

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi. Memiliki rumah adalah idaman setiap orang bahkan menjadi kebutuhan bagi yang sudah berkeluarga. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dapat dipilih.

Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam perumahan. Disinilah bank muncul menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas kredit pemilikan rumah.¹ Fasilitas KPR (Kredit Pemilikan Rumah) muncul karena kebanyakan orang tidak mampu membeli rumah secara tunai. Umumnya perbankan konvensional menggunakan sistem bunga dalam KPR tersebut. Namun sistem bunga yang identik dengan riba yang jelas diharamkan dalam Islam membuat masyarakat muslim ragu untuk bertransaksi.

Dalam Al-Qur'an dinyatakan bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, sebagaimana firman Allah dalam Surah Al-Baqarah ayat 275 berikut:

¹“*Cara Mudah Memahami dan Memilih KPR*”, artikel diakses pada 10 Januari 2014 dari <http://www.housing-estate.com>.

الْمَسِّ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا إِلَّا يَقُومُونَ لَا الرِّبَا يُكُلُونَ الَّذِينَ
 مَوْعِظَةٌ جَاءَهُ فَمَنْ الرِّبَا أَوْ حَرَّمَ الرِّبَا وَاللَّهُ وَأَحْلَى الرِّبَا مِثْلَ الرِّبَا إِنَّمَا قَالُوا أَبَانَهُمْ ذَلِكَ
 فِيهَا هُمُ النَّارُ أَصْحَابُهَا وَلَتَبِكِ عَادَ وَمَنْ إِلَى اللَّهِ إِلَى وَأَمْرُهُ سَلَفَ مَا فَالَهُ فَانْتَهَى رَبِّهِ مَنْ

 خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, barang siapa mendapat peringatan dari Tuhan-Nya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, kekal didalamnya”.²

KPR sebagai salah satu produk pembiayaan di dalam dunia perbankan sangat membantu masyarakat menengah ke bawah (pada umumnya) dalam memenuhi kebutuhan rumah, tapi tidak memiliki cukup uang untuk membayar secara tunai. Umumnya perbankan menggunakan sistem bunga dalam KPR tersebut kemudian untuk menarik nasabahnya mereka menggunakan sistem bunga tetap yang tidak berubah selama jangka waktu yang telah ditentukan.

Diadopsinya perbankan berbasis syariah di Indonesia, tidak hanya merupakan upaya sosialisasi kegiatan usaha lembaga jasa keuangan berdasarkan persepektif keislaman. Namun juga untuk memenuhi permintaan masyarakat yang menghendaki sistem perbankan yang aman, terpercaya, amanah, adil dan bebas dari riba. Saat ini semakin banyak bank yang menawarkan KPR syariah sebab pasarnya semakin tumbuh.

²Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Tafsirnya*, (Jakarta: Lentera Abadi, 2010), h. 420.

Artinya: “Bahwa Nabi saw melarang dua transaksi jual beli dalam sekali transaksi.” (HR. Ahmad, al-Bazar dan ath-Thabrani).⁴

Namun selama ini yang terjadi adalah masyarakat tidak banyak mengetahui bagaimana pelaksanaan dari akad tersebut di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin bahkan nasabah hanya mengetahui bahwa dalam KPRS baiti jannatihanya memakai akad musyarakah saja, padahal ada dua akad yaitu musyarakah dan ijarah. Nasabah lebih mengetahui tentang perkongsiannya saja yang kemudian nasabah mengangsurnya sesuai dengan jangka waktu dan besaran nilai yang harus dibayar tiap bulannya. Nasabah hanya berpedoman bahwa akad sangat penting dalam Islam karena sebagai muslim kita wajib menghindarkan diri dari riba.

Berdasarkan paparan tersebut peneliti tertarik mengangkat topik skripsi ini dalam penelitian yang berjudul “**IMPLEMENTASI HYBRID CONTRACT PADA PRODUK BAITI JANNATI (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin).**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka peneliti merumuskan secara spesifik sebagai berikut :

1. Bagaimana implementasi *hybrid contract* pada produk baiti jannatidi Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin?

⁴Syaikh Shiddiiq Hasan Khaan, *Ar-Raudhah An-Naddiyyah Syarh Ad-DurarAl-Bahiyyah*, diterjemahkan oleh Abu Zakariya & Tim Griya Ilmu dengan judul, *Fiqh Islam dari Al-Kitab dan As-Sunnah Jilid 3*, (Jakarta: Griya Ilmu, 2012), h. 40.

2. Bagaimana perkembangan produk *baiti jannati* di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui implementasi *hybrid contract* pada produk *baiti jannati* di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin.
2. Untuk mengetahui perkembangan produk *baiti jannati* di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin.

D. Signifikansi Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna, baik secara teoritis maupun praktis.

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan berguna untuk:
 - a. Sebagai suatu bahan informasi ilmiah untuk menambah wawasan pengetahuan peneliti khususnya dan pembaca pada umumnya seputar *hybrid contract* pada produk *baiti jannati*.
 - b. Sebagai sumbangan pemikiran dalam mengisi *khazanah* ilmu pengetahuan, pengembangan dan penalaran pengetahuan bagi perpustakaan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam khususnya dan IAIN Antasari Banjarmasin pada umumnya, dalam bentuk karya tulis ilmiah khususnya disiplin ilmu pengetahuan Keperbankan Syariah.

- c. Sebagai bahan referensi bagi peneliti berikutnya secara kritis dan mendalam lagi tentang hal-hal yang sama namun dari sudut pandang yang berbeda.
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan bisa berguna sebagai bahan informasi bagi pihak fakultas dalam pembelajaran terhadap mahasiswa/i Perbankan Syariah dan Ekonomi Islam.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman dalam menginterpretasikan judul yang akan diteliti dan kekeliruan dalam memahami tujuan penelitian ini, maka perlu adanya definisi operasional agar lebih terarahnya penelitian ini:

1. Implementasi adalah penerapan, pelaksanaan.⁵
2. *Hybrid Contract* terdiri dari dua kata, yaitu *Hybrid* dan *Contract*. *Hybrid* adalah bastar, cangkakan, peranakan.⁶ *Hybrid* atau yang lebih *familiar* disebut multi adalah lebih dari satu, banyak, berlipat ganda.⁷ *Contract* adalah kontrak, perjanjian.⁸ Jadi *Hybrid Contract* adalah banyak kontrak atau yang lebih *familiar* dengan multi akad dalam perbankan.

⁵Windy Novia, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Kashiko, 2007), h. 213.

⁶Hizair, *Kamus Lengkap*, (Jakarta: Tamer, 2013), h. 154.

⁷Windy Novia, *op. cit.*, h. 376.

⁸Hizair, *op. cit.*, h. 73.

