentasi konsumen yang menggunakan akad hybrid ya KPR itu salah satu produknya...”

Berdasarkan penjelasan Bapak Priya Yulianto akad hybrid yang ada di Bank Muamalat Yogyakarta terbagi menjadi dua segmen yaitu segmentasi SE dan segmentasi konsumen. Dalam penelitian ini peneliti fokus pada akad hybrid yang digunakan untuk *take over* KPR. Menurut Bapak Priya Yulianto akad hybrid untuk produk *take over* KPR tergolong dalam segmentasi konsumen.

Pelaksanaan produk layanan *take over* KPR di Bank Muamalat Yogyakarta dijelaskan oleh tim legal Bank Muamalat Yogyakarta yaitu Bapak Nanang Prasetyo. Berikut penyampaian Bapak Nanang Prasetyo tentang pelaksanaan *take over* KPR di Bank Muamalat:

“Nah khusus untuk KPR Biasanya kita pakai untuk transaksi yang bersifat take over, maksudnya itu pengambil alihan pembiayaan dari bank tertentu di luar Bank Muamalat dengan syarat tertentu ke pembiayaan yang ada di Bank Muamalat. Beberapa persyaratan misalkan KPR sebetulnya dari bank konvensional menggunakan skema kredit konvensional nanti bisa di take over ke Bank Muamalat menggunakan akad syariah atau KPR awalnya dari bank syariah lain itu bisa take over ke Bank Muamalat”.

Berdasarkan penjelasan Bapak Nanang Prasetyo dapat diketahui bahwa untuk *take over* KPR di Bank Muamalat Yogyakarta dapat dilakukan dari bank syariah lain selain Bank Muamalat dan dari bank konvensional yang ingin hijrah ke Bank Muamalat Yogyakarta. Proses *take over* ini harus memenuhi persyaratan yang ada di Bank Muamalat. Analisis yang dilakukan oleh peneliti terkait implementasi *take over* di Bank Muamalat Yogyakarta memang sudah sesuai dengan padoman

dari fatwa DSN MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 Tahun 2002 tentang pengalihan utang, dimana disebutkan dalam fatwa bahwa lembaga perbankan syariah dapat berperan untuk mengalihkan utang nasabah dari bank konvensional ke bank syariah tersebut atau dari bank syariah lain ke bank syariah tersebut .

Penjelasan tambahan dari Bapak Priya Yulianto mengenai penggunaan akad *qard* dan *murabahah* pada pembiayaan *take over* untuk produk layanan KPR Ib memiliki syarat bahwa pembiayaan yang di *take over* dari bank sebelumnya juga harus merupakan bentuk pembiayaan KPR. Hal ini disampaikan dalam jawaban wawancara beliau sebagai berikut:

“Yang menggunakan akad qard dan murabahah itu ada di KPR Ib Hijrah. Jadi take over pembiayaan mba memerlukan persyaratan yaitu akad sebelumnya merupakan akad KPR juga, yang kedua bisa dari bank konvensional dengan akad kredit tertentu atau misalkan dari bank syariah lain bisa di take over di bank muamalat.....”

Berdasarkan penjelasan dari Bapak Priya Yulianto, dapat diketahui bahwa terdapat produk layanan di Bank Muamalat Yogyakarta yang diberi nama produk KPR Ib Hijrah. Untuk pelaksanaannya memiliki persyaratan bahwa layanan yang dapat di *take over* dari bank sebelumnya harus berakad KPR.

Hal terpenting dalam pelaksanaan *take over* pembiayaan KPR Ib berkaitan dengan hal *principal*, yaitu prinsip-prinsip muamalah dalam pemindahan harta dari orang satu ke orang lainnya. Hal tersebut disampaikan oleh Bapak Priya Yulianto sebagai berikut:

“.....Untuk tahapan pelaksanaannya berarti skema nya ya. Itu sebenarnya agak unik, Jadi ada proses jual beli. Ini berkaitan dengan kepemilikan. Dan ini kita bicara secara prinsipal karena di situ mengatakan bahwa proses jual beli. Meskipun nantinya tidak ada perubahan kepemilikan sertifikat tanah atas nama bank.....”

Berdasarkan penjelasan dari Bapak Priya Yulianto, dapat diketahui bahwa kegiatan jual beli sah apabila terjadi pemindahan kepemilikan setelah akad. Tetapi dalam pelaksanaannya sertifikat rumah dari nasabah tetap atas nama nasabah tidak berubah menjadi atas nama perbankan bahkan bila terjadi *take over* pembiayaan.

Tahapan pelaksanaan pembiayaan *take over* KPR menggunakan akad *hybrid* di Bank Muamalat Yogyakarta dilakukan sesuai dengan tahapan-tahapan yang berlaku. Hal ini dipaparkan oleh Bapak Priya Yulianto sebagai berikut:

“.....Kalau mau bicara skema jadi nanti nasabah ketika dia mengajukan proses take over dari pembiayaan yang lama di bank yang lama ke Bank Muamalat maka dia akan menghadapi dua proses akad. Yang pertama itu adalah akar qard nya dulu. Kita bicara soal qard nya. Jadi qard itu berasal dari kata qardhul hasan bahasa sederhananya itu adalah talangan. Jadi Bank Muamalat menalangi sejumlah uang. Sejumlah nilai uang kepada nasabah untuk proses pengambilan sertifikatnya di bank lama. Fungsinya Supaya apa? Ya supaya objek kepemilikan dia itu 100% jadi miliknya dia. Itu dulu yang perlu dipahami sebelum kita ke murabahahnya. Artinya qard itu kita berikan pada nasabah secara akad untuk menalangi pembiayaan dia.....”

Berdasarkan penjelasan Bapak Priya Yulianto di atas, dapat diketahui bahwa tahapan yang pertama adalah pelaksanaan akad *qard*. Dalam hal ini akad *qard* dilakukan oleh Bank Muamalat Yogyakarta kepada bank asal yang diajukan oleh nasabah saat pertama kali kredit/ pembiayaan properti (dapat bank syariah lain atau bank konvensional). Bank Muamalat berperan sebagai pihak yang memberikan talangan untuk melunasi sisa utang nasabah kepada bank lama. Kemudian bank lama akan memberikan sertifikat rumah asli menjadi kepemilikan 100% milik nasabah. Jika proses pembayaran utang sisa dan biaya pengalihan utang telah selesai. Analisis peneliti untuk tahapan pelaksanaan akad *qard* sudah sesuai dengan prosedur *qard* itu sendiri, dimana *qard* merupakan sebuah talangan yang diberikan oleh pihak perbankan ke nasabah untuk membantu melunasi utangnya. Hal ini, sesuai dengan penelitian sebelumnya yang dikemukakan oleh Dea Vivi Anti, dkk pada tahun 2023 yang menyatakan bahwa akad *qard* menjadi solusi untuk menalangi utang nasabah di bank konvensional agar utangnya dilunaskan.

Komponen dana talangan (*qard*) yang diberikan dari Bank Muamalat Yogyakarta adalah sisa pokok beban utang nasabah, biaya pinalti, biaya administrasi, dan bunga berjalan. Komponen biaya tersebut ditalangi oleh Bank Muamalat Yogyakarta untuk dibayarkan ke bank asal. Hal tersebut disampaikan oleh Bapak Priya Yulianto dalam wawancara dengan Beliau sebagai berikut:

“.....Yang kita talangi apa saja komponennya? Jadi komponennya kalau dulu itu hanya sebatas dari nilai ostending atau nilai pokok pembiayaannya, tetapi atas perkembangan kebutuhan pasar maka kondisi itu diperluas ke macem-macamnya misalkan ada pinalti di situ kan kalau kita bicara konvensional ada itu pinaltinya, trus ada bunga yang berjalan, ada biaya-biaya administrasi yang perlu dikeluarkan. Jadi kita perluasan sampai situ. Nah nilai uang itu maka kita talangi pembiayaannya dulu. Semua biaya-biaya dari bank yang lama ditalangi supaya kepemilikan atas objek itu 100% jadi milik nasabah. Artinya prinsipnya di sini supaya proses objeknya itu menjadi nasabah....”

Berdasarkan penjelasan dari Bapak Priya Yulianto di atas, dapat diketahui bahwa untuk komponen yang dicover oleh Bank Muamalat pada dahulu kala hanya sebatas dari nilai pokok utang (ostending). Kemudian seiring dengan perkembangan zaman, komponen yang dicover Bank Muamalat semakin meluas, seperti pinalti, bunga berjalan, dan biaya administrasi. Semua biaya tersebut ditalangi oleh Bank Muamalat untuk menjadikan status kepemilikan objek KPR menjadi milik nasabah 100% dan sudah tidak ada sangkut pautnya dengan bank lama terkait pembiayaan KPR tersebut.

Jangka waktu yang diperlukan untuk proses akad *qard* dari bank muamalat kepada bank lama maksimal adalah 14 hari. Hal ini disampaikan oleh Bapak Priya Yulianto dalam wawancara dengan Beliau sebagai berikut:

“.....Nah jangka waktunya berapa lama? untuk waktu qard itu apakah selama setara dengan KPR di bank konvensional? Apakah bisa 10 tahun bisa 15 tahun atau hanya berapa tahun? Nah kalau di internal kita di Bank Muamalat, waktu tenor itu kita pendekkan tidak sampai satu tahun hanya maksimal 14 hari...”

Berdasarkan penjelasan dari Bapak Priya Yulianto jangka waktu untuk menalangi pelunasan utang KPR di bank lama memerlukan waktu maksimal 14 hari menggunakan akad *qard*.

Hal-hal yang perlu diperhatikan Bank Muamalat Yogyakarta ketika melaksanakan akad *qard* dengan bank asal adalah kolektibilitas nasabah. Hal ini disampaikan oleh Bapak Priya Yulianto dalam wawancara dengan Beliau sebagai berikut:

“.....Pada 14 hari kalender proses itu selesai di bank lama. Dalam 14 Hari itu apa yang harus dilakukan? Nah dari sistem perbankan kita kan

proses pembelian itu harus segera diselesaikan secara lunas tuh karena Bank Muamalat juga harus memperhatikan kondisi si nasabah yaitu kolektibilitasnya. Kolektibilitas ini berkaitan dengan kesehatan keuangan nasabah. Kalau tidak dibayar dalam waktu 14 hari, nanti nasabah bisa berada di status kol yang gak baik untuk status kesehatan keuangan nasabah.....”

Berdasarkan penjelasan dari Bapak Priya Yulianto, Bank Muamalat harus cepat menyelesaikan pelunasan sisa beban utang kepada bank asal karena akan mempengaruhi kolektabilitas nasabah. Jika dalam waktu 14 hari tidak berhasil dalam upaya pelunasan utang maka status kol nasabah menjadi buruk dan status kolektibilitas akan mempengaruhi BI Cheking nasabah. Analisis peneliti terkait kolektibilitas nasabah berpedoman dengan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 dan berdasarkan sumber pedoman yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan terkait kolektibilitas nasabah. Kolektibilitas nasabah merupakan status kelancaran pembayaran yang dibagi menjadi 5 tingkatan status. Untuk status kolektibilitas (kol) 1 maka dikatakan bahwa kelancaran pembayaran nasabah lancar. Status kol 2 menyatakan bahwa nasabah sudah menunggak tidak membayar kewajiban utangnya 1-90 hari sehingga perlu perhatian khusus. Status kol 3 menyatakan bahwa nasabah sudah menunggak tidak membayar kewajiban utangnya 91-120 hari sehingga pihak bank memberikan status nasabah kurang lancar dalam membayar utang. Status kol 4 menyatakan bahwa nasabah sudah menunggak tidak membayar kewajiban utangnya 121-180 hari sehingga pihak bank mulai meragukan nasabah. Status kol 5 menyatakan bahwa nasabah sudah menunggak tidak membayar kewajiban utangnya lebih dari 180 hari, sehingga pihak bank menyatakan nasabah memiliki kredit macet.

Setelah dilakukan akad *qard* antara Bank Muamalat Yogyakarta pada bank lama maka sertifikat asli atas properti sudah 100% miliki nasabah secara principal dan sisa beban utang menjadi urusan nasabah dengan Bank Muamalat Yogyakarta. Hal ini disampaikan oleh Bapak Priya Yulianto dalam wawancara dengan Beliau sebagai berikut:

“....Lalu setelah qard itu selesai bagaimana? Ya akhirnya nasabah menjual objek pembiayaan kepada bank. Nah ini yang uniknya di sini, padahal itu kan punya dia, secara aturan hukum kan ya kalau kita bicara

kepemilikan di sistem hukum di Indonesia siapa yang tertera di sertifikat itu yang punya, Tetapi, di dalam prosesi pelaksanaan akad di syariah kadang itu sedikit disimpangi, ya mungkin tidak 100% harus seperti apa yang berlaku dalam dalam transaksi kebanyakan. Artinya nasabah menjual yang dia punya itu kepada bank. Oke akhirnya bank membeli. Antara bank dan nasabah ada akad yang dilakukan namanya akad jual beli. Nah ngomongin orang beli kan kita mengeluarkan sejumlah uang nah uang itulah yang kemudian nanti akan untuk menutup qard. Oke berarti kan prosesnya sekarang objek itu punya bank, karena ada proses jual beli antara nasabah ke bank. Oke selesai ya. Objek itu sekarang secara prinsip kita bicara secara prinsip ya supaya tidak salah paham, secara prinsip objek itu menjadi milik bank. Lalu kemudian, setelah prinsip itu, objeknya menjadi milik bank.....”