3. Produk adalah barang yang merupakan hasil dari proses pengusahaan (pabrik dsb), barang yang dibuat dan ditambah nilainya dalam proses produksi, benda yang bersifat kebendaan barang, hasil kerja.⁹
4. Baiti jannati adalah produk pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat Indonesia yang diluncurkan sejak bulan Februari 2007 untuk kepemilikan rumah, rukan, ruko, kios dan apartemen dengan akad musyarakah mutanaqisah.
5. Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin adalah cabang dari Bank Muamalat Indonesia yang berada di Banjarmasin yang berlokasi di JL. Ahmad Yani Km. 5,2.

Jadi, *hybrid contract* pada produk baiti jannati merupakan multi akad yang terdapat pada produk di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin yang memakai akad musyarakah mutanaqisah yang merupakan konsep kongsy kepemilikan rumah antara nasabah dan bank.

F. Tinjauan Pustaka

Berdasarkan proses terhadap beberapa penelitian yang peneliti lakukan dengan yang akan diteliti, maka peneliti menemukan penelitian yang membahas masalah yang serupa namun tidak sama, diantaranya:

1. Skripsi Ahda Muthahhari (106046101579) yang membahas tentang “Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia Dalam Sektor Properti”. Rumusan masalah dari skripsi saudara Ahda Muthahhari ini meliputi jenis produk dan

⁹ Windy Novia, *op. cit.*, h. 470.

akad yang diterapkan Bank Muamalat Indonesia dalam pembiayaan sektor properti, strategi dan sosialisasi produk yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia dalam meningkatkan pembiayaan sektor properti serta peluang dan tantangan yang dihadapi Bank Muamalat Indonesia dalam melakukan pembiayaan sektor properti. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif analisis yaitu data yang peneliti peroleh dari Bank Muamalat Indonesia baik berupa data angka. Penelitian ini menyimpulkan bahwa Bank Muamalat berusaha mendongkrak pembiayaan sektor perumahan dengan cara mengaktifkan pemasaran melalui kantor cabang PT. Bank Muamalat Indonesia yang tersebar di berbagai lokasi mulai dari bentuk media hingga dengan sosialisasi yang tiada hentinya lewat kerjasama dengan publikasi syariah, Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Masyarakat Ekonomi Syariah (MES). Peneliti menyarankan agar Bank Syariah khususnya Bank Muamalat Indonesia diharapkan untuk terus menggenjot pembiayaan mereka dalam sektor ritel yaitu Pembiayaan Hunian Syariah sebagai produk andalan Bank Muamalat.

2. Skripsi Fauziah (107053002496) yang membahas tentang “Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk”. Rumusan masalah dari saudara Fauziah ini meliputi aplikasi produk murabahah pada pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia dan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi terhadap pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat Indonesia. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain analisis

deskriptif yaitu dengan cara memaparkan informasi faktual yang diperoleh dari *Product Development Division* (DPP) Bank Muamalat Indonesia (BMI). Penelitian ini menyimpulkan bahwa aplikasi produk murabahah pada PHS BMI telah menerapkan prinsip pembiayaan sesuai syariah dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah di setiap transaksi pembiayaan dengan memperhatikan akad, harga jual, persyaratan pembiayaan, jangka waktu pembiayaan, cara pembayaran cicilan dan memperhatikan prinsip kehati-hatian yaitu 5C (*prudential principle*). Peneliti menyarankan agar PDD BMI lebih meningkatkan *professionally delivered*, baik dari segi produk, pelayanan maupun pelaksanaannya sesuai prinsip syariah.

Penelitian yang akan peneliti lakukan terdapat persamaan dan perbedaan dari kedua penelitian diatas. Adapun persamaan adalah sebagai berikut:

1. Pada skripsi Ahda Muthahhari, yang membahas tentang “Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia Dalam Sektor Properti”. Persamaannya terletak pada objek penelitian yaitu sektor properti yang termasuk didalamnya produk KPRS baiti jannati.
2. Pada skripsi Fauziah “Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk”. Persamaannya terletak pada Pembiayaan Hunian Syariah yang serupa dengan pembiayaan KPRS baiti jannati.

Namun yang membedakan dalam penelitian ini, peneliti menitikberatkan pada *hybrid contract* yang dipakai dalam pembiayaan KPRS baiti jannatiyaitu musyarakah mutanaqisah.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini disusun dalam lima bab yang diambil dari referensi-referensi, baik dari buku, internet maupun data-data serta hasil wawancara langsung dengan informan di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin.

Bab I pendahuluan merupakan penjelasan mengenai latar belakang masalah dari penelitian yang kemudian ditarik secara menyeluruh dalam rumusan masalah. Sebagai acuan dari keseluruhan penelitian ini akan ditegaskan dengan tujuan penelitian secara final agar lebih jelas dan terarah serta manfaat dari penelitian itu sendiri baik teoritis maupun praktis. Sistematika penulisan yang merujuk pada panduan skripsi dan beberapa buku yang mengulas tentang metode riset lainnya.

Bab II landasan teori dimana pada bab ini dijabarkan masalah-masalah yang berhubungan dengan objek penelitian melalui teori-teori yang mendukung serta relevan dari buku atau literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan juga sumber informasi dari referensi media lain.

Bab III metode penelitian, dalam bab ini akan difokuskan pada pembahasan teknis metode penelitian. Penelusuran subjek serta objek penelitian secara singkat pada bagian yang akan dikaji termasuk dalam pembahasan pada bagian-bagian ini.

Bab IV penyajian dan analisis data, bab ini berisi tentang hasil penelitian di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin. Selanjutnya membahas mengenai analisis data dan hasil analisis serta pembahasannya yang disesuaikan dengan metode penelitian pada bab tiga, sehingga akan memberikan perbandingan hasil penelitian dengan kriteria yang ada pembuktian dari jawaban-jawaban pertanyaan yang telah disebutkan dalam rumusan masalah.

Bab V penutup, dalam bab ini peneliti memberikan simpulan terhadap permasalahan yang telah dibahas dalam uraian sebelumnya, selanjutnya akan dikemukakan saran yang dirasa perlu.

BAB II

KETENTUAN TENTANG *HYBRID CONTRACT*(MULTI AKAD)

A. *Hybrid Contract*

1. Istilah dan Pengertian *Hybrid Contract*(Multi Akad)

Buku-buku teks fikih muamalah kontemporer, menyebut istilah *hybrid contract* dengan istilah yang beragam, seperti *al-'uqûd al-murakkabah*, *al-'uqûd al-muta'addidah*, *al-'uqûd al-mutaqâbilah*, *al-'uqûd al-mujtami'ah*, dan *al-'uqûd al-mukhtalithah*. Namun istilah yang paling populer ada dua macam, yaitu *al-'uqûd al-murakkabah* dan *al-'uqûd al-mujtami'ah*.¹⁰

Sedangkan menurut istilah fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *al-'uqûd al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *Al-'uqûd al-murakkabah* terdiri dari dua kata *al-'uqûd* (bentuk jamak dari *'aqd*) dan *al-murakkabah*.¹¹ Secara etimologi kata *al-'aqd* yang berarti mengikat, menyambung dan menghubungkan.¹² Secara umum akad adalah ikatan, keputusan suatu pengaturan atau perjanjian atau kesepakatan

¹⁰ Agustianto, "Hybrid Contract dalam Keuangan Syariah", <http://www.agustiantocentre.com/>, 22 April 2014.