Berdasarkan penjelasan dari Bapak Priya Yulianto, setelah urusan dengan bank lama selesai, nasabah masih memiliki utang pada Bank Muamalat Yogyakarta karena sudah menalangi sisa pokok beban utang di bank lama. Oleh karena itu, secara *principal*, nasabah menjual propertinya ke Bank Muamalat Yogyakarta sehingga sertifikat asli dari properti ada di pihak Bank Muamalat Yogyakarta. Hal tersebut terjadi secara prinsip jual beli dalam islam, tetapi secara konstitusional sertifikat kepemilikan properti tetap milik nasabah.

Setelah terjadi jual beli secara *principal* antara nasabah dengan Bank Muamalat Yogyakarta, kemudian pihak nasabah tentunya ingin mendapatkan kepemilikan property 100% baik secara konstitusional maupun secara *principal*. Sehingga pihak Bank Muamalat Yogyakarta kemudian menjual kembali properti tersebut ke pihak nasabah dengan metode cicil. Besaran cicilan disesuaikan dengan beban pokok utang ditambah dengan margin yang disepakati. Hal ini disampaikan oleh Bapak Priya Yulianto dalam wawancara dengan Beliau sebagai berikut:

“.....Nasabah kan ingin memiliki kembalikan prosesnya pastinya nasabah ingin memiliki kembali atas objek yang dia miliki. Akhirnya atas hal tersebut maka bank menjual kembali hak kepemilikan yang semula dia beli dari nasabah yang semula dia bayar langsung untuk melunasi utang KPR di bank konvensional atau bank sebelumnya kemudian bank akan jual kembali ke nasabah dengan akad murabahah. Skemanya seperti itu. Secara prinsip bank menjual kembali objeknya ke nasabah cuma sekarang enggak tunai tetapi dengan cara dicicil. Dengan harga pokok beserta dengan margin.....”

Berdasarkan penjelasan di atas, diketahui bahwa proses untuk nasabah benar-benar berstatus menjadi pemilik objek KPR jika sudah melunasi beban utang

dengan Bank Muamalat Yogyakarta yang sudah menalangi pembayaran beban utang dari bank sebelumnya. Skema yang digunakan adalah skema murabahah dengan cara cicil disertai margin untuk setiap cicilan pokoknya. Analisis peneliti terkait implementasi akad murabahah pada skema *take over* adalah proses akad murabahah sudah sesuai dengan prinsip syariah. Hal ini sesuai dengan gagasan teoritis yang dikemukakan oleh By Dhody Ananta Rivandi Widjaatmadja, Cucu Solihah pada tahun 2019 dalam bukunya yang berjudul “*Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah dalam Bentuk Akta Otentik: Implementasi Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah*”, yang menyebutkan bahwa implementasi rukun, syarat, dan prinsip syariah dengan akad Murabahah menyatakan boleh mengambil keuntungan atau margin yang disepakati antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu, implementasi akad murabahah dalam skema *take over* pembiayaan KPR Ib Hijrah di Bank Muamalat Yogyakarta sudah sesuai dengan ketentuan syariah.

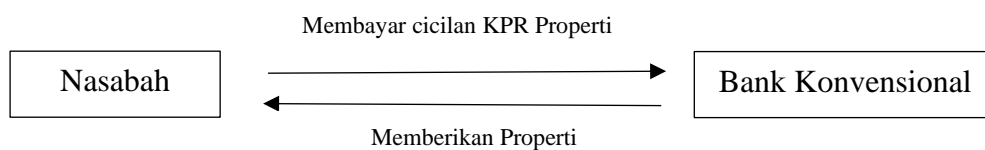
Penjelasan yang telah dipaparkan di atas, dapat diketahui bahwa tidak hanya ada 2 akad yaitu qard dan murabahah saja tetapi ada 3 akad yang terjadi yaitu qard, murabahah antara nasabah dengan Bank Muamalat Yogyakarta, dan murabahah antara Bank Muamalat Yogyakarta dengan nasabah. Hal ini diperjelas kembali oleh Bapak Priya Yulianto dalam wawancara dengan Beliau sebagai berikut:

“.....Jadi sebenarnya kalau kita mau bicara skema di proses take over KPR, sorry ya saya ralat, sebenarnya bukan gabungan 2 akad ya, tetapi ada 3 akad. Yang pertama adalah qard, Yang kedua adalah ba’i untuk jual beli antara kami Bank Muamalat dengan posisi kami sebagai pembeli dan Bank Konvensional atau Bank Syariah lainnya dengann posisi sebagai penjual. Dan yang ketiga juga ba’i untuk proses jual beli dari kami Bank Muamalat dengan posisi sebagai penjual kepada nasabah dengan posisi sebagai pembeli dengan akad murabahah.....”

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat diketahui bahwa pelaksanaan akad hybrid pada KPR Ib Hijrah *take over* tidak hanya terjadi 2 akad saja, tetapi sebetulnya ada 3 akad, yaitu yang pertama secara principal dan konstitusional ada akad qard antara Bank Muamalat Yogyakarta dengan bank asal untuk menalangi kekurangan utang dan biaya pinalti. Yang kedua akad murabahah antara nasabah dengan Bank Muamalat Indonesia secara principal bukan secara konstitusional

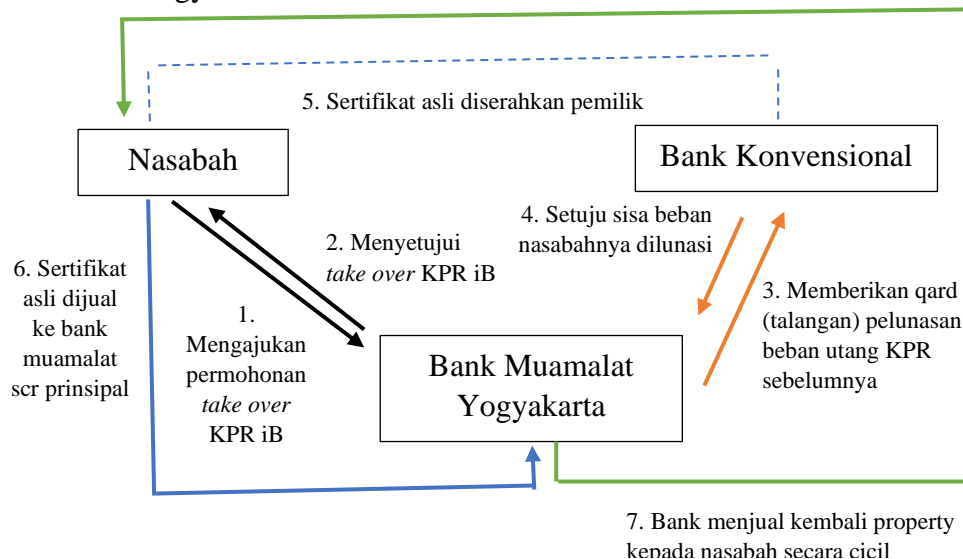
sehingga sertifikat kepemilikan atas property menjadi hak milik Bank Muamalat Yogyakarta meskipun dalam sertifikat kepemilikan property nama pemiliki tetap nasabah. Yang ketiga adalah murabahah antara Bank Muamalat Yogyakarta pada nasabah untuk menjual kembali kepemilikan atas properti kepada nasabah secara cicil dimana besaran cicilan berdasarkan pada kurangnya pokok utang ditambah dengan margin yang disepakati.

Untuk memudahkan pembaca dalam membaca hasil penelitian ini, peneliti sajikan implementasi *hybrid contract* dalam akad *al qard wal murabahah* pada produk KPR Ib di Bank Muamalat Yogyakarta melalui grafik di bawah ini:



Gambar 4.1. Grafik Skema Awal KPR Dari Nasabah Ke Bank Konvensional

Berdasarkan gambar di atas, diketahui bahwa nasabah memiliki utang KPR dengan bank konvensional dengan pembayaran secara cicil untuk sebuah properti. Kemudian di bawah ini disajikan penjelasan bahwa nasabah ingin hijrah ke bank muamalat Yogyakarta setelah beberapa waktu mengansur cicilan KPR di bank konvensional. Berikut alur proses hijrah pembiayaan KPR dari bank konvensional ke Bank Muamalat Yogyakarta:



Gambar 4.2 Grafik Implementasi *Al Qard Wal Murabahah* Pada Produk Kpr Ib

Berdasarkan gambar di atas dapat diketahui skema pelaksanaan *hybrid* kontrak dengan akad *al qard wal murabahah* di produk KPR *Ib Muamalat* untuk *take over* pembiayaan dari bank konvensional ke Bank Muamalat Yogyakarta. Proses *take over* tersebut dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan *take over* pembiayaan dari bank lama yaitu bank konvensional ke Bank Muamalat Yogyakarta. Setelah pengajuan dari nasabah, bank akan mengecek dan memeriksa tentang pemenuhan syarat dari nasabah untuk *take over* pembiayaan KPR.
- 2) Setelah Bank Muamalat Yogyakarta mengecek status kelayakan nasabah untuk *take over*, kemudian bank muamalat Yogyakarta menyetujui untuk memberikan pelayanan *take over* pembiayaan KPR dari bank konvensional
- 3) Bank Muamalat Yogyakarta, kemudian menyiapkan persyaratan dokumen dan mulai berurusan dengan bank konvensional untuk menalangi (*qard*) utang nasabah yaitu sisa beban pokok utang KPR beserta beban bunga dan beban administrasi, hal ini berlangsung maksimal 14 hari.
- 4) Bank konvensional menyetujui pengalihan utang tersebut ke bank muamalat Yogyakarta sehingga nasabah sudah tidak ada urusan dengan bank konvensional terkait beban utang dan beban bunga KPR di bank konvensional
- 5) Sertifikat kepemilikan property menjadi milik nasabah 100% tetapi hal ini hanya secara principal, untuk fisik dari sertifikat properti tetap berada di bank muamalat Yogyakarta.
- 6) Karena bank muamalat Yogyakarta sudah menalangi (*qard*) sisa beban utang dan beban bunga nasabah atas pembiayaan KPR di bank konvensional, maka secara principal nasabah menjual sertifikat kepemilikan property tersebut ke bank
- 7) Bank muamalat yogyakarta menjual kembali sertifikat kepemilikan properti ke nasabah sebesar sisa beban utang sebelumnya ditambah

nominal beban bunga dan beban administrasi dan margin yang disepakati secara cicil dan dengan prinsip syariah.

Dalam pelaksanaannya jenis utang yang dapat di alihkan menggunakan akad *al qard wal murabahah* tidak semua dapat dilakukan akad *al qard wal murabahah*. Hal ini sesuai dengan keterangan dari Bapak Nanang Prasetyo yang mengatakan bahwa:

“Utang yang dapat dialihkan yang pertama adalah selama dia KPR ya KPR itu bisa. Yang kedua kalau multiguna kita nggak bisa misalnya multiguna tanpa agunan kita nggak bisa karena apa yang mau diambil sebagai jaminanya gitu kan karena proses jual belinya kita enggak masuk. Untuk pengalihan yang tidak bisa, misalkan dia dari bank syariah yang menggunakan akad murabahah. Itu juga tidak bisa, karena tidak bisa murabahah kemudian di murabahahkan lagi. Kecuali akadnya diubah menjadi musyarakah muntanaqisoh, jual beli dan ijarah”.

Berdasarkan penjelasan Bapak Nanang Prasetyo di atas, Utang yang tidak dapat dialihkan menggunakan akad *al qard wal murabahah* adalah utang dengan akad multiguna tanpa agunan dan pengalihan utang dari bank syariah lain ke Bank Muamalat Yogyakarta dimana utang awal menggunakan akad murabahah juga.

Pengalihan utang memiliki persyaratan yang harus dipenuhi dari sisi nasabah. Hal ini disampaikan oleh Bapak Nanang prasetyo dalam wawancara dengan beliau, pernyataan beliau sebagai berikut:

“Yang pertama nasabah mengajukan permohonan kepada kita, Yang kedua assessment yang kita lakukan pada nasabah sudah memenuhi syarat 5C atau belum, kemudian kita nanti hitung semuanya kemampuan bayar nasabah, lalu jika sudah semuanya barulah kita buat offering latternya, kemudian jika syarat sudah selesai, baru dilanjutkan untuk proses cross checking, jika persyaratan sudah dipenuhi semua, ya sudah tinggal melaksanakan proses akadnya”.

Berdasarkan penjelasan Bapak Nanang Prasetyo di atas, dapat diketahui bahwa syarat yang diperlukan untuk melaksanakan pengalihan utang menggunakan akad *al qard wal murabahah* yang pertama adalah adanya pengajuan pengalihan utang dari nasabah. Kemudian, yang kedua pihak perbankan tetap berpedoman pada prinsip kehati-hatian perbankan yaitu prinsip 5C. sehingga akan dilakukan pengecekan pada nasabah sebelum menyetujui akan menyanggupi pengalihan

utang nasabah. Jika semua syarat 5C sudah dipenuhi pihak perbankan akan memberikan *offering letter* atau surat persetujuan kepada nasabah dan melanjutkan pada proses pengalihan utang dengan pihak perbankan lain. Analisis peneliti terkait keharusan perbankan untuk patuh terhadap aturan 5C mengacu pada aturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebagai pembuat regulasi agar bank umum tunduk terhadap prinsip 5C sebagai bentuk kehati-hatian dalam menjalankan usahanya di bidang keuangan. Bank Indonesia sendiri sekarang ini telah menambah poin menjadi 6C yaitu *character, capacity, capital, condition, collateral, dan constraint*.

Pelaksanaan akad *al qard wal murabahah* ini juga memiliki *punishment* jika nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya. Hal tersebut disampaikan dalam wawancara dengan beliau sebagai berikut:

“Oke yang pertama dari sisi BI checking dia slick nya akan kena kol ya. Memang ini resiko nya pasti akan berhubungan dengan kolektibilitas dia di bank, jadi kol nya pastinya akan buruk. sangat buruk sekali. Sehingga jika dia ajukan ke bank lain pasti akan di tolak. Semua sistem keuangan yang menggunakan BI Checking atau OJK Cheking pasti kena meski di bank lain sekalipun, kecuali bank plecit atau koperasi itu tidak ada BI Checking nya. Yang kedua dari sisi kita perbankan, pasti kita akan mengajukan monetisasi karena tidak ada pemenuhan janji dari nasabah terkait akad qard itu sendiri. Jadi dia harus mengembalikan dari sisi finance yang sudah kita keluarkan untuk menalangi. Yang ketiga, kita bisa mengajukan gugatan atas penipuan dan penggelapan. Jadi itu juga kan ada undang-undang perbankannya ya jadi kita bisa ajukan gugatan.”

Berdasarkan penjelasan Bapak Priya Yulianto di atas, *punishment* yang dapat dilakukan untuk nasabah mulai dari status kolektibilitas pada BI Checking yang buruk hingga penuntutan di ranah hukum.

Pelaksanaan akad *hybrid* tidak hanya dilakukan untuk akad *al qard wal murabahah*, hal ini juga disesuaikan dengan situasi dan kondisi dari nasabah yang ingin melakukan akad *take over*. Hal ini disampaikan oleh Bapak Priya Yulianto, sebagai berikut:

“.....Ya jadi memang bisa ya akad lain selain akad al qard wal murabahah yaitu akad musyarakah muntanaqisah asset refinance syariah. Namanya agak panjang ya mba, hehe...”

Berdasarkan penjelasan Bapak Priya Yulianto di atas, pihak perbankan dalam hal ini Bank Muamalat tetap menjaga prinsip syariah sebagai hal yang utama dalam menentukan akad yang cocok agar tidak melanggar aturan-aturan muamalat yang berlaku di umat islam. Akad lainnya yang dapat digunakan untuk pembiayaan hybrid kontrak adalah akad *musyarakah muntanaqisah asset refinance syariah*.

Perbedaan pelaksanaan *al qard wal murabahah* dengan akad *musyarakah muntanaqisah asset refinance syariah* berbeda pada proses pengambilan data dari nasabah. Penjelasan rinci terkait perbedaan kedua akad tersebut disampaikan dalam penjelasan rinci dari Bapak Priya Yulianto, sebagai berikut:

“Jadi itu nanti skemanya adalah dua hal yang berbeda dengan akad al qard wal murabahah karena proses pengambilan data, proses penetapan skema juga berbeda. Oke, jadi perbedaannya ada di proses pengambilan datanya ya. Untuk yang al qard wal murabahah datanya adalah nilai objeknya nasabah di bank sebelumnya apa objeknya, nilainya berapa ya termasuk nilai pokoknya berapa, nilai pinaltinya berapa. Ya singkatannya, kira-kira untuk ngeluarin sertifitkat kepemilikan objek 100% itu berapa nilainya sampai bersih. Nah beda dengan penggunaan akad musyarakah muntanaqisah asset refinance syariah itu acuan datanya adalah nilai aset yang dimiliki nasabah sesuai dengan penilaian bank pressure. Jadi yang dinilai adalah total asetnya nasabah yaitu penilaian aset object yang nasabah miliki, jadi sebelum kita setuju melakukan proses take over, kita nilai dulu dia punya asset apa saja dan berapa nilai hartanya. Misalkan nilai asset yang dimilikinya adalah 500 juta. Nah dari 500 juta itu kemudian dia butuh berapa untuk ngeluarin sertifikat di bank sebelumnya. Nah setelah di cek ternyata dia butuhnya 300 juta, ya sudah dari 500 itu dari sisi skema akad, nasabah menjual. Apa yang dijual? Jadi yang dijual adalah porsi kepemilikan. Jadi porsi kepemilikan atas aset yang dia miliki itu dia jual ke kita. jadi dari 500 juta itu nah 300 juta nya dia jual ke bank. Jadi setelah proses ini, secara prinsip aset sudah terbagi untuk dirinya dan untuk bank, ini hanya secara prisip karna secara hukum ya dalam sertifikatnya hanya satu pemiliknya adalah nasabah. Nah prosesnya nanti bagaimana dalam perjalanan waktu bagaimana supaua dia yang memiliki 100% atas objek kepemilikannya maka dia harus membeli porsi kepemilikan yang ada di bank. Nah proses membelinya bisa dilakukan secara bertahap, misalnya selama 5 tahun atau selama 10 tahun atau selama 13 tahun dia membeli seharga bertahap setiap bulan satu hingga tiga juta. Begitu seterusnya sehingga sampai porsi kepemilikan di bank 0”.

Berdasarkan penjelasan dari Bapak Priya Yulianto di atas, dapat diketahui bahwa untuk penetapan penggunaan akad yang cocok dalam proses *take over* pembiayaan dengan *hybrid contract*, perlu diperhatikan saat proses pengambilan

data atau proses *cheking* nasabah. Untuk akad *al qard wal murabahah* data yang digunakan adalah nominal properti yang menjadi tanggungan KPR nasabah, hal tersebut dihitung dari sisa beban pokok, beban bunga, beban administrasi sampai nilainya 100% untuk melunasi beban utang nasabah di bank konvensional atau bank syariah lain sebelumnya. Sedangkan untuk akad *musyarakah muntanaqisah asset refinance syariah* itu beracuan pada nilai aset yang dimiliki nasabah sesuai dengan penilaian bank pressure. Jadi yang dinilai adalah total asset yang dimiliki oleh nasabah.

Penentuan akad *hybrid* yang baik tidak jauh dari kemanfaatan akad tersebut dan kesesuaian dengan prinsip syariah terutama untuk upaya menjauhkan diri dari perbuatan riba menuju pada substansi yang halal. Yang kedua kesesuaian akad berdasarkan situasi dan kondisi dari nasabah. Hal ini dijelaskan rinci oleh Bapak Priya Yulianto, yang mengatakan bahwa:

“Mengapa menjadi akad terbaik untuk nasabah yang ingin beralih dari pinjaman bank konvensional ke bank syariah. Sebenarnya itu memang yang terbaik. Kalau bicara hal terbaik, sebetulnya tergantung dari kondisi atau kebutuhan dari nasabah itu sendiri mba. Alasannya jadi yang terbaik, yang pertama dari aspek pemenuhan prinsip syariah artinya definisi terbaik di situ adalah nasabah bisa memenuhi aspek syariah tidak terjerat riba dari bank konvensional lagi. Nah, beda kasusnya jika awalnya nasabah sudah KPR di bank syariah lain dengan akad murabahah trus mau take over dengan akad murabahah lagi di Bank Muamalat. Nah, ini kan yang tidak boleh make akad dua murabahah. Tidak sesuai dengan prinsip syariahnya kan. Nanti aka nada riba dalam prosesnya karna pasti murabahah yang kedua harusnya lebih mahal dari yang pertama sedangkan yang pertama saja belum lunas artinya secara prinsip kepemilikannya kan masi di bank yang lama ya. Nah ini, berarti untuk akad al qard wal murabahah bukan menjadi akad terbaik untuk kasus seperti ini, sehingga lebih baik menggunakan akad musyarakah muntanaqisah asset refinance syariah. Jadi penilaian terbaik tidak dilihat dari aspek akad yang satu dibandingkan dengan akad yang lainnya, karena semua akad syariah tentunya terbaik selama itu memenuhi semua prinsip syariah. Karena ada beberapa kondisi beberapa aspek pembiayaan take over yang kita enggak bisa pakai dengan akad yang tertentu.”

Berdasarkan penjelasan dari Bapak Priya Yulianto di atas, dapat diketahui bahwa penentuan akad apa yang menjadi akad terbaik untuk pelaksanaan *take over* pembiayaan disesuaikan dengan kondisi dan kebutuhan dari nasabah itu sendiri.

Hal yang terpenting adalah pemenuhan aspek syariah untuk menghindari riba dari setiap transaksi.

Penggunaan akad *hybrid* juga memiliki kekurangan untuk efektivitas waktu nasabah karena mengurus berkas harus bolak-balik kantor bank. Hal ini tidak dapat dihindari mengingat prosedur dan prinsip kehati-hatian yang ketat dari pihak perbankan untuk menjaga agar pelaksanaan pembiayaan KPR IB muamalat berjalan dengan lancar. Hal ini disampaikan oleh Bapak Priya Yulianto sebagai berikut:

”Saya bicara kekurangannya dulu, yang pertama adalah waktu karena nasabah harus bolak-balik datang ke bank untuk proses melakukan akad. Oleh karena itu, dari sisi efektivitas nasabah rasanya nggak efektif sedangkan akad itu harus memenuhi aspek syariah khususnya murabahah di mana kita itu baru bisa melakukan akad murabahah setelah barang itu secara prinsip sudah dilakukan akad qard oleh bank sehingga secara prinsip objeknya sudah jadi punya bank. Apalagi kalau nasabahnya kerja di luar kota artinya dia harus spending time berkali-kali untuk akad. Boros ongkos ya pastinya. Kecuali kalo awalnya dari BPR biasanya lebih simple di banding bank umum”.

Berdasarkan penjelasan Bapak Priya Yulianto di atas, diketahui bahwa kekurangan untuk pelaksanaan akad *take over* adalah memerlukan waktu yang cukup lama untuk proses pengalihan utangnya. Hal ini dikarekanakan perlunya Bank Muamalat Yogyakarta menerapkan prinsip kehati-hatian. Selain lama, proses *take over* juga kurang efektif untuk nasabah yang berada di luar kota karena untuk mengurus prosesnya harus datang langsung ke bank tidak dapat dilakukan secara online, sehingga nasabah harus bolak-balik mengunjungi bank lama maupun Bank Muamalat Yogyakarta.

B. PEMBAHASAN

Kesesuaian Implementasi *Hybrid contract* dengan Ketentuan Fatwa DSN MUI

Pedoman pelaksanaan layanan *take over* menggunakan akad *al qard wal murabahah* adalah Fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 tentang pengalihan utang. Dalam fatwa tersebut dijelaskan bahwa:

- a. Pengalihan utang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah;

- b. *Al-qardh* adalah akad pinjaman dari LKS kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati.
- c. Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit (utang) kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pembelian asset, yang ingin mengalihkan utangnya ke LKS.
- d. Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.

Pada penjelasan fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 tentang pengalihan utang di atas, pelaksanaan yang terjadi di Bank Muamalat Yogyakarta telah sesuai dengan penjelasan yang ada di fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 tentang pengalihan hutang. Bank Muamalat Yogyakarta memiliki produk layanan yang bernama KPR *Ib Hijrah* untuk *take over* KPR dari bank konvensional ke Bank Muamalat Yogyakarta dengan akad *al qard wal murabahah*. Bank Muamalat Yogyakarta berperan sebagai LKS yang menggunakan akad *Al-qardh* untuk menalangi beban utang nasabah di bank konvensional agar beban utang tersebut dapat dilunasi. Nasabah kemudian memiliki kewajiban untuk mengembalikan pinjaman *al-qard* tersebut secara cicil kepada Bank Muamalat Yogyakarta dengan batas waktu yang disepakati bersama. Dalam pelaksanaan *take over* KPR. Hasil penelitian ini mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Adi Purwanto tahun 2016 tentang implementasi *take over* pada hunian syariah di Bank Muamalat Cabang Pmebantu Mojokerto, dimana pelaksanaan *take over* untuk pembiayaan hunian dilakukan dari bank konvensional ke Bank Muamalat (Purwanto, 2016).

Ketentuan untuk pengalihan utang menurut Fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 tentang pengalihan utang menggunakan akad hybrid dibagi menjadi 4 alternatif. Keempat alternatif tersebut dijabarkan sebagai berikut:

1. Alternatif I

- a. LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang) nya; dan dengan demikian, asset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh
- b. Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
- c. LKS menjual secara murabahah aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
- d. Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang al-Qardh dan Fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud alternatif I ini.

Berdasarkan penjelasan 4 poin di atas, analisis peneliti terkait implementasi produk layanan *take over* KPR Ib Hijrah di Bank Muamalat Yogyakarta menyatakan bahwa implementasi tersebut telah sesuai dengan alternatif I yang tercantum dalam Fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 tentang pengalihan utang, hal ini dibuktikan dengan proses pengalihan utang di Bank Muamalat Yogyakarta untuk KPR dari bank konvensional dilakukan dengan memberikan dana talangan (*al-qard*) untuk melunasi beban utang KPR nasabah di bank konvensional. Kemudian nasabah menjadi pemilik asset secara penuh dan harus menjual asset tersebut kepada bank muamalat Yogyakarta karena sudah ditalangi untuk pelunasanya. Kemudian, bank muamalat Yogyakarta menjual kembali asset tersebut kepada nasabah dengan sistem cicil untuk besaran pokok dan margin yang telah disepakati bersama.