¹¹ Muhsin Hariyanto, "Multi Akad (*Al-'Uqûd Al-Murakkabah/Hybrid Contracts*) Dalam Transaksi Syari'ah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syari'ah Di Indonesia", <http://muhsinhar.staff.umy.ac.id/multi-akad-al-uqud-al-murakkabahhybrid-contracts-dalam-transaksi-syariah-kontemporer-pada-lembaga-keuangan-syariah-di-indonesia/>, 13 Januari 2014.

¹² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h. 68.

atau transaksi dapat diartikan konsekuensi yang terbungkus dengan nilai-nilai syariah.¹³

Kata *al-murakkabah* (murakkab) secara etimologi berarti *al-jam'u* (mashdar) yang berarti pengumpulan atau penghimpunan. Kata murakkab sendiri berasal dari kata '*rakkaba-yurakkibu-tarkîban*' yang mengandung arti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang diatas dan yang dibawah.¹⁴ Sedangkan murakkab menurut pengertian para ulama fikih adalah sebagai berikut:

- a. Himpunan beberapa hal, sehingga disebut dengan satu nama. Seseorang menjadikan beberapa hal menjadi satu hal (satu nama) dikatakan sebagai melakukan penggabungan (*tarkîb*),
- b. Sesuatu yang dibuat dari dua atau beberapa bagian sebagai kebalikan dari sesuatu yang sederhana (*tunggal/basîth*) yang tidak memiliki bagian-bagian, dan
- c. Meletakkan sesuatu di atas sesuatu lain atau menggabungkan sesuatu dengan yang lainnya.¹⁵

Ketiga pengertian ini memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing untuk menjelaskan makna persis dari istilah murakkab. Pengertian terakhir lebih dekat kepada pengertian etimologis, tidak menjelaskan pengertian untuk suatu istilah tertentu. Dengan demikian pengertian pertama lebih dekat dan pas

35. ¹³ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h.

¹⁴ Muhsin Hariyanto, *op. cit.*

¹⁵ *Ibid.*

untuk menjelaskan maksud *al-'uqûd al-murakkabah* dalam konteks fikih muamalah.¹⁶

2. Macam-Macam *Hybrid Contract* (Multi Akad)

Menurut Agustianto dalam artikel "*Hybrid Contract* dalam Keuangan Syariah", *hybrid contract* dibagi dalam 4 macam yaitu:

a. *Hybrid contract* yang *mukhtalithah* (bercampur) yang memunculkan nama baru, seperti *bay' istighlal*, *bay' tawarruq*, musyarakah *mutanaqishah* dan *bay wafa'*.¹⁷

- 1) Jual beli *istighlal* merupakan percampuran tiga akad, yaitu dua akad jual beli dan ijarah, sehingga bercampur tiga akad. Akad ini disebut juga *three in one*.
- 2) Jual beli *tawarruq* percampuran dua akad jual beli. Jual beli satu dengan pihak pertama, jual beli kedua dengan pihak ketiga.
- 3) Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), akad ini campuran akad syirkah milik dengan ijarah yang mutanaqisah atau jual beli yang disifati dengan mutanaqisah (*decreasing*). Percampuran akad-akad ini melahirkan nama baru, yaitu MMQ. Substansinya hampir sama dengan IMBT karena pada akhir periode barang menjadi milik nasabah, namun bentuk ijarahnya berbeda karena *transfer of title* ini bukan dengan janji hibah atau beli, tetapi karena *transfer of title* yang mutanaqisah karena itu sebutannya ijarah saja bukan IMBT.

¹⁶*Ibid.*

¹⁷Agustianto, *op. cit.*

- 4) *Bay' wafa'* adalah percampuran (gabungan) dua akad jual beli yang melahirkan nama baru.
- b. *Hybrid contract* yang *mujtami'ah/mukhtalifah* dengan nama akad baru, tetapi menyebut nama akad yang lama seperti sewa beli (*bay' at-takjiry*), *Lease and Purchase*.
- c. *Hybridcontract* yang akad-akadnya tidak bercampur dan tidak melahirkan nama akad baru, tetapi nama akad dasarnya tetap ada dan eksis dipraktekkan dalam suatu transaksi. Contohnya, kafalah *wal* ijarah pada kartu kredit, *wa'ad* untuk wakalah murabahah, ijarah, musyarakah, dll pada pembiayaan rekening koran *or line facility*.
- d. *Hybrid contract* yang *mutanaqidhah* (akad-akadnya berlawanan). Bentuk ini dilarang dalam syariah. Contohnya, menggabungkan akad jual beli dan pinjaman (*bay' wa salaf*).¹⁸

3. Hukum *Hybrid Contract*(Multi Akad)

Dalam sebuah riwayat disebutkan bahwa Nabi saw. melarang dua transaksi jual beli dan dua syarat dalam satu jual beli. Diriwayatkan dari Abu Hurairah, ia berkata, “Nabi saw. melarang dua transaksi jual beli dalam satu jual beli.” Diriwayatkan pula dari ‘Amr bin Syu’aib, dari bapaknya dari kakeknya bahwa Nabi saw. bersabda:

¹⁸*Ibid.*

لا يجوز ، لا يجوز ، لا يجوز ، لا يجوز لا يجوز
 19 .

Artinya: “Tidak boleh terjadi pinjaman bersamaan jual beli, dua syarat dalam dalam satu jual beli, keuntungan tanpa ada jaminan, dan menjual sesuatu yang kamu tidak miliki.”²⁰

Para ahli fiqih berbeda pendapat dalam menafsirkan maksud dua transaksi jual beli dalam satu jual beli.

Imam Syafi’i mengatakan: “Ada dua penafsiran mengenai hal ini. Pertama, seseorang mengatakan, ‘Saya jual barang ini kepadamu dengan harga dua ribu kredit atau dengan harga seribu dengan tunai maka mana saja yang kamu mau kamu boleh pilih.’ Namun, jual beli dianggap lazim pada salah satu pilihan sehingga jual beli ini batal, karena terjadi pengaburan dan penggantungan jual beli. Kedua, seseorang mengatakan, ‘Saya jual kepadamu rumahku dengan syarat kamu jual kepadaku kudamu.’”²¹

Alasan pelarangan pada transaksi pertama, karena transaksi itu mengandung *gharar* yang disebabkan oleh ketidakjelasan mengenai jumlah harga, dimana pembeli tidak tahu secara pasti pada saat transaksi berapa jumlah harga barang, apakah misalnya sepuluh atau lima belas. Sedangkan alasan pelarangan transaksi kedua, mencegah untuk memanfaatkan kebutuhan orang lain. Ini terjadi pada saat orang terpaksa membeli sebuah barang maka syarat yang diberikan penjual kepada pembeli ketika membeli barang darinya termasuk bentuk eksploitasi yang bisa menyebabkan hilangnya unsur kerelaan

¹⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (Damaskus: Darul Fikr, 2011), Cet. Ke-10, h. 3459.

²⁰ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 136.

²¹ *Ibid.*, h. 136.

dalam jual beli. Disamping itu, transaksi kedua juga mengandung unsur *gharar*, dimana penjual tidak mengetahui apakah jual beli kedua akan terjadi ataukah tidak.²²

Terjadi juga perbedaan penafsiran mengenai maksud dua syarat dalam satu jual beli. Ada yang mengatakan bahwa maksudnya ialah seseorang mengatakan, “Saya jual barang ini kepadamu dengan harga tunai, dan harga sekian kredit.” Adapula yang mengatakan bahwa maksudnya ialah seorang penjual mensyaratkan kepada pembeli agar barang yang dibelinya tidak dijual atau dihibahkan kepada orang lain. Ada juga yang menafsirkan bahwa yang dimaksud ialah penjual mengatakan, “Saya jual kepadamu barang ini dengan harga sekian, tetapi dengan syarat kamu jual kepadaku barang tertentu dengan harga sekian.” Dari keterangan di atas, tampak bahwa dua transaksi jual beli dalam satu jual beli dan dua syarat dalam satu jual beli kedua-duanya memiliki arti yang sama.²³

Mengenai status hukum *hybrid contract*, ulama berbeda pendapat terutama berkaitan dengan hukum asalnya. Perbedaan ini menyangkut apakah multi akad sah dan diperbolehkan atau batal dan dilarang untuk dipraktikkan. Mengenai hal ini ulama berada dalam dua pendapat tersebut; membolehkan dan melarang.²⁴

²²*Ibid.*, h. 137.

²³*Ibid.*, h. 137.

²⁴Muhsin Hariyanto, *op. cit.*

Hanafi berpendapat bahwa jual beli ini *fasid* karena harga barang tidak jelas dan adanya penggantungan serta ketidakjelasan, dimana harga barang tidak tentu, apakah dibayar tunai atau kredit. Jika harga barang ditetapkan dan diterima pada salah satu pilihan, maka transaksi menjadi sah. Sedangkan Syafi'i dan Hanbali berpendapat bahwa transaksi jual beli ini batal karena dianggap mengandung *gharar* dengan sebab adanya ketidakjelasan didalamnya. Karena penjual tidak memutuskan bentuk jual beli yang dia lakukan dan sama halnya kalau penjual mengatakan, "Saya jual kepadamu barang ini atau itu." Disamping itu, harga barang juga tidak jelas sehingga dianggap tidak sah seperti tidak sahnya jual beli barang dengan sistem nomor. Selain itu, salah satu barang yang dimaksud tidak jelas sehingga jual beli ini tidak sah, seperti penjual mengatakan, "Saya jual kepadamu salah satu rumah dari rumah-rumahku yang ada."²⁵

Adapun Malik berpendapat bahwa jual beli ini sah dan dianggap sama dengan jual beli yang memberi pilihan kepada pihak pembeli. Karena itu, transaksi berlaku pada salah satu bentuk jual beli yang dipilih, dimana bisa dikatakan bahwa terjadi diantara kedua belah pihak seperti apa yang disepakati dalam transaksi, seperti halnya seorang pembeli berkata, "Saya beli barang ini dengan harga sekian kredit", lalu penjual menjawabnya, "Ambil!" atau "Saya rela", atau ungkapan semacamnya, maka transaksi telah sempurna. Dan juga diketahui bahwa hadits larangan dua transaksi dalam satu jual beli adalah hadits dhaif, karena dalam sanadnya ada seorang perawi yang dipermasalahkan

²⁵Wahbah Az-Zuhaili, *loc. cit.*

oleh para ulama, yaitu Muhammad bin Amr bin'Alqamah, yang dipermasalahkan oleh beberapa orang ulama. Dan jika hadits tersebut shahih, maka larangan tersebut dipahami sebagai larangan atas jual beli seperti perkataan, “Jika tunai harganya sekian, sedangkan jika kredit harganya sekian.” Sementara jika dari pertama sang pembeli mengatakan, “Barang ini dijual kredit dengan harga sekian”, tanpa ada pilihan harga tunai. Kemudian harga kredit tersebut lebih mahal dari harga tunai pada hari itu, maka jual beli tersebut sah.²⁶

4. Batasan dan Standar *Hybrid Contract*(Multi Akad)

Menurut Muhsin Hariyanto dalam artikel “Multi Akad (*Al-'Uqûd Al-Murakkabah/Hybrid Contracts*) Dalam Transaksi Syari'ah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syari'ah Di Indonesia”, para ulama yang membolehkan praktik multi akad bukan berarti membolehkan secara bebas, tetapi ada batasan-batasan yang tidak boleh dilewati. Karena batasan ini akan menyebabkan multi akad menjadi dilarang. Di kalangan ulama, batasan-batasan ini ada yang disepakati dan diperselisihkan. Secara umum, batasan yang disepakati oleh para ulama adalah sebagai berikut:

a. Multi akad dilarang karena *nash* agama

Dalam hadis, Nabi secara jelas menyatakan tiga bentuk multi akad yang dilarang, yaitu multi akad dalam jual beli (*ba'i*) dan pinjaman, dua akad jual beli dalam satu akad jual beli dan dua transaksi dalam satu transaksi. Suatu akad dinyatakan boleh selama objek, harga, dan waktunya diketahui oleh

²⁶*Ibid.*, h. 138.

kedua belah pihak. Jika salah satu di antaranya tidak jelas, maka hukum dari akad itu dilarang.²⁷

b. Multi akad sebagai *hîlah ribâwi*

Multi akad yang menjadi *hîlah ribawi* dapat terjadi melalui kesepakatan jual beli '*inah* atau sebaliknya *dan hîlah ribâ fadhî*.²⁸

1) *Al-‘Înah*

Contoh '*inah* yang dilarang adalah menjual sesuatu dengan harga 100 dinar secara cicil dengan syarat pembeli harus menjualnya kembali kepada penjual dengan harga 80 dinar secara tunai. Pada transaksi ini seolah ada dua akad jual beli, padahal nyatanya merupakan *hîlah ribâ* dalam pinjaman (*qardh*) karena objek akad semu dan tidak faktual dalam akad ini. Sehingga tujuan dan manfaat dari jual beli yang ditentukan syariat tidak ditemukan dalam transaksi ini.

2) *Hîlah ribâ fadhî*

Hal ini terjadi apabila seseorang menjual sejumlah (misalnya 2 kg beras) harta ribawi dengan sejumlah harga (misalnya Rp 10.000) dengan syarat bahwa ia - dengan harga yang sama (Rp 10.000) - harus membeli dari pembeli tadi sejumlah harta ribawi sejenis yang kadarnya lebih banyak (misalnya 3 kg) atau lebih sedikit (misalnya 1 kg). Transaksi seperti ini adalah model *hîlah ribâ fadhî* yang diharamkan.