Dalam Fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 tentang pengalihan utang disebutkan bahwa akad dinyatakan sah apabila memenuhi syarat dan rukunnya yang diperlukan dalam pembentukan akad. Adapun rukun dari *qard* tersebut yaitu :

1. Muqrid, dalam hal ini adalah sebagai pihak Bank Muamalat Yogyakarta yang dipercaya muqtarid (nasabah) untuk mendapatkan hutang.
2. Objek akad yaitu *qard*, yaitu berupa uang yang digunakan untuk pelunasan KPR nasabah pada bank konvensional.

3. Sighat (ijab qabul) yaitu kesepakatan yang dicapai oleh muqtarid (nasabah) dan muqrid (Bank Muamalat Yogyakarta) dalam melakukan transaksi yang tertulis dalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), yang di dalamnya terdapat identitas kedua belah pihak, serta ketentuanketentuan yang harus disepakati oleh kedua belah pihak.

Aspek penting dari keberlangsungan tersebut adalah adanya kerelaan atau kesepakatan kedua belah pihak untuk mengikatkan diri kedalam akad qard dan kesepakatan tersebut membawa konsekuensi terciptanya akad lain yaitu akad murabahah. Dalam Pembiayaan Hunian Syariah melalui mekanisme take over di Bank Muamalat Yogyakarta fungsi akad qard sebagai penghubung terhadap akad murabahah. Dalam konteks penerapan take over akad qard tidak murni dilaksanakan dengan akad qard saja, akan tetapi terdapat akad lain yang menyertainya yaitu akad murabahah yang merupakan satu rangkaian akad dalam pembahasan ini.

Akad qard dan murabahah merupakan sebuah rangkaian dari dua akad yang berbeda. Dalam fasilitas *take over* pada Pembiayaan Hunian Syariah akad murabahah berfungsi untuk melanjutkan pelaksanaan qard, karena akad qard tidak mungkin terlaksana bila salah satu pihak tidak menyepakati adanya akad murabahah, maka akad murabahah berfungsi sebagai penyempurnaan akad qard. Pembiayaan murabahah juga memungkinkan adanya jaminan, karena sifat dari pembiayaan merupakan jual beli yang pembayarannya tidak dilakukan secara tunai, maka tanggungan pembayaran tersebut merupakan hutang yang harus dibayar oleh musytari (pembeli). Bank syariah (ba'i) memberlakukan prinsip kehati-hatian dengan mengenakan jaminan pada nasabah. Akad murabahah dalam *take over* yang dilakukan oleh Bank Muamalat Yogyakarta adalah sebuah rangkaian yang tidak terpisahkan dari akad sebelumnya yaitu qard.

Posisi qard adalah sebagai akad pembelian atas aset milik nasabah yang ada di bank konvensional oleh Bank Muamalat Yogyakarta sebagai bentuk pengalihan hutang yang dibenarkan oleh Fatwa DSN MUI No.31/DSN-MUI/VI/2002 alternatif ke I. Bagian aset yang dibeli oleh Bank Muamalat Yogyakarta adalah sejumlah sisa hutang pokok nasabah di bank konvensional. Setelah Bank Muamalat Yogyakarta

membeli aset nasabah dari bank konvensional dengan akad qard, maka aset tersebut dijual kembali oleh nasabah kepada Bank Muamalat Yogyakarta untuk melunasi qard-nya, kemudian Bank Muamalat Yogyakarta menjualnya kembali kepada nasabah dengan menggunakan akad murabahah. Dalam akad ini, pihak Bank Muamalat Yogyakarta merinci jumlah aset yang dibelinya, kemudian ditambah keuntungan (margin) yang telah disepakati oleh dua belah pihak dengan pelunasannya dalam bentuk pembayaran secara cicilan.

Di Bank Muamalat Yogyakarta sendiri untuk akad-akad yang dilakukan telah memenuhi syarat dan rukunnya, dimana ketika nasabah mengajukan pembiayaan *take over* maka nasabah harus menandatangani Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) yang di dalamnya terdapat akad qard dan akad murabahah yang harus diketahui oleh kedua belah pihak yakni nasabah dan pihak Bank Muamalat Yogyakarta. Dalam pandangan ekonomi Islam terkait *take over* yang dilakukan oleh Bank Muamalat Yogyakarta maka proses tersebut sudah sesuai dengan syariah, sebab dalam pelaksanaan pembiayaan berdasarkan *take over* pada Pembiayaan Hunian Syariah melibatkan dua akad yang tidak bersamaan pada satu waktu yaitu akad qard terlebih dahulu kemudian diakhiri dengan pemberian akad murabahah.

2. Alternatif II

- a. LKS membeli sebagian aset nasabah, dengan seizin LKK; sehingga dengan demikian, terjadilah syirkah al-milk antara LKS dan nasabah terhadap aset tersebut.
- b. Bagian aset yang dibeli oleh LKS sebagaimana dimaksud angka 1 adalah bagian aset yang senilai dengan utang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK.
- c. LKS menjual secara murabahah bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
- d. Fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam alternatif II ini.

Analisis peneliti terkait implementasi produk layanan *take over* KPR Ib Hijrah di Bank Muamalat Yogyakarta menyatakan bahwa implementasi KPR Ib Hijrah tidak sesuai dengan alternatif kedua karena akad yang digunakan berbeda. Akad yang digunakan dalam implementasi KPR Ib Hijrah di Bank Muamalat Yogyakarta adalah *al qard* dan *murabahah* tidak menggunakan akad *syirkah*.

3. Alternatif III

- a. Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad Ijarah dengan LKS, sesuai dengan Fatwa DSN-MUI nomor 09/DSN-MUI/IV/2002 tentang ijarah.
- b. Apabila diperlukan, LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *al-Qardh* sesuai Fatwa DSN-MUI nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-qard*.
- c. Akad Ijarah sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana dimaksudkan angka 2.
- d. Besar imbalan jasa Ijarah sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan angka 2

Analisis peneliti terkait implementasi produk layanan *take over* KPR Ib Hijrah di Bank Muamalat Yogyakarta menyatakan bahwa implementasi KPR Ib Hijrah tidak sesuai dengan alternatif ketiga karena akad yang digunakan berbeda. Akad yang digunakan dalam implementasi KPR Ib Hijrah di bank muamlat Yogyakarta adalah *al qard* dan *murabahah* tidak menggunakan akad ijarah.

4. Alternatif IV

- a. LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya; dan dengan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh
- b. Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
- c. LKS menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.

- d. Fatwa DSN nomor: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang Qardh dan Fatwa DSN nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah bi Tamlik berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam alternatif IV ini.

Analisis peneliti terkait implementasi produk layanan *take over* KPR Ib Hijrah di Bank Muamalat Yogyakarta menyatakan bahwa implementasi KPR Ib Hijrah tidak sesuai dengan alternatif keempat karena akad yang digunakan berbeda. Akad yang digunakan dalam implementasi KPR Ib Hijrah di bank muamalat yogyakarta adalah *al qard* dan *murabahah* tidak menggunakan akad *ijarah muntahiyah bi tamlik*.

Pelaksanaan layanan *take over* menggunakan akad *al qard wal murabah* di Bank Muamalat Yogyakarta sudah berpedoman pada Fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 tentang pengalihan utang. Hal ini disampaikan oleh Bapak Nanang Prasetyo yang mengatakan bahwa:

“Baik mba jadi kalau kita bicara anomali dari sisi kebiasaan di masyarakat, pemahaman di masyarakat di mana yang namanya jual beli itu proses jual beli harus ada peralihan kepemilikan barang yang kemudian dari sisi legal harus dibuktikan. Padahal dalam sisi syariah selama syarat sah jual beli itu tercapai itu sudah sah terjadi pemindahan harta nah ini yang kadang enggak orang pahami. Makanya sering orang salah paham ya, tidak membaca secara utuh sehingga menganggap ini riba karena tidak adanya pengalihan harta secara fisik artinya dikuasai sepenuhnya. Padahal dalam fatwa yang dikeluarkan DSN MUI adalah secara prinsipnya yang di highlight. Nah itu yang kemudian kadang orang-orang tidak tidak memahami secara prinsip. Jadi ya, menurut kami proses take over ini sudah sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN MUI, karena secara prinsip pengalihan kepemilikan sudah terjadi transaksi dan sudah dialihkan status kepemilikannya”.

Berdasarkan penjelasan Bapak Nanang Prasetyo di atas, diketahui bahwa gambaran dari pelaksanaan layanan *take over* mengutamakan kesesuaian dengan syariat islam untuk penentuan akad. Selain itu, memenuhi syarat untuk menghindari riba sehingga dalam penjelasannya sebelumnya di atas diketahui layanan KPR Ib Hijrah *take over* menggunakan akad *al qard wal murabahah* tidak bisa jika bank sebelumnya merupakan bank syariah dan memberlakukan akad *murabahah* karena akan berpotensi menimbulkan riba. Yang kedua secara principal pelaksanaan akad *al*

qard wal murabahah sudah memenuhi persyaratan jual beli meskipun untuk pengalihan kepemilikan tidak ada perubahan atas nama dalam sertifikat hak milik. Sehingga sertifikat hak milik tetap menjadi milik dari nasabah. Hasil penelitian ini mendukung penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Yunita Maulida, dkk pada tahun 2021 yang mengatakan bahwa pelaksanaan take over pembiayaan KPR di bank syariah dapat dilakukan untuk mengalihkan utang KPR nasabah dari bank konvensional maupun bank syariah tetapi bukan dengan menggunakan akad yang sama seperti murabahah dan murabahah. Salah satu akad harus diganti bisa menjadi musyarakah atau ijarah.

Mengenai prosedur pengalihan utang menggunakan akad *al qard wal murabahah* sudah sesuai dengan pedoman dari fatwa DSN MUI untuk aspek syariah dan juga aspek kehati-hatian. Hal ini juga telah disampaikan lebih rinci oleh Bapak Priya Yulianto, beliau mengatakan bahwa:

*“Ya untuk skemanya sudah saya jelaskan tadi ya mba di awal. Salah satu uniknya di bank syariah ada aturan dari fatwa DSN MUI. Itu memiliki kekuatan hukum yang memaksa dan mengikat dari sisi pemenuhan aspek syariah. Berbeda dengan instansi lain, rata-rata fatwa DSN MUI itu hanya sekedar pendapat jadi tidak memiliki kekuatan hukum yang memaksa sebagai contohnya fatwa tentang rokok itu kan diharamkan ya, tetapi di masyarakat ada juga yang mengatakan itu mubah karena beberapa ulama juga mengatakan itu mubah. Jadi di masyarakat Fatwa DSN MUI itu kan hanya sekedar pendapat tidak ada kekuatan hukum yang mengikat sehingga boleh saja orang mematuhi Fatwa DSN MUI boleh juga jika melanggarnya. Tetapi kalau di bank syariah Fatwa di SMU itu memiliki dasar hukum yang kuat terutama untuk pemenuhan aspek syariah. Tetapi jika prosedur yang terjadi di lapangan kurang sempurna ya itu mungkin terjadi tetapi jika ditanyakan sudah sesuai dengan pedoman fatwa DSN MUI jawabanya sudah karena memang bank syariah wajib memenuhi persyaratan dari Fatwa DSN MUI. Jadi untuk prosedur pengalihan utang menggunakan akad *al qard wal murabahah* di kami dilakukan dengan take over. Jadi prosedur awalnya ya nasabah datang mengajukan permohonan kepada kami Bank Muamalat untuk melakukan take over, baru kemudian bank melakukan yang namanya assesment. Nah assesment itu tujuanya untuk menghitung kemampuan membayarnya dia. Jadi nanti dilihat dari faktor 5C ya, ada character, ada capacity, capital, collateral dan condition dari nasabah. Nah prinsip itu yang kemudian dijabarkan dulu menjadi sebuah assesment. Kalau dia memenuhi syarat lanjut kalau nggak tolak”.*

Berdasarkan penjelasan dari Bapak Priya Yulianto, pelaksanaan *take over* pembiayaan KPR dengan akad *al-qard wal murabahah* tunduk pada fatwa DSN MUI. Karena menurut Bapak Priya Yulianto, keistimewaan Bank Muamalat Yogyakarta adalah menganggap fatwa DSN MUI sebagai pedoman hukum yang wajib ditaati bukan hanya sekedar anjuran saja. Selain fatwa DSN MUI, Bank Muamalat Yogyakarta juga memenuhi prinsip kehati-hatian sebagai institusi keuangan yang terpercaya, karena bank muamalat Yogyakarta sangat menerapkan prinsip kehati-hatian yaitu prinsip 5C yaitu *character, ada capacity, capital, collateral dan condition*. Menurut peneliti, prinsip kehati-hatian yaitu 5C di dunia perbankan memang harus dilakukan karena prinsip tersebut merupakan prinsip wajib yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia untuk melindungi institusi perbankan agar bisnis keuangan tetap berjalan lancar. Menurut peneliti fatwa DSN MUI memang digunakan sebagai pedoman bagi pihak perbankan syariah dalam menjalankan bisnisnya agar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan tidak melanggar ajaran islam dalam bermuamalah.