²⁷Muhsin Hariyanto, *op. cit.*

²⁸*Ibid.*

c. Multi akad menyebabkan jatuh ke *ribâ*

Setiap multi akad yang mengantarkan pada yang haram, seperti *ribâ* hukumnya haram, meskipun akad-akad yang membangunnya adalah boleh. Penghimpunan beberapa akad yang hukum asalnya boleh namun membawanya kepada yang dilarang menyebabkan hukumnya menjadi dilarang.²⁹ Hal ini terjadi seperti pada contoh:

1) Multi akad antara akad salaf dan jual beli

Seperti dijelaskan sebelumnya, bahwa Nabi melarang multi akad antara akad jual dan salaf. Larangan ini disebabkan karena upaya mencegah (*sadd adz-dzari'ah*) jatuh kepada yang diharamkan berupa transaksi ribawi.

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

2) Multi akad antara *qardh* dan *hibah* kepada pemberi pinjaman (*muqridh*)

Ulama sepakat mengharamkan *qardh* yang dibarengi dengan persyaratan imbalan lebih berupa hibah atau lainnya. Seperti contoh, seseorang meminjamkan (memberikan utang) suatu harta kepada orang lain dengan syarat ia menempati rumah penerima pinjaman (*muqtaridh*)

²⁹*Ibid.*

atau *muqtaridh* memberi hadiah kepada pemberi pinjaman atau memberi tambahan kuantitas atau kualitas objek *qardh* saat mengembalikan. Transaksi seperti ini dilarang karena mengandung unsur *ribâ*.

Apabila transaksi pinjam meminjam ini kemudian disertai hadiah atau kelebihan, tetapi dilakukan sendiri secara sukarela oleh orang yang diberi pinjaman tanpa ada syarat dan kesepakatan sebelumnya hukumnya halal karena tidak mengandung unsur *ribâ* di dalamnya.³⁰

3) Multi akad terdiri dari akad-akad yang akibat hukumnya saling bertolak belakang atau berlawanan

Kalangan ulama Malikiyah mengharamkan multi akad antara akad-akad yang berbeda ketentuan hukumnya dan/atau akibat hukumnya saling berlawanan atau bertolak belakang. Larangan ini didasari atas larangan Nabi menggabungkan akad salaf dan jual beli. Dua akad ini mengandung hukum yang berbeda. Jual beli adalah kegiatan muamalah yang kental dengan nuansa dan upaya perhitungan untung-rugi, sedangkan salaf adalah kegiatan sosial yang mengedepankan aspek persaudaraan dan kasih sayang serta tujuan mulia. Karena itu ulama Malikiyah melarang multi akad dari akad-akad yang berbeda hukumnya, seperti antara jual beli dengan *ju'âlah*, *sharf*, *musâqah*, *syirkah*, *qirâdh*, dan nikah.³¹

³⁰*Ibid.*

³¹*Ibid.*

B. Musyarakah Mutanaqisah

1. Pengertian Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah mutanaqisah adalah perpaduan dua akad yaitu musyarakah dan ijarah. Musyarakah berasal dari kata syirkah. Syirkah artinya pencampuran atau interaksi. Secara terminologi, syirkah adalah persekutuan usaha untuk mengambil hak atau untuk beroperasi. IAI dalam PSAK 106 mendefinisikan musyarakah sebagai akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dengan kondisi masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan kerugian berdasarkan porsi kontribusi dana.³²

Al-Ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-‘iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah. Sedangkan menurut istilah ijarah adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah-mengupah, sewa-menyewa adalah menjual manfaat dan upah-mengupah adalah menjual tenaga atau kekuatan.³³

Akad musyarakah mutanaqisah adalah pembiayaan berpola bagi hasil untuk memenuhi kebutuhan barang konsumsi, perumahan, atau properti. Dengan cara ini bank syariah dan nasabah bermitra untuk membeli aset yang diinginkan nasabah kemudian barang tersebut menjadi milik bersama dan digunakan untuk usaha yang dapat menghasilkan, dalam kasus pembiayaan

³² Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, dan Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktek Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), h. 150.

³³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 114.

disini barang disewakan kepada nasabah. Bagian hasil sewa dari nasabah digunakan sebagai cicilan pembelian porsi aset yang dimiliki oleh bank syariah, sehingga pada periode waktu tertentu (saat jatuh tempo), aset tersebut sepenuhnya telah dimiliki oleh nasabah.³⁴

2. Sumber Hukum Musyarakah Mutanaqisah

Fatwa Dewan Syariah Nasional telah memutuskan sumber hukum musyarakah mutanaqisah adalah:

a. Al-Qur'an

Firman Allah SWT dalam QS. Shad ayat 24:

ءَامِنُوا الَّذِينَ إِلَّا بَعْضٌ عَلَىٰ بَعْضٍ لِّيَبْغِيَ الْخُلَطَاءُ مِّنْ كَثِيرًا... وَإِنَّ
... هُمْ مَا وَقَلِيلٌ الصَّالِحِينَ وَعَمَلُوا

Artinya: "... Memang banyak di antara orang-orang yang bersekutu itu berbuat zalim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan; dan hanya sedikitlah mereka yang begitu ..."

b. Hadis

Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah saw bersabda:

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

Artinya: "Allah SWT berfirman: 'Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyariat selama salah satu pihak tidak

³⁴ Ascarya, *op. cit.*, h. 127.

mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).³⁵

3. Ketentuan-Ketentuan Musyarakah Mutanaqisah

Fatwa Dewan Syariah Nasional telah memutuskan ketentuan-ketentuan tentang musyarakah mutanaqisah yang terbagi dalam ada 4 kriteria, yaitu:

a. Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

- 1) Musyarakah Mutanaqisah adalah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan *asset* (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya,
- 2) *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah),
- 3) *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*,
- 4) *Musya'* () adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.³⁶

b. Ketentuan Hukum

Hukum musyarakah mutanaqisah adalah boleh.

³⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008, “*Musyarakah Mutanaqisah*”, http://hukum.unsrat.ac.id/inst/dsn2008_73_musyarakah_mutanaqisah.pdf, h. 1-2, 21 Mei 2014.

³⁶*Ibid.*, h. 4-5.

c. Ketentuan Akad

- 1) Akad musyarakah mutanaqisah terdiri dari akad musyarakah/syirkah dan *bai'* (jual beli),
- 2) Dalam musyarakah mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya:
 - a) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad,
 - b) Memperoleh keuntungan berdasarkan *nisbah* yang disepakati pada saat akad, dan
 - c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- 3) Dalam akad musyarakah mutanaqisah, pihak pertama (*syarik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) wajib membelinya,
- 4) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan, dan
- 5) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).³⁷

d. Ketentuan Khusus

- 1) Aset musyarakah mutanaqisah dapat di-ijarah-kan kepada *syarik* atau pihak lain,

³⁷*Ibid.*, h. 5.

- 2) Apabila aset musyarakah menjadi obyek ijarah, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati,
- 3) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*,
- 4) Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan *asset* musyarakah *syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad, dan
- 5) Biaya perolehan aset musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.³⁸

³⁸*Ibid.*, h. 5-6.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis, Sifat, dan Lokasi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah penelitian serta berlandaskan teori yang diuraikan maka jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif yaitu sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.³⁹

Oleh karena itu dituntut keterlibatan peneliti secara aktif dalam pengumpulan data penelitian. Yang dimaksudkan mengetahui informasi terkait *hybrid contract* pada produk baiti jannati dan perkembangan produknya.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif, dimana peneliti mendiskripsikan tentang objek dengan mencatat apa yang ada dalam objek penelitian kemudian memasukannya dengan sumber data yang ada dalam objek penelitian.⁴⁰

Jadi peneliti harus aktif untuk menggali, menemukan data yang diperlukan melalui wawancara dengan pihak bank dan nasabah mengenai *hybrid*

³⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2010) Edisi Revisi, h. 4.

⁴⁰ Suharsimi Arikonto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006), h. 12.

contract pada produk *baiti jannati* di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin dan perkembangannya.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah pada Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin di JL. Ahmad Yani Km. 5,2 Banjarmasin yang merupakan pusat cabang di daerah Banjarmasin, Kalimantan Selatan 70233 Telp. 0511-3254050 Fax. 0511-3264049.

B. Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah sumber utama data penelitian yang memiliki data mengenai variabel-variabel yang diteliti.⁴¹ Yang menjadi subjek dalam penelitian ini adalah pihak bank dan nasabah di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin.

2. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah sasaran atau tujuan utama penelitian.⁴² Objek penelitian ini adalah implementasi *hybrid contract* pada produk *baiti jannati* di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin dan perkembangan produknya.

⁴¹ Suharsimi Arikonto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), h. 116.

⁴² *Ibid.*, h. 116.

C. Jenis Data dan Sumber Data

1. Data

Data adalah keterangan yang dapat memberikan gambaran tentang suatu keadaan atau masalah. Data yang dimaksud meliputi:

a. Data Primer (*Primary Data*)

Data primer merupakan data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Dalam penelitian ini yang termasuk data primer adalah data yang diperoleh dengan wawancara langsung dengan pihak bank dan nasabah di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin.

b. Data Sekunder (*Secondary Data*)

Data sekunder merupakan data yang berupa data yang sudah tersedia dan dapat diperoleh oleh peneliti dengan cara membaca, melihat dan mendengarkan. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku yang berhubungan dengan penelitian, profil Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, yaitu data Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin berupa sejarah berdirinya, visi dan misi, dan produk yang ditawarkan yang diperoleh dari membuka *websitenya*.

2. Sumber Data

Sumber data yaitu subjek dari mana data diperoleh yaitu informandan profil Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin. Informan adalah pihak yang terlibat langsung dalam pembiayaan baiti jannati secara dua akad di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, dalam penelitian ini yang menjadi informan

adalah pihak bank dan nasabah Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin. Profil Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, yaitu data Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin berupa sejarah berdirinya, visi dan misi, dan produk yang ditawarkan

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.⁴³ Dengan melakukan tanya jawab secara langsung kepada informan mengenai penelitian ini dengan menggunakan pedoman wawancara yang telah disusun sedemikian rupa dan didiskusikan dengan pembimbing I dan II sehingga dapat diperoleh data yang diperlukan.

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah kegiatan pengambilan atau pengumpulan data penelitian yang dilakukan melalui sumber data dari sejumlah buku, laporan-laporan pelaksanaan program dan dokumen-dokumen lainnya yang mempunyai relevansi dengan tema penelitian. Peneliti melakukan pengambilan data dari profil Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin.

⁴³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2008), h. 231.

E. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data

1. Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data dalam penelitian ini meliputi:

a. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.⁴⁴ Pada penelitian ini peneliti memfokuskan pada implementasi *hybrid contract* pada produk bairi jannatiserta perkembangan produknya.

b. Penyajian Data (*Data Display*)

Penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart*, dan sejenisnya.⁴⁵ Pada penelitian ini peneliti menyajikan dalam teks yang bersifat naratif atau memaparkan dan bentuk grafik dalam perkembangan produknya.

c. Verifikasi (*Verification*)

Kesimpulan dalam penelitian kualitatif adalah merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti menjadi jelas, dapat berupa hubungan kausal atau interaktif, hipotesis atau teori.⁴⁶ Pada penelitian ini penarikan kesimpulan

⁴⁴*Ibid.*, h. 247.

⁴⁵*Ibid.*, h. 249.

⁴⁶*Ibid.*, h. 253.

berupa deskripsi tentang *hybrid contract* pada produk bairi jannatis sehingga dapat menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan sejak awal.

2. Analisis data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.⁴⁷ Pada penelitian ini peneliti menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu dengan melakukan pengkajian atau penelaahan secara mendalam dan menyeluruh dan terus menerus sejak awal sampai akhir penelitian terhadap data yang diperoleh dari Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin.

F. Tahap Penelitian

Untuk mencapai tujuan yang diharapkan dalam penelitian ini maka peneliti menempuh tahapan prosedur penelitian sebagai berikut:

1. Tahap Perencanaan

Pada tahap ini peneliti mempelajari secara seksama permasalahan yang akan diteliti, mendiskusikan dengan dosen pembimbing I tentang masalah yang akan diangkat. Setelah sepakat, peneliti ke Biro Skripsi Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam menanyakan masalah tersebut. Jika masalah tersebut belum diangkat oleh mahasiswa/i terdahulu maka peneliti siap untuk menuangkan masalah tersebut dalam sebuah proposal penelitian, peneliti memberi judul,

⁴⁷*Ibid.*, h. 244.

“*Hybrid Contract* Pada Produk Baiti Jannati (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin)”. Kemudian dikonsultasikan lagi kepada dosen pembimbing dan meminta persetujuannya berupa tanda tangan untuk dimasukkan ke Biro Skripsi Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam.

2. Tahap Persiapan

Setelah menunggu beberapa minggu, pengumuman tentang diterima atau ditolaknya diumumkan di papan pengumuman. Kemudian peneliti ke Biro Skripsi Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam untuk mengambil Surat Penetapan Judul atau SPJ serta untuk mengetahui dosen pembimbing II, selanjutnya proposal tersebut dikonsultasikan kembali dengan dosen pembimbing I dan II untuk ditelaah kembali agar dapat diseminarkan, setelah itu peneliti mengurus untuk penetapan waktu seminar. Setelah 3 hari, keluarlah Surat Penetapan Waktu Seminar Proposal Penelitian Mahasiswa yang dilaksanakan Kamis, 20 Februari 2014 pukul 11.00 – 13.00 di Ruang Munaqasah II.