Untuk memvalidasi hasil penelitian, peneliti berupaya menguatkan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Adi Purwanto tahun 2016 yang melakukan penelitian terkait implementasi pembiayaan *take over* hunian syariah di Bank Muamalat Cabang Pembantu Mojokerto, dalam penelitian tersebut dijelaskan bahwa pihak Bank Muamalat telah memberikan prosedur *take over* yang sesuai dengan syariat karena proses *take over* pada pembiayaan hunian syariah melibatkan dua akad yang tidak bersamaan pada satu waktu yaitu akad *qard* terlebih dahulu kemudian diakhiri dengan pemberian akad *murabahah*. Penelitian ini juga mendukung penelitian yang dilakukan oleh Rizki Claudia pada tahun 2018 yang menjelaskan bahwa pelaksanaan *take over* pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia dengan menggunakan istilah *hybrid contract* tidak bertentangan dengan fatwa DSN No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang. Mekanisme pelaksanaan *take over* pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia yaitu langkah pertama *take over* dilakukan dengan akad *murabahah* yang didahului dengan akad *al qardh*, kedua dilakukan pencairan dana *al qardh* sebesar *outstanding* nasabah di bank sebelumnya, dan ketiga harus dilakukan pelunasan dengan menggunakan dana

pencairan dari akad *take overnya*. Hal ini sesuai dengan hasil yang peneliti dapatkan saat meneliti implementasi *take over* pada produk KPR IB di Bank Muamalat Yogyakarta yaitu adanya dua akad yang dilaksanakan tidak secara bersamaan tetapi bertahap mulai dari akad qard untuk talangan pembiayaan ke bank konvensional dan akad murabahah untuk proses pelunasan pembiayaan sisa dari produk KPR yang diajukan nasabah. Analisis penulis berasumsi bahwa seluruh cabang Bank Muamalat di Indonesia sama dalam proses pembiayaan take over KPR karena sepakat tunduk terhadap aturan dari fatwa DSN MUI.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini adalah implementasi KPR Ib di Bank Muamalat Yogyakarta menggunakan dua skema akad hybrid yang pertama menggunakan skema *al qard wal murabahah* dengan proses pengalihan utang di Bank Muamalat Yogyakarta untuk KPR dari bank konvensional dilakukan dengan memberikan dana talangan (*al-qard*) untuk melunasi beban utang KPR nasabah di bank konvensional. Kemudian nasabah menjadi pemilik asset secara penuh dan harus menjual asset tersebut kepada bank muamalat Yogyakarta karena sudah ditalangi untuk pelunasannya. Kemudian, bank muamalat Yogyakarta menjual kembali asset tersebut kepada nasabah dengan sistem cicil untuk besaran pokok dan margin yang telah disepakati bersama. Hal ini telah sesuai dengan pedoman fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 tentang pengalihan utang untuk skema alternatif I. Implementasi KPR Ib Hijrah di Bank Muamalat Yogyakarta juga menggunakan skema akad hybrid yang kedua yaitu *musyarakah muntanaqisah asset refinance syariah* yang ada di Bank Muamalat Yogyakarta untuk memfasilitasi nasabah yang ingin melakukan *take over* dengan pengambilan data nasabah melalui penilaian asset yang dimiliki nasabah dan kemudian pihak bank membeli sebagian asset nasabah. Hal ini telah sesuai dengan pedoman fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 tentang pengalihan utang untuk skema alternatif II.

B. Saran

1. Bagi pihak Bank Muamalat Yogyakarta, diharapkan mampu mempertahankan kesesuaian fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 tentang pengalihan utang dalam implementasi akad hybrid kontrak untuk pengalihan utang.
2. Bagi peneliti selanjutnya agar dapat melengkapi penelitian tidak hanya berfokus pada implementasi *hybrid contract* pada akad *al qard wal murabahah* tetapi juga pada akad *musyarakah muntanaqisah asset refinance syariah*.

C. Kendala Penelitian

Penelitian ini tidaklah sempurna, peneliti mengalami kendala dalam mengambil data, yaitu pada perizinan dari pihak bank muamalat Yogyakarta untuk mewawancarai nasabah take over, sehingga informasi yang peneliti dapatkan bersifat satu arah dari pihak bank Muamalat Yogyakarta. Dalam hal ini peneliti tidak memiliki informasi siapa saja yang menjadi nasabah take over karena untuk kasus pembiayaan take over jarang terjadi dilapisan masyarakat, memerlukan petunjuk informasi dari pihak bank untuk mengetahui data siapa saja nasabah yang sedang mengajukan pembiayaan take over dan menurut pihak bank hal tersebut termasuk kerahasiaan konsumen yang perlu dijaga.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahyani, H. (2021). Perspektif Ekonomi Syariah Di Indonesia Tentang Riba, Bunga Bank, dan Bagi Hasil. In *JURNAL EKONOMI SYARIAH* (Vol. 6, Issue 1, pp. 28–50). LPPM-PMP Universitas Siliwangi Tasikmalaya. <https://doi.org/10.37058/jes.v6i1.2538>
- Alfin, A. (2018). Multi-Akad dalam Perspektif Fikih dan Implementasinya di Perbankan Syariah. *Al Hurriyah: Jurnal Hukum Islam*.
- Al-Imroni, A. bin M. bin A. (2006). *Al-Uqud Al-maliyyah Al-Murakkabah Dirasah Fiqhiyyah Tashiliyyah Wa Tathbiqiyyah*. Kunuz Isybaliya.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah : Dari Teori Ke Praktik*. Gema Insani.
- Arafah, S. L. N. (2018). MULTI AKAD (HYBRID CONTRACT) INOVASI PRODUK LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH. In *EKSISBANK: Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan* (Vol. 2, Issue 2, pp. 49–54). STIE Syariah Indonesia Purwakarta. <https://doi.org/10.37726/ee.v2i2.52>
- Arifin, S. (2018). Litigasi *Hybrid contract* Gadai pada Lembaga Keuangan Syariah. In *ISLAMICA: Jurnal Studi Keislaman* (Vol. 12, Issue 2, pp. 405–429). State Islamic University (UIN) of Sunan Ampel. <https://doi.org/10.15642/islamica.2018.12.2.405-429>
- Arwanita, D., Wati, D. R., Mutia, E., Aprianingsih, E., & Syarif, A. H. (2022). Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan Otomotif Dalam Perspektif Ekonomi Islam. *AT-TAWASSUTH: Jurnal Ekonomi Islam*, 7(1), 81. <https://doi.org/10.30829/ajei.v7i1.10722>
- Eprianti, N. (2019). PENERAPAN PRINSIP 5C TERHADAP TINGKAT NON PERFORMING FINANCING (NPF). In *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* (Vol. 3, Issue 2). Universitas Islam Bandung (Unisba). <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v3i2.4645>

- Fachrurrazy, M., & Tryambarwati. (2021). Konsep Sistem Akad Hybrid: Regulasi Pengaturan Dan Implementasi Pada Perbankan Syariah Di Indonesia. *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*, 6(2), 76–96.
- Fauziah, F. N., Kosim, A. M., & Lisnawati, S. (2021). Analisis Implementasi Akad *Hybrid contract* Murabahah bil Wakalah di Bank BJB Syariah Kc Bogor Jabar. *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, 4(2), 138–149. <https://doi.org/10.47467/elmal.v4i2.532>
- Handayani, D. L. (2018). PENGAWASAN PADA BAGIAN MARKETING DI LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH. In *Al-Intaj: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* (Vol. 4, Issue 2). Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu. <https://doi.org/10.29300/aij.v4i2.1212>
- Handayani, S. H. (2018). Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip-Prinsip Syariah Di Bank Syariah. In *Aktualita (Jurnal Hukum)* (Vol. 1, Issue 2). Universitas Islam Bandung (Unisba). <https://doi.org/10.29313/aktualita.v1i2.4047>
- Ilman, A. N. (2021). *Hukum Perbankan Syariah dan Pasar Modal Syariah yang Berperan sebagai Jantung Ekonomi*. Center for Open Science. <https://doi.org/10.31219/osf.io/9s6hn>
- Irawan, R. (2020). *Hybrid contract (Multi Akad) Dalam Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bandar Lampung*. IAIN Metro.
- Isfandiar, A. A. (2014). ANALISIS FIQH MUAMALAH TENTANG *HYBRID CONTRACT* MODEL DAN PENERAPANNYA PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH. In *JURNAL PENELITIAN* (Vol. 10, Issue 2). LP2M IAIN Pekalongan. <https://doi.org/10.28918/jupe.v10i2.361>
- KNKS. (2020). Trend Konversi ke Bank Syariah: Tingkatkan Efisiensi dan Produktivitas Bisnis. *Insight: Buletin Ekonomi Syariah*, 9, 1–11.

- Mas'ud, M. F. (2020). ANALISIS *HYBRID CONTRACT* PADA TAKE OVER PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH DARI BANK KONVENSIONAL KE BANK SYARIAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI ISLAM. In *AKSY: Jurnal Ilmu Akuntansi dan Bisnis Syariah* (Vol. 2, Issue 1, pp. 81–89). Sunan Gunung Djati State Islamic University of Bandung. <https://doi.org/10.15575/aksy.v2i1.7863>
- Mualim, Agustine, H. K., & Hariyani, A. (2021). Islamic Law Overview on Implementation of Murabahah Bil Wakalah on Multi-Purpose Financing Products. *Journal of Applied Business, Taxation and Economics Research*, 1(2), 193–204. <https://doi.org/10.54408/jabter.v1i2.18>
- Muklis, M., & Wulandari, R. (2013). Pengaruh Produk Jasa Gadai (Rahn) Dengan Akad Qard Dan Ijarah Terhadap Kepeminatan Masyarakat Untuk Berbank Di Bank Syariah Mandiri. In *Islaminomics: Journal of Islamic* jurnal.isvill.ac.id.
- Munandar, E. (2018). *Analisis Kausalitas Tingkat Imbal Hasil Deposito Bank Konvensional dan Bank Syariah dan Kaitannya Dengan Tingkat Inflasi Di Indonesia*. dspace.uui.ac.id.
- Nurhikma, Masse, R. A., & Damira. (2020). Implementasi Hybrid Contract Pada Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Di Bni Syariah Cabang Makassar. *Jurnal Manajemen Dan Perbankan Syariah*, 2(4), 65–79.
- OJK. (2023). *Bank Umum*. [https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/pages/Bank-Umum.aspx#:~:text=Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro%20deposito,Menerbitkan surat pengakuan utang](https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/pages/Bank-Umum.aspx#:~:text=Menghimpun%20dana%20dari%20masyarakat%20dalam%20bentuk%20simpanan%20berupa%20giro%20deposito,Menerbitkan%20surat%20pengakuan%20utang).
- Permana, T., & Puspitaningsih, A. (2020). Determinan Pembiayaan Musyarakah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia. In *JURNAL EKONOMI SYARIAH* (Vol. 5, Issue 2, pp. 1–15). LPPM-PMP Universitas Siliwangi Tasikmalaya. <https://doi.org/10.37058/jes.v5i2.2041>

- Prabowo, B. A., & Jamal, J. Bin. (2017). Peranan Dewan Pengawas Syariah terhadap Praktik Kepatuhan Syariah dalam Perbankan Syariah di Indonesia. In *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* (Vol. 24, Issue 1, pp. 113–129). Universitas Islam Indonesia (Islamic University of Indonesia). <https://doi.org/10.20885/iustum.vol24.iss1.art6>
- PT Bank BCASyariah. (2023). *Pedoman dan Tata Tertib Kerja Dewan Pengawas Syariah*. <https://www.bcasyariah.co.id/dewan-pengawas-syariah-gcg>
- Purwanto, A. (2016). Analisis Implementasi Take Over Pada Pembiayaan Dunia Syariah (Studi Pada PT . Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto). *El-Qist : Journal Of Islamic Economic and Business (JIEB)*, 06(01), 1171–1186. <http://jurnalfebi.uinsby.ac.id/index.php/elqist/article/view/88>
- Puteh, A., Rasyidin, M., & Mawaddah, N. (2018). Islamic banks in indonesia: Analysis of efficiency. *Emerald Reach Proceedings Series*, 1(1), 331–336. <https://doi.org/10.1108/978-1-78756-793-1-00062>
- Qiblati, T. I. (2021). *Fungsi dan Peranan Bank Syariah dan Lembaga Keuangan Non-Bank*. Center for Open Science. <https://doi.org/10.31219/osf.io/wgkt4>
- Rachmatulloh, D. P., & Solekah, N. A. (2021). Antecedents of Saving Decision at Sharia Banks: Islamic Financial Literacy, Religiosity and Service Quality (Studies on Millennial Generation). *Al-Tijary*.
- Sa'diyah, M., Gumilar, A. G., & ... (2020). Sharia *Hybrid contract* Compliance of Islamic Microfinance Institutions in Jepara Regency. *EkBis: Jurnal Ekonomi*
- Sapira, S. (2021). *Penerapan Penggabungan Akad Qard dan Akad Ijarah Produk Gadai di BANK Syariah Mandiri Kota Palopo*. repository.iainpalopo.ac.id.
- Sayuti, M. N. (2019). Kontekstualisasi Rasio Logis Hybrid Contract: Upaya Penguatan Persepsi Masyarakat Terhadap Bank Syariah. *AL-IQTISHADIAH. Jurnal Ekonomi Syariah Dan Hukum Ekonomi Syariah*, 5(2), 111–130.