3. Tahap Pelaksanaan

Setelah mengadakan seminar, pada tahapan ini peneliti bersiap mengurus surat riset untuk diberikan kepada Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin dan meminta balasan surat tersebut. Setelah mendapatkan balasan maka peneliti sudah dapat melakukan penelitian lapangan ke Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin dengan mencari dan meminta data yang berkaitan, wawancara langsung kepada informan sesuai waktu yang telah ditentukan sehingga dapat memperoleh data dan informasi terkait dengan permasalahan yang diteliti peneliti.

4. Tahap Penyusunan Laporan

Pada tahapan ini peneliti menyusun secara sistematis terhadap data yang telah diperoleh berdasarkan sistematika penulisan. Untuk kesempurnaannya, maka dikonsultasikan kepada dosen pembimbing I dan II hingga dianggap baik dan layak dijadikan sebuah karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi, setelah itu dilakukan penggandaan naskah dan siap untuk diajukan pada Sidang Munaqasah di depan tim penguji pada Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin.

BAB IV

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum Tentang Bank Muamalat Indonesia

1. Sejarah Singkat Bank Muamalat Indonesia dan Perkembangannya di Banjarmasin

Bank Muamalat Indonesia (BMI) didirikan pada 24 *Rabius Tsani* 1412 H atau 1 Nopember 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia dan memulai kegiatan operasinya pada 27 *Syawal* 1412 H atau 1 Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha Muslim, pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham Perseroan senilai Rp 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.⁴⁸

Pada awal berdirinya yakni pada tahun 1991, Bank Muamalat Indonesia mengalami kevakuman selama 1 tahun. Bank Muamalat Indonesia baru menjalankan kegiatan operasionalnya pada tahun 1992, hal ini disebabkan karena terbentur masalah hukum atau masalah perundang-undangan, yakni UU No 14 tahun 1967. Tapi setelah UU No. 7 tahun 1992 telah diresmikan, maka BMI pun dapat beroperasi pada tanggal 1 Mei 1992. Pada tanggal 27 Oktober

⁴⁸ Eli Ima Sumayana, Nur Hanifah, dan Nuur Etnawati, “*Manajemen Pemasaran Yang Dilakukan Oleh Pihak Marketing Bank Muamalat Banjarmasin*”, Laporan Pratikum B (magang), (Banjarmasin: Perpustakaan Fakultas Syariah, 2013), h. 3.

1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat Indonesia berhasil menyanggah predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkokoh posisi perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.⁴⁹

Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin yang pertama kali beroperasi pada tahun 2003 yang terletak di JL. Ahmad Yani Km. 6. Dan sekarang cabang Banjarmasin telah dipindah dan bertempat di Jl. Ahmad Yani Km. 5,2 Banjarmasin. Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin beroperasi pada bangunan bertingkat 3. Lantai dasar terdiri dari *banking hall* (unit pelayanan), *teller*, *costumer service*, dan ruangan *back office*. Lantai dua terdiri dari ruangan bagian marketing *financing*, ruang rapat, dan ruang *branch* manajer. Lantai tiga terdiri dari ruangan marketing *funding*, ruangan *unit support* penanaman dana, mushalla, dan dapur umum. Selain itu di halaman bank terdapat pos penjaga keamanan sedangkan toilet terdapat di setiap lantai. Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin telah membuka lima cabang pembantu, yang pertama di Kayutangi cabang kas di Pasar Harum Manis, kedua di Banjarbaru, ketiga di Martapura, keempat di Barabai, kelima di Kandangan, dan cabang pembantu terakhir berada di Batulicin. Direncanakan pada tahun mendatang akan dibuka cabang kas lainnya di Banjarmasin.⁵⁰

⁴⁹*Ibid.*, h. 3.

⁵⁰ Bayu Ferdian, *Personalia* di Bank Muamlat Indonesia Banjarmasin, wawancara pribadi pada tanggal 02 Mei 2014, jam 16.05 WITA.

2. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia

a. Visi Bank Muamalat Indonesia

Menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual dan di kagumi di pasar rasional.

b. Misi Bank Muamalat Indonesia

Menjadi *Role Model* Lembaga Keuangan Syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai bagi *stakeholder*.⁵¹

3. Struktur Organisasi dan *Job Description*

Untuk memberikan gambaran yang jelas dan tegas mengenai pola hubungan kerja, wewenang serta tanggung jawab dalam organisasi, maka biasanya akan disusun dan diatur dalam suatu struktur organisasi. Adapun struktur organisasi pada Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin dapat dilihat pada gambar berikut:

⁵¹ Eli Ima Sumayana, Nur Hanifah, dan Nuur Etnawati, *op. cit.*, h. 4.

Adapun uraian tugas-tugas pada masing-masing bagian pada Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin adalah sebagai berikut:

a. *Branch Manager*

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Bertanggung jawab atas jalannya kegiatan operasional dan *financial* cabang,
- 2) Bertanggung jawab atas jalannya kebijaksanaan atau ketentuan perusahaan,
- 3) Memberikan bimbingan dan motivasi pada seluruh karyawan,
- 4) Menyelesaikan segala permasalahan yang muncul di cabang yang dipimpin, dan
- 5) Membina hubungan yang baik dengan instansi terkait atau pengusaha daerah.

b. *Sub Branch Manager*

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Mengadministrasi pekerjaan-pekerjaan pimpinan, dan
- 2) Membantu pekerjaan pimpinan cabang.

c. *Operation Officer*

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Bertanggung jawab terhadap kelancaran kegiatan operasional secara umum meliputi *front office*, *back office*, *general office*/umum, operasi pembiayaan, serta *support* pembiayaan,

- 2) Mengolah seluruh aktifitas administrasi dan operasional yang meliputi pengadministrasian, pendokumentasian, dan pembukuan transaksi operasional serta pembiayaan, pengadaan dan pengolahan aktiva tetap, dan *supplier*,
- 3) Pengendalian biaya *operational* perusahaan guna menjalin dapat berjalan secara efektif, efisien, dengan ketuntasan dan nilai budaya kerja perusahaan, dan
- 4) Memastikan semua kegiatan *operational* telah dilaksanakan tepat waktu, akurat serta sesuai dengan kebijakan dan prosedur perusahaan.

d. Personalia

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Bertanggung jawab atas proses rekrutmen, penempatan, pengembangan, pemeliharaan, dan penggunaan karyawan,
- 2) Melakukan pemberian gaji karyawan dan kompensasi serta lainnya pada karyawan,
- 3) Menempatkan kebijakan perusahaan, dan
- 4) Menyelesaikan masalah-masalah yang berkaitan dengan kepersonaliaan.

e. Bagian Operasi

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Melakukan pembukuan atas transaksi tabungan, giro, dan deposito,
- 2) Bertanggung jawab atas transaksi *transfer*, inkaso, kliring, dan jasa perbaikan lainnya, dan