- Setiawan, D. A. (2018). *Tinjauan hukum Islam terhadap jual beli ban bekas: studi kasus di Desa Kabunan Kecamatan Dukuh Waru Kabupaten Tegal*. eprints.walisongo.ac.id.
- Siskawati, Z. (2020). Penerapan *Hybrid contract* Dalam Produk Keuangan Dan Ekonomi Islam. *Finest: Jurnal Riset Dan*
- Sugiyono. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Afabeta.
- Sukardi, S. (2018). Perilaku Menabung Karyawan Amal Usaha Muhammadiyah Kota Yogyakarta. In *UMMagelang Conference Series*. journal.unimma.ac.id.
- susanti, E. (2021). *fungsi peranan bank syariah dan lembaga keuangan non bank*. Center for Open Science. <https://doi.org/10.31219/osf.io/kce2m>
- Undang-Undang No 10 Tahun 1998*. (n.d.).
- Wahid, N. (2019). *Multi Akad dalam Lembaga Keuangan Syariah*. books.google.com.
- Yusriadi. (2022). Bank Syariah dan Konvensional (Suatu Analisis Perbedaan dan Prinsip-prinsipnya). *SYARAH : Jurnal Hukum Islam*, 11(2).

LAMPIRAN

1. Pedoman Wawancara

Kepada:

Yang Terhormat Bapak/Ibu, Saudara/I

Di tempat

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

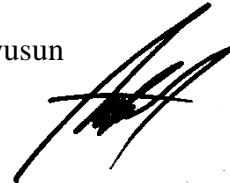
Segala puji dan syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat serta salam semoga tercurahkan kepada junjungan Nabi kita Muhammad SAW.

Perkenalkan saya Meishafni Auranie Syahyara Putri, mahasiswa aktif Program Studi Ekonomi Islam, Fakultas Ilmu Agama Islam, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta. Sehubungan dengan tugas akhir saya yang berjudul “*Kesesuaian Implementasi Hybrid contract Pada Produk KPR IB Di Bank Muamalat Yogyakarta dengan Fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 Tentang Pengalihan Utang*”, maka saya memerlukan data dan informasi dari Bapak/Ibu karyawan Bank Muamalat Yogyakarta. Oleh karena itu dengan segala hormat dan kerendahan hati memohon kesediaan dari Bapak/Ibu karyawan Bank Muamalat Yogyakarta untuk menjadi narasumber dalam wawancara ini, agar dapat membantu kesuksesan penelitian saya. Seluruh jawaban yang diberikan akan dijaga kerahasiaannya dan hanya digunakan untuk kepentingan akademik. Demikian permohonan saya, atas bantuan dan kerelaan Bapak/Ibu karyawan Bank Muamalat Yogyakarta dalam meluangkan waktu wawancara ini, saya haturkan banyak terimakasih.

Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh.

Yogyakarta, 20 Juni 2023

Penyusun



Meishafni Auranie Syahyara Putri

A. Identitas Narasumber dari Pihak Bank Muamalat Yogyakarta

1. Nama : Bapak Priya Yulianto dan Bapak Nanang Prasetyo
2. Jabatan : Legal Banking dan Relationship Manager Mortgage

B. Pedoman Wawancara dengan Pihak Bank Muamalat Yogyakarta

Indikator	Pertanyaan
Profil Bank Muamalat Yogyakarta	1. Bagaimana visi dan misi Bank Muamalat Yogyakarta? Link Rekaman Suara: https://drive.google.com/file/d/1mM9f-Ks_wuX5SMNdQjsMnD84x-pj5fkG/view?usp=drive_link
	2. Bagaimana struktur organisasi di Bank Muamalat Yogyakarta? Link Rekaman Suara: https://drive.google.com/file/d/1bkZEobu6W18pBFOFKZtO9SNtlfAs8vDy/view?usp=drive_link
	3. Apa saja produk layanan yang disediakan untuk program pembiayaan dari Bank Muamalat Yogyakarta? Link Rekaman Suara: https://drive.google.com/file/d/1NydXLJ8cchTVttkJ0jGom-XcdQAPYTJD/view?usp=drive_link
	4. Apa saja produk layanan yang menggunakan akad <i>hybrid</i> ? Link Rekaman Suara: https://drive.google.com/file/d/1-_jk_Uk9q9u7FH4atit_I5SkKr2LI2be/view?usp=drive_link
	5. Apakah Bank Muamalat Yogyakarta memiliki produk layanan yang menggunakan akad <i>hybrid</i> yaitu akad al qard wal murabahah? Link Rekaman Suara: https://drive.google.com/file/d/1gtKxbsms29O-_MrlzgxhPPRd-1G2RZc2/view?usp=drive_link

	<p>6. Apa saja nama produk layanan yang menggunakan akad al qard wal murabahah?</p> <p>Link Rekaman Suara: https://drive.google.com/file/d/1XvmpL_rc5rokLK5tW8dX39_dIyA4m4sU/view?usp=drive_link</p>
Implementasi akad al qard wal murabahah	<p>7. Bagaimana tahapan pelaksanaan akad al qard wal murabahah?</p> <p>Link Rekaman Suara: https://drive.google.com/file/d/16I2w39SIRUi99LOu3krJU3xxDdtzGLts/view?usp=drive_link</p>
	<p>8. Apakah pelaksanaan akad take over menggunakan akad al qard wal murabahah berpedoman pada Fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 tentang pengalihan utang?</p> <p>Link Rekaman Suara: https://drive.google.com/file/d/1Vj6Jej71_ogBwIA5a9L8AjSV39sq1Bb3/view?usp=drive_link</p>
	<p>9. Bagaimana Bank Muamalat Yogyakarta mengimplementasikan Fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 tentang pengalihan utang dalam pelaksanaan pembiayaan <i>take over</i> menggunakan akad al qard wal murabahah?</p> <p>Link Rekaman Suara: https://drive.google.com/file/d/1GwyEFbINMnluWsY1PxwYkMooKBbK9tl/view?usp=drive_link</p> <p>10. Bagaimana prosedur pengalihan utang menggunakan akad al qard wal murabahah?</p> <p>Link Rekaman Suara: https://drive.google.com/file/d/1uhKtGtcugEwMvpvVpBhSwueDsU6PGiWv/view?usp=drive_link</p>

	<p>11. Apa saja jenis utang yang dapat di alihkan menggunakan akad al qard wal murabahah?</p> <p>Link Rekaman Suara: https://drive.google.com/file/d/185d7OdPRm1GGqL26h4rRPeRDG51Rdvry/view?usp=drive_link</p>
	<p>12. Apa saja syarat yang diperlukan untuk melaksanakan pengalihan utang menggunakan akad al qard wal murabahah?</p> <p>Link Rekaman Suara: https://drive.google.com/file/d/1o2m9fNPkuPLwGq2VvHfzdAMtwW0Kbxmj/view?usp=drive_link</p>
	<p>13. Bagaimana <i>punishmen</i> yang diberikan dari pihak Bank Muamalat Yogyakarta jika nasabah melanggar kontrak pengalihan utang menggunakan akad al qard wal murabahah?</p> <p>Link Rekaman Suara: https://drive.google.com/file/d/1Q-9FFzRu0GhUWhHOQXl3GzMmxzIG1_Yh/view?usp=drive_link</p>
	<p>14. Apakah take over pembiayaan KPR Ib dapat menggunakan akad selain al qard wal murabahah?</p> <p>Link Rekaman Suara: https://drive.google.com/file/d/1JcU9s1iU4u1qnDUePCsvKMZ_AaN55s1I/view?usp=drive_link</p>
	<p>15. Bagaimana penjelasan akad lain untuk <i>take over</i> pembiayaan KPR Ib selain menggunakan akad al qard wal murabahah?</p> <p>Link Rekaman Suara:</p>

	https://drive.google.com/file/d/1-2iyA6zZseyO_085g1mjtPxYRPTF21v/view?usp=drive_link
	<p>16. Mengapa akad al qard wal murabahah menjadi akad terbaik untuk nasabah yang ingin beralih dari pinjaman bank konvensional ke pembiayaan bank syariah?</p> <p>Link Rekaman Suara:</p> https://drive.google.com/file/d/1OBTvy_XLdXgwHSp_o7TfPL2gXIEyRyUR/view?usp=drive_link
	<p>17. Apa saja kelebihan dan kekurangan menggunakan skema pengalihan pembiayaan KPR Ib menggunakan akad al qard wal murabahah?</p> <p>Link Rekaman Suara:</p> https://drive.google.com/file/d/1p4E3iGfvH-t12dwikIZzlgobWnbs92hn/view?usp=drive_link

2. Hasil Wawancara

A. Identitas Narasumber dari Pihak Bank Muamalat Yogyakarta

Narasumber 1

Nama : Priya Yulianto

Jabatan : Legal Banking

Narasumber 2

Nama : Nanang Prasetyo

Jabatan : Relationship Manager Mortgage

B. Hasil Wawancara dengan Pihak Bank Muamalat Yogyakarta

1) Indikator Profil Bank Muamalat Yogyakarta

Peneliti : Asalamualaikum Warahmatulahi Wabarokatuh.

Narasumber 1 : Waalaikumsalam Warah Matulahi Wabarokatuh

Peneliti : Kepada Bapak Priya Yulianto selaku Legal Banking dan Bapak Nanang Prasetyo selaku Relationship Manager Mortgage. Terima kasih banyak telah memberikan kesempatan dan meluangkan waktu kepada saya untuk melaksanakan proses wawancara ini dengan hikmat. Perkenalkan, saya Meisyafni Auranie Ranisha Putri dari Prodi Ekonomi Islam, Universitas Islam Indonesia. Sebelumnya saya merasa bersyukur sekali bisa sampai pada tahap wawancara ini untuk proyek penelitian saya. Pagi ini izinkan saya untuk melakukan wawancara demi kebutuhan skripsi saya mengenai Implementasi *Hybrid contract* Dalam Akad Al-Qard Wal Murabahah Pada Produk KPR IB Di Bank Muamalat Yogyakarta. saya memohon kepada yang terhormat bapak untuk menjawab semua pertanyaan yang nanti saya ajukan. Saya izin untuk memulainya dan merekam jawabannya ya pak.

Narasumber 1 : Baik mba Meisya silahkan ditanyakan.

Peneliti : Baik Bapak, saya akan menanyakan pertanyaan yang pertama yang berkaitan dengan profil dari Bank Muamalat Yogyakarta sendiri yaitu Bagaimana sejarah berdirinya Bank Muamalat Yogyakarta?

Narasumber 1 : Tujuan awalnya berdirinya bank muamalat yang sebenarnya adalah sebagai solusi dari sebuah polemik ya mba. Pada saat itu tahun sekitar tahun 70 an sampai 80 an menjelang tahun 90. Itu kan ada satu polemik tentang bank konvensional di kalangan umat Islam. Ada yang berpendapat bunga bank di bank konvensional itu riba, tetapi ada juga pendapat enggak riba kok itu masih mubah, masih boleh lah, tetapi kemudian ada yang bilang itu makruh. Nah baru kemudian sebagai jalan tengah atas polemik itu, maka dalam satu konsorsium yang

memutuskan oke, kita bikin suatu ide bikin namanya bank syariah. Sehingga tahun 90 berdirilah operasional bank muamalat. Untuk sejarah secara lengkapnya mba bisa melengkapi informasi di website kami yaitu website Bank Muamalat.

Peneliti : Baik bapak terima kasih untuk jawaban bagi pertanyaan yang pertama, kemudian pertanyaan yang kedua adalah bagaimana visi dan misi Bank Muamalat Yogyakarta?

Narasumber 1 : Nah untuk visi dan misi juga bisa dilihat di website Bank Muamalat ya, Pada intinya kami memang ingin membangun satu sistem ekonomi Islam yang baik dalam artian untuk masalah keuangan unggul dalam ranah spiritualitas tetapi kami juga unggul dalam rasionalitas itu. Bahasanya seperti itu.

Peneliti : Baik bapak, terima kasih untuk pertanyaan berikutnya adalah bagaimana struktur organisasi di Bank Muamalat Yogyakarta?

Narasumber 2 : Oke kalau untuk organisasai pertama kali kan kita ada yang Namanya region. Nah untuk satu region itu membawahi beberapa kantor cabang. Contohnya region Jateng-DIY itu kan cabang dari Jakarta nah di bawahnya juga ada cabang lagi yaitu DI Yogyakarta, kemudian ada Semarang, Solo, Kudus, Purwokerto, kemudian ada Pekalongan. Kita juga ada yang di Kalimantan. Kemudian kalau di DI Yogyakarta itu dibawahnya ada Brand Manager yang terdiri dari beberapa Brand Manager (BMA). Kemudian di bawahnya Brand Manager (BMA) itu ada namanya Brand Manager kelas d. Kemudian di bawahnya juga ada BBM yaitu Brand Development Manager itu yang menjadi supervisi marketing bisnis atau R and bisnis seperti disini dijabat oleh Mas Sandi. Aja juga yang setingkat dengan itu Namanya DN mba, tetapi

itu khusus bekerja untuk mengurus operasional bisnis di kala pandemi kemarin. Selain itu juga namanya ada divisi operasi namanya Operasional Manager itu nanti membawahi kayak seller dan CS. Tetapi itu outsourcing mba. Seperti itu mbak gambaran kasarnya terkait struktur organisasi di Bank Muamalat.

Peneliti : Baik Bapak, untuk selanjutnya, apa saja produk layanan yang disediakan untuk program pembiayaan dari Bank Muamalat Yogyakarta?

Narasumber 1 : Maksudnya untuk produk layanan yang ditanyakan terkait akad hybrid ya, jadi kalo produk nanti ada segmentasinya mba. Macam-macam segmentasi kan ada segmen SE sama segmen konsumer. Nah kalau di segmentasi konsumer yang menggunakan akad *hybrid* ya KPR itu salah satu produknya. Nanti untuk akadnya tergantung jenis transaksinya seperti apa atau skema transaksinya seperti apa. Nah khusus untuk KPR Biasanya kita pakai untuk transaksi yang bersifat *take over*, maksudnya itu pengambil alihan pembiayaan dari bank tertentu di luar Bank Muamalat dengan syarat tertentu ke pembiayaan yang ada di Bank Muamalat. Beberapa persyaratan misalkan KPR sebeumnya dari bank konvensional menggunakan skema kredit konvensional nanti bisa di *take over* ke Bank Muamalat menggunakan akad syariah atau KPR awalnya dari bank syariah lain itu bisa *take over* ke Bank Muamalat.

Peneliti : Baik bapak, mohon dijelaskan lebih rinci terkait produk layanan yang menggunakan akad *hybrid*.

Narasumber 1 : Kalau untuk yang menggunakan akad *hybrid* produk layanan yang tadi kita sampaikan ya ada dua segmentasi ada segmen konsumer ada yang segemen SE. Untuk segmen SE pun nanti bisa dibagi lagi dari sisi komersil dan sisi retail.

Nah untuk jenis transaksinya ya bisa bermacam-macam artinya tergantung dari kebutuhan skema akad itu sendiri atau kebutuhan dari pembiayaan itu sendiri. Yang menggunakan akad qard dan murabahah itu ada di KPR. Biasanya untuk mengalihkan pembiayaan KPR yang awalnya dari bank selain Bank Muamalat ke bank Muamalat ya namanya *take over*. Jadi *take over* pembiayaan mba memerlukan persyaratan yaitu akad sebelumnya merupakan akad KPR juga, yang kedua bisa dari bank konvensional dengan akad kredit tertentu atau misalkan dari bank syariah lain yang awalnya menggunakan akad murabahah maka bisa di *take over* menggunakan murabahah juga di bank muamalat.

2) Indikator Implementasi akad al qard wal murabahah

Peneliti : Bapak kita masuk ke indikator implementasi akad al qard wal murabahah ya, untuk pertanyaan yang pertama adalah apakah Bank Muamalat Yogyakarta memiliki produk layanan yang menggunakan akad hybrid yaitu akad al qard wal murabahah?

Narasumber 2 : Iya mba ada untuk akad itu kita pake tadi saya juga sudah menjelaskan sedikit.

Peneliti : Apa saja nama produk layanan yang menggunakan akad al qard wal murabahah?

Narasumber 2 : Eeee namanya ada KPR *take over*, eee mungkin untuk ini pembiayaan kepemilikan rumah dengan *take over* ya mba.

Peneliti : Baik pertanyaan selanjutnya adalah, Bagaimana tahapan pelaksanaan akad *al qard wal murabahah*?

Narasumber 1 : Untuk tahapan pelaksanaannya berarti skema nya ya. Itu sebenarnya agak unik, Jadi ada proses jual beli kepemilikan. Dan ini kita bicara secara prinsip karena di situ mengatakan bahwa proses jual beli.

Kalau mau bicara skema jadi nanti nasabah ketika dia mengajukan proses *take over* dari pembiayaan yang lama di bank yang lama ke Bank Muamalat maka dia akan menghadapi dua proses akad. Yang pertama itu adalah akar *qard* nya dulu. Kita bicara soal *qard* nya. Jadi *qard* itu berasal dari kata *qardhul hasan* bahasa sederhananya itu adalah talangan. Jadi Bank Muamalat menalangi sejumlah uang. Sejumlah nilai uang kepada nasabah untuk proses pengambilan sertifikatnya di bank lama. Fungsinya Supaya apa? Ya supaya objek kepemilikan dia itu 100% jadi miliknya dia. Itu dulu yang perlu dipahami sebelum kita ke murabahahnya. Artinya *qard* itu kita berikan pada nasabah secara akad untuk menalangi pembiayaan dia.

Yang kita talangi apa saja komponennya? Jadi komponennya kalau dulu itu hanya sebatas dari nilai ostending atau nilai pokok pembiayaannya, tetapi atas perkembangan kebutuhan pasar maka kondisi itu diperluas ke macam-macamnya misalkan ada pinalti di situ kan kalau kita bicara konvensional ada itu pinaltinya, trus ada bunga yang berjalan, ada biaya-biaya yang perlu dikeluarkan. Jadi kita perluasan sampai situ. Nah nilai uang itu maka kita talangi pembiayaannya dulu. Semua biaya-biaya dari bank yang lama ditalangi supaya kepemilikan atas objek itu 100% jadi milik nasabah. Artinya prinsipnya di sini supaya proses objeknya itu menjadi nasabah.

Nah jangka waktunya berapa lama? untuk waktu *qard* itu apakah setara dengan KPR di bank konvensional? Apakah bisa 10 tahun bisa 15 tahun atau hanya berapa tahun? Nah kalau di internal kita di Bank Muamalat, waktu tenor itu kita pendekkan tidak sampai satu tahun hanya maksimal 14 hari. Pada 14 hari kalender proses itu selesai di bank lama.

Dalam 14 Hari itu apa yang harus dilakukan? Nah dari sistem perbankan kita kan proses pembelian itu harus segera diselesaikan secara lunas tuh karena Bank Muamalat juga harus memperhatikan kondisi si nasabah yaitu kolektibilitasnya.

Kolektibilitas ini berkaitan dengan kesehatan keuangan nasabah. Kalau tidak dibayar dalam waktu 14 hari, nanti nasabah bisa berada di status kol. 5 itu yang gak baik untuk status kesehatan keuangan nasabah.

Bisa nggak diperpanjang prosesnya dari 14 hari? Jawabannya bisa tapi harus proses lagi dijual lagi objek pembiayaannya, iya itu jatuhnya lebih rumit.

Lalu supaya qard itu selesai bagaimana? Ya akhirnya nasabah menjual objek pembiayaan kepada bank. Nah ini yang uniknya di sini, padahal itu kan punya dia, secara aturan hukum kan ya kalau kita bicara kepemilikan di sistem hukum di Indonesia siapa yang tertera di sertifikat itu yang punya, Tetapi, di dalam prosesi pelaksanaan akad di syariah kadang itu sedikit disimpangi, ya mungkin tidak 100% harus seperti apa yang berlaku dalam dalam transaksi kebanyakan. Artinya nasabah menjual yang dia punya itu kepada bank. Oke akhirnya bank membeli. Antara bank dan nasabah ada akad yang dilakukan namanya akad jual beli. Nah ngomongin orang beli kan kita mengeluarkan sejumlah uang nah uang itulah yang kemudian nanti akan untuk menutup qard. Oke berarti kan prosesnya sekarang objek itu punya bank, karena ada proses jual beli antara nasabah ke bank. Oke selesai ya. Objek itu sekarang secara prinsip kita bicara secara prinsip ya supaya tidak salah paham, secara prinsip objek itu menjadi milik bank.

Lalu kemudian, setelah prinsip itu, objeknya menjadi milik bank, nasabah kan ingin memiliki kembalikan prosesnya pastinya nasabah ingin memiliki kembali atas objek yang dia miliki. Akhirnya atas hal tersebut maka bank menjual kembali hak kepemilikan yang semula dia beli dari nasabah yang semula dia bayar langsung untuk melunasi utang KPR di bank konvensional atau bank sebelumnya kemudian bank akan jual kembali ke nasabah dengan akad murabahah. Skemanya seperti itu. Secara prinsip bank menjual kembali objeknya ke nasabah cuma sekarang enggak tunai tetapi dengan cara dicicil. Dengan harga pokok beserta dengan margin.

Jadi sebenarnya kalau kita mau bicara skema di proses *take over* KPR, sorry ya saya ralat, sebenarnya bukan gabungan 2 akad ya, tetapi ada 3 akad. Yang pertama adalah qard, Yang kedua adalah ba'i untuk jual beli antara kami Bank Muamalat dengan posisi kami sebagai pembeli dan Bank Konvensional atau Bank Syariah lainnya dengan posisi sebagai penjual. Dan yang ketiga juga ba'i untuk proses jual beli dari kami Bank Muamalat dengan posisi sebagai penjual kepada nasabah dengan posisi sebagai pembeli dengan akad murabahah.

Peneliti : Apakah pelaksanaan akad *take over* menggunakan akad al qard wal murabahah di Bank Muamalat Yogyakarta sudah berpedoman pada Fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 tentang pengalihan utang?

Narasumber 1 : Baik mba jadi pertanyaan ini juga yang saya ingin jelaskan dan membuat banyak kalangan masyarakat yang salah paham bahwa pembiayaan KPR di bank syariah dan bank konvensional sama saja. Sekaligus ini saya mau minta tolong

juga sama mba nya yang merupakan mahasiswa ekonomi islam ya.

Ketika terjadi proses di luaran yang mengatakan bank syariah itu sama dengan bank konven itu sebenarnya memang ada sedikit anomali. Kalau kita bicara anomali dari sisi kebiasaan di masyarakat, pemahaman di masyarakat di mana yang namanya jual beli itu proses jual beli harus ada peralihan kepemilikan barang yang kemudian dari sisi legal harus dibuktikan. Padahal dalam sisi syariah selama syarat sah jual beli itu tercapai itu sudah sah terjadi pemindahan harta nah ini yang kadang enggak orang pahami. Makanya sering orang salah paham ya, tidak membaca secara utuh sehingga menganggap ini riba karena tidak adanya pengalihan harta secara fisik artinya dikuasai sepenuhnya. Padahal dalam fatwa yang dikeluarkan DSN MUI adalah secara prinsipnya yang di *highlight*. Nah itu yang kemudian kadang orang-orang tidak tidak memahami secara prinsip.

Jadi ya, menurut kami proses *take over* ini sudah sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN MUI, karena secara prinsip pengalihan kepemilikan sudah terjadi transaksi dan sudah dialihkan status kepemilikannya. Tadi saya juga sudah jelaskan skemanya kan ya secara detail itu, walaupun penguasaan barang itu secara hukum atas namanya masih atas nama nasabah tapi secara prinsip sudah dijual pada Bank Muamalat. Kemudian bank menjual kembali secara prinsip ke nasabah dengan cara cicil dengan sudah menetapkan harga pokok dan marginya.

Peneliti :Bagaimana Bank Muamalat Yogyakarta mengimplementasikan Fatwa DSN MUI No 31/DSN MUI/VI/ 2002 tentang pengalihan utang dalam pelaksanaan

pembiayaan *take over* menggunakan akad *al qard wal murabahah*?

Narasumber 1 : Yaa pasti itu mba.

Peneliti : Bagaimana prosedur pengalihan utang menggunakan akad *al qard wal murabahah*?

Narasumber 1 : Ya untuk skemanya sudah saya jelaskan tadi ya mba di awal. Salah satu uniknya di bank syariah ada aturan dari fatwa DSN MUI. Itu memiliki kekuatan hukum yang memaksa dan mengikat dari sisi pemenuhan aspek syariah. Berbeda dengan instansi lain, rata-rata fatwa DSN MUI itu hanya sekedar pendapat jadi tidak memiliki kekuatan hukum yang memaksa sebagai contohnya fatwa tentang rokok itu kan diharamkan ya, tetapi di masyarakat ada juga yang mengatakan itu mubah karena beberapa ulama juga mengatakan itu mubah. Jadi di masyarakat Fatwa DSN MUI itu kan hanya sekedar pendapat tidak ada kekuatan hukum yang mengikat sehingga boleh saja orang mematuhi Fatwa DSN MUI boleh juga jika melanggarnya. Tetapi kalau di bank syariah Fatwa di SMU itu memiliki dasar hukum yang kuat terutama untuk pemenuhan aspek syariah. Tetapi jika prosedur yang terjadi di lapangan kurang sempurna ya itu mungkin terjadi tetapi jika ditanyakan sudah sesuai dengan pedoman fatwa DSN MUI jawabanya sudah karena memang bank syariah wajib memenuhi persyaratan dari Fatwa DSN MUI.

Jadi untuk prosedur pengalihan utang menggunakan akad *al qard wal murabahah* di kami dilakukan dengan *take over*. Jadi prosedur awalnya ya nasabah datang mengajukan permohonan kepada kami Bank Muamalat untuk melakukan *take over*, baru kemudian bank melakukan yang namanya *assesment*. Nah *assessment* itu tujuanya untuk menghitung

kemampuan membayarnya dia. Jadi nanti dilihat dari faktor 5C ya, ada *character*, ada *capacity*, *capital*, *collateral* dan *condition* dari nasabah. Nah prinsip itu yang kemudian dijabarkan dulu menjadi sebuah *assessment*. Kalau dia memenuhi syarat lanjut kalau nggak tolak.

Kalau lanjut oke, *assessment* itu nanti dari area dalam hal ini kami *finance operation* Jateng-DIY akan mengeluarkan yang namanya *offering letter* atau surat persetujuan prinsip pembiayaan.

Jadi jika surat permohonan *assessment* sudah selesai prosesnya tidak serta merta selesai. Ini belum selesai, kita harus *cross cek* berbagai macam prosedur. Yang harus dicek misalkan, bener nggak calon nasabah ada jaminannya atau tidak jangan sampai sertifikat rumahnya masih ada di notaris atau memang belum ada sertifikatnya karena bisa jadi sertifikatnya yang dilampirkan ke kami itu bukan sertifikat asli. Maka kami wajib melakukan *cross cek* juga ke bank asal. Atas nama si A nomor sekian dan lain sebagainya di bank asal dan BPN kita cek dulu supaya ketika kita alihkan proses itu memang betul sudah ada jaminan sertifikatnya yang benar-benar bersih dan tidak ada masalah supaya itu memenuhi prinsip kehati-hatian dari bank.

Setelah proses itu *clear* baru kita lakukan akad yang tadi saya sampaikan di awal ya. Menggunakan akad *qard* kemudian akad *ba'i*. Ya selanjutnya seperti yang saya sampaikan sebelumnya.

Peneliti : Baik bapak terima kasih atas jawabanya. Kemudian pertanyaan berikutnya adalah apa saja jenis utang yang dapat di alihkan menggunakan akad *al qard wal murabahah*?

Narasumber 2 : Utang yang dapat dialihkan yang pertama adalah selama dia KPR ya KPR itu bisa. Yang kedua kalau multiguna kita

nggak bisa misalnya multiguna tanpa agunan kita enggak bisa karena apa yang mau diambil sebagai jaminanya gitu kan karena proses jual belinya kita enggak masuk. Untuk pengalihan yang tidak bisa, misalkan dia dari bank syariah yang menggunakan akad murabahah. Itu juga tidak bisa, karena tidak bisa murabahah kemudian di murabahahkan lagi. Kecuali akadnya diubah menjadi musyarakah muntanaqisoh, jual beli dan ijarah.

Peneliti : Apa saja syarat yang diperlukan untuk melaksanakan pengalihan utang menggunakan akad *al qard wal murabahah*?

Narasumber 1 : Yang pertama nasabah mengajukan permohonan kepada kita, Yang kedua *assessment* yang kita lakukan pada nasabah sudah memenuhi syarat 5C atau belum, kemudian kita nanti hitung semuanya kemampuan bayar nasabah, lalu jika sudah semuanya barulah kita buat offering latternya, kemudian jika syarat sudah selesai, baru dilanjutkan untuk proses cross checking, jika persyaratan sudah dipenuhi semua, ya sudah tinggal melaksanakan proses akadnya.

Peneliti : Bagaimana *punishment* yang diberikan dari pihak Bank Muamalat Yogyakarta jika nasabah melanggar kontrak pengalihan utang menggunakan akad *al qard wal murabahah*?

Narasumber 1 :

Peneliti : Apakah *take over* pembiayaan KPR Ib dapat menggunakan akad selain *al qard wal murabahah*?

Narasumber : Oke yang pertama dari sisi BI *checking* dia *slick* nya akan kena kol ya. Memang ini resikonya pasti akan berhubungan dengan kolektibilitas dia di bank, jadi kol nya pastinya akan buruk. sangat buruk sekali. Sehingga jika dia ajukan ke bank lain pasti akan di tolak. Semua sistem keuangan yang

menggunakan BI *Checking* atau OJK *Cheking* pasti kena meski di bank lain sekalipun, kecuali bank plecit atau koperasi itu tidak ada BI *Checking* nya. Yang kedua dari sisi kita perbankan, pasti kita akan mengajukan monetisasi karena tidak ada pemenuhan janji dari nasabah terkait akad *qard* itu sendiri. Jadi dia harus mengembalikan dari sisi *finance* yang sudah kita keluarkan untuk menalangi. Yang ketiga, kita bisa mengajukan gugatan atas penipuan dan penggelapan. Jadi itu juga kan ada undang-undang perbankannya ya jadi kita bisa ajukan gugatan.

Peneliti : Bagaimana penjelasan akad lain untuk *take over* pembiayaan KPR Ib selain menggunakan akad *al qard wal murabahah*?

Narasumber 2 : Ya jadi memang bisa ya akad lain selain akad *al qard wal murabahah* yaitu akad *musyarakah muntanaqisah asset refinance syariah*. Namanya agak panjang ya mba, hehe. Jadi itu nanti skemanya adalah dua hal yang berbeda dengan akad *al qard wal murabahah* karena proses pengambilan data, proses penetapan skema juga berbeda.

Oke, jadi perbedaanya ada di proses pengambilan datanya ya. Untuk yang *al qard wal murabahah* datanya adalah nilai objeknya nasabah di bank sebelumnya apa objeknya, nilainya berapa ya termasuk nilai pokoknya berapa, nilai pinalnya berapa. Ya singkatannya, kira-kira untuk ngeluarin sertifikat kepemilikan objek 100% itu berapa nilainya sampai bersih.

Nah beda dengan penggunaan akad *musyarakah muntanaqisah asset refinance syariah* itu acuan datanya adalah nilai aset yang dimiliki nasabah sesuai dengan penilaian bank pressure. Jadi yang dinilai adalah total asetnya nasabah yaitu penilaian aset object yang nasabah miliki, jadi

sebelum kita setuju melakukan proses *take over*, kita nilai dulu dia punya asset apa saja dan berapa nilai hartanya. Misalkan nilai asset yang dimilikinya adalah 500 juta. Nah dari 500 juta itu kemudian dia butuh berapa untuk ngeluarin sertifikat di bank sebelumnya. Nah setelah di cek ternyata dia butuhnya 300 juta, ya sudah dari 500 itu dari sisi skema akad, nasabah menjual. Apa yang dijual? Jadi yang dijual adalah porsi kepemilikan. Jadi porsi kepemilikan atas aset yang dia miliki itu dia jual ke kita. jadi dari 500 juta itu nah 300 juta nya dia jual ke bank. Jadi setelah proses ini, secara prinsip aset sudah terbagi untuk dirinya dan untuk bank, ini hanya secara prinsip karna secara hukum ya dalam sertifikatnya hanya satu pemiliknya adalah nasabah. Nah prosesnya nanti bagaimana dalam perjalanan waktu bagaimana supaya dia yang memiliki 100% atas objek kepemilikannya maka dia harus membeli porsi kepemilikan yang ada di bank. Nah proses membelinya bisa dilakukan secara bertahap, misalnya selama 5 tahun atau selama 10 tahun atau selama 13 tahun dia membeli seharga bertahap setiap bulan satu hingga tiga juta. Begitu seterusnya sehingga sampai porsi kepemilikan di bank 0.

Peneliti : Baik bapak, kemudian pertanyaan selanjutnya adalah mengapa akad *al qard wal murabahah* menjadi akad terbaik untuk nasabah yang ingin beralih dari pinjaman bank konvensional ke pembiayaan bank syariah?

Narasumber 1 : Mengapa menjadi akad terbaik untuk nasabah yang ingin beralih dari pinjaman bank konvensional ke bank syariah. Sebenarnya itu memang yang terbaik. Kalau bicara hal terbaik, sebetulnya tergantung dari kondisi atau kebutuhan dari nasabah itu sendiri mba.

Alasannya jadi yang terbaik, yang pertama dari aspek pemenuhan prinsip syariah artinya definisi terbaik di situ adalah nasabah bisa memenuhi aspek syariah tidak terjerat riba dari bank konvensional lagi.

Nah, beda kasusnya jika awalnya nasabah sudah KPR di bank syariah lain dengan akad murabahah trus mau *take over* dengan akad murabahah lagi di Bank Muamalat. Nah, ini kan yang tidak boleh make akad dua murabahah. Tidak sesuai dengan prinsip syariahnya kan. Nanti aka nada riba dalam prosesnya karna pasti murabahah yang kedua harusnya lebih mahal dari yang pertama sedangkan yang pertama saja belum lunas artinya secara prinsip kepemilikannya kan masi di bank yang lama ya. Nah ini, berarti untuk akad *al qard wal murabahah* bukan menjadi akad terbaik untuk kasus seperti ini, sehingga lebih baik menggunakan akad *musyarakah muntanaqisah asset refinance syariah*.

Jadi penilaian terbaik tidak dilihat dari aspek akad yang satu dibandingkan dengan akad yang lainnya, karena semua akad syariah tentunya terbaik selama itu memenuhi semua prinsip syariah. Karena ada beberapa kondisi beberapa aspek pembiayaan *take over* yang kita enggak bisa pakai dengan akad yang tertentu.

Peneliti : Baik pak terima kasih, selanjutnya apa saja kelebihan dan kekurangan menggunakan skema pengalihan pembiayaan KPR Ib menggunakan akad *al qard wal murabahah*?

Narasumber 2 : Saya bicara kekurangannya dulu, yang pertama adalah waktu karena nasabah harus bolak-balik datang ke bank untuk proses melakukan akad. Oleh karena itu, dari sisi efektivitas nasabah rasanya nggak efektif sedangkan akad itu harus memenuhi aspek syariah khususnya murabahah di mana kita itu baru bisa melakukan akad murabahah setelah barang itu

secara prinsip sudah dilakukan akad qard oleh bank sehingga secara prinsip objeknya sudah jadi punya bank.

Nah kalau proses yang awal yang pertama tadi *qard* nya belum jalan belum dilakukan tetapi malah kemudian akad murabahahnya dilakukan dalam waktu yang sama itu ada potensi tidak akurat ya. Ada risiko disin. Meskipun bukan berarti tidak mungkin terjadi hal seperti ini. Ini mungkin saja terjadi seandainya kita hari itu juga memberikan uangnya untuk melunasi objek ke bank lama terus kemudian kita proses di sana selesai hari itu juga keluar sertifikatnya, kemudian selesai lalu langsung melangsungkan akad murabahah ke nasabah dalam satu waktu itu rasanya agak sulit ya. Karna butuh waktu, pihak bank awal pasti juga butuh cross cek dan proses untuk melakukan proses *take over* yang dilakukan nasabah. Karna *take over* juga sebetulnya sulit, dari bank lama itu aslinya akan berupaya mempertahankan nasabahnya ya. Sehingga dari sisi efektifitas waktu itu sih yang biasa kita rasakan. Apalagi kalau nasabahnya kerja di luar kota artinya dia harus spending time berkali-kali untuk akad. Boros ongkos ya pastinya. Kecuali kalo awalnya dari BPR biasanya lebih simple di banding bank umum.

Kalo kelebihanya ya tadi sudah dijelaskan di awal karena akan menjadi.

Peneliti

: Baik pak terima kasih banyak untuk waktu dan kesempatan yang diberikan kepada saya dalam agenda wawancara untuk penelitian ini. Saya mohon maaf apabila ada kata yang kurang berkenan dan saya mohon pamit undur diri dari forum wawancara ini. Wasalamualaikum warahmatulahi wabarokatuh.

Narasumber 2 : sama-sama mba, kami juga ucapkan terima kasih dan maaf jika terdapat kekurangan dalam proses wawancara ini. Waalaikumsalam warahmatulahi wabarokatuh.

3. Dokumentasi Proses Wawancara



Dokumentasi peneliti dengan narasumber 1 dan narasumber 2



Dokumentasi Peneliti di Kantor Bank Muamalat Yogyakarta





Dokumentasi Proses Wawancara

CURRICULUM VITAE

MEISHAFNI AURANIE SYAHYARA PUTRI



Informasi Personal

No. Telepon : 082120109275
Alamat : Kost Putri BN Rt 09 Rw 17, Nglanjaran, Ngaglik, Sleman,
Yogyakarta, Indonesia

Ringkasan Profil

Saya adalah pribadi yang mampu beradaptasi dengan baik di lingkungan yang baru, saya memiliki keterampilan komunikasi yang baik, keterampilan interpersonal yang kuat, dan memiliki keterampilan pemecahan masalah yang baik dalam kasus-kasus spontan sesuai kebutuhan. Dan juga memiliki pemahaman penuh tentang ekonomi islam.

Saya memiliki pengalaman di bidang perbankan. Saya memiliki komunikasi yang baik, bernegosiasi secara efektif dan memahami peluang pasar, serta kemampuan menganalisis, mengelola keuangan hingga bertanggung jawab atas pelaporan.

Kemampuan

Bahasa : Bahasa Indonesia, Bahasa Inggris
Skill : Microsoft Word, Microsoft Excel, Event Organization

Latar Belakang Pendidikan

Universitas Islam Indonesia
Prodi ekonomi islam, tahun 2019-2023



Direktorat Perpustakaan Universitas Islam Indonesia
Gedung Moh. Hatta
Jl. Kaliurang Km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 898444 ext.2301
F. (0274) 898444 psw.2091
E. perpustakaan@uii.ac.id
W. library.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN HASIL CEK PLAGIASI

Nomor: 2162627551/Perpus./10/Dir.Perpus/I/2023

Bismillaahirrahmaanirrahiim

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan ini, menerangkan Bahwa:

Nama : MEISHAFNI AURANIE SYAHYARA PUTRI
Nomor Mahasiswa : 19423186
Pembimbing : Sofwan Hadikusuma, Lc., M.E.
Fakultas / Prodi : Ilmu Agama Islam/ EKONOMI ISLAM
Judul Karya Ilmiah : Implementasi Hybrid contract Pada Produk KPR IB Di Bank Muamalat Yogyakarta

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses cek plagiasi menggunakan **Turnitin** dengan hasil kemiripan (*similarity*) sebesar **20 (Dua Puluh) %**.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 9/11/2023

Direktur



Muhammad Jamil, SIP.