- 3) Melakukan laporan mingguan atau bulanan tentang likuiditas bank kepada Bank Indonesia.

f. Bagian Saran Logistik

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Melakukan inventaris atas semua barang inventaris barang,
- 2) Bertanggung jawab atas pengadaan barang atau perlengkapan kantor, dan
- 3) Bertanggung jawab atas transaksi kas kecil.

g. Bagian Operasional Pembiayaan

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Melakukan pembukuan atas transaksi yang ada kaitannya dengan pembiayaan, dan
- 2) Mengidentifikasi status nasabah lancar, kurang lancar, dan macet.

h. *Unit Support* Penanaman Dana (USPD)

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Keberadaan USPD adalah membantu atau memperlancar proses pembiayaan para nasabah dalam hal pengadministrasikan yang diajukan oleh RMF,
- 2) Melakukan fungsi hukum,
- 3) Melakukan pemeriksaan, penyidikan (*investigasi*) dan sekaligus menilai barang yang akan dijadikan jaminan pembiayaan,
- 4) Mengumpulkan data-data terkait pembiayaan dan pengolahannya dalam bentuk laporan. Laporan tersebut disampaikan kepada

manajemen maupun kepada unit-unit terkait yang berkaitan dengan bank, seperti BI,

- 5) Melakukan pengadministrasian dan *filling* dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pembiayaan serta kerahasiaan terhadap isi dokumen dan perjanjian antara nasabah dengan bank,
- 6) Sebagai *katalisator*/penghitung antara unit kerja internal dan pihak eksternal dalam hal pembiayaan, dan
- 7) Bertindak sebagai sekretaris komite pembiayaan unit bisnis.

i. Marketing (*Financing* dan *Funding*)

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Bertanggung jawab atas penyaluran pembiayaan,
- 2) Menjaga pembiayaan yang teralirkan tetap lancar,
- 3) Menyelesaikan pembiayaan yang kurang lancar atau macet,
- 4) Memobilisasi dari masyarakat seoptimal mungkin,
- 5) Berusaha mencari dan mengumpulkan sebanyak mungkin deponan-deponan yang potensial,
- 6) Memasarkan produk pembiayaan ataupun menghimpun dana,
- 7) *Mementens*/menjaga hubungan baik dengan nasabah, dan
- 8) Mencari nasabah baru baik dari nasabah lama yang sudah ada atau nasabah diinstansi lain.

j. *Customer Service*

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Memberikan pelajaran pada seluruh pengguna jasa bank,

- 2) Memberikan informasi tentang produk bank,
- 3) Memberikan segala informasi yang dibutuhkan nasabah tentang nasabah,
- 4) Menyelesaikan persoalan yang muncul sehubungan dengan keluhan nasabah,
- 5) Melayani proses pembukaan giro, tabungan dan deposito, dan
- 6) Menjaga hubungan bank dengan nasabah.

k. Teller

Memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

- 1) Bertanggung jawab atas semua transaksi dalam kas,
- 2) Menjalankan transaksi counter diantaranya tarikan, setoran, *transfer*,
- 3) Melayani penukaran uang kecil,
- 4) Melayani jual beli valas seperti USD, RIYAL,
- 5) Melayani keluhan nasabah, dan
- 6) Membuat laporan khas harian.

4. Produk dan Jasa Bank Muamalat Indonesia

Produk dan jasa Bank Muamalat Indonesia terbagi dalam:

a. Pendanaan

- 1) Giro Wadiad (perorangan dan institusi)
- 2) Tabungan, dan
 - a) Tabungan Muamalat
 - b) Tabungan Muamalat Dollar
 - c) Tabungan Haji Arafah

- d) Tabungan Haji Arafah Plus
 - e) Tabungan Muamalat Umroh
 - f) TabunganKu
 - g) Tabungan iB Muamalat Wisata, dan
 - h) Tabungan iB Muamalat Prima
- 3) Deposito (*Mudharabah* dan *Fulinves*)
- b. Pembiayaan
- 1) Konsumen
 - a) Pembiayaan Hunian Syariah
 - b) Dana Talangan Porsi Haji
 - c) Pembiayaan Muamalat Umroh, dan
 - d) Pembiayaan Anggota Koperasi
 - 2) Modal Kerja
 - a) Pembiayaan Modal Kerja
 - b) Pembiayaan LKM Syariah, dan
 - c) Pembiayaan Rekening Koran Syariah
 - 3) Investasi
 - Pembiayaan Investasi
- c. Layanan atau Jasa
- International Banking
- 1) Remittance BMI-May Bank
 - 2) Remittance BMI-BMMB
 - 3) Remittance BMI-NCB

- 4) Tabungan Nusantara
- 5) Bank Garansi
- 6) Ekspor
- 7) Impor
- 8) Ekspor Impor Non LC Financing
- 9) SKBDN
- 10) Letter Of Credit, dan
- 11) Stand By LC

B. Penyajian Data

Dari hasil riset yang dilakukan oleh peneliti, peneliti mendapatkan informan yaitu pihak bank dan nasabah di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, adapun data yang telah terkumpul adalah sebagai berikut:

1. Implementasi *Hybrid Contract* Pada Produk Baiti Jannati

a. Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Baiti Jannati

KPRS baiti jannati bentuknya adalah nasabah ingin membeli rumah, rumah itu jika DP dengan dana pribadi mungkin besar makanya diperlukan kongsi, rumah itu anggap saja Rp. 100.000.000, nasabah dan bank berkongsi untuk membeli secara bersama-sama berdua, porsi nasabah sebagai uang muka minimal dikongisikan 10% anggap saja Rp. 10.000.000 dengan porsi banknya 90% yaitu Rp. 90.000.000. Jadi bersama-sama membeli rumah, nanti dari kongsi itu ditentukan porsi kepemilikannya, nasabah punya 10% dan banknya 90%.

Baiti jannati akadnya musyarakah mutanaqisah (MMQ), jadi didalam akad tersebut ada akad musyarakah dan ijarah. Musyarakah itu dimaksudkan berkongsi kepada bank dan ijarah itu dimaksudkan rumah tersebut disewakan kembali yang sebagai penyewa adalah nasabah itu sendiri, nasabah setiap bulan membayar angsuran sewa, dari angsuran sewa tersebut ada porsi nasabah untuk bank, porsi nasabah mengurangi porsi bank hingga lama-kelamaan porsi bank berkurang hingga pada akhir periode nasabah mempunyai porsi 100%. *Margin* yang dikenakan oleh Bank Muamalat terhadap nasabah yang menginginkan menggunakan akad MMQ adalah 11% dengan dilakukan evaluasi setiap 2 tahun, evaluasi tersebut bisa bersifat tetap, turun atau naik. Namun, selama 6 tahun ini belum ada perubahan jadi angsuran dianggap tetap dan hal ini telah diberitahukan kepada nasabah terlebih dahulu. Musyarakah mutanaqisah membiayai rumah wajib huni, sudah jadi, rumah baru atau rumah *second*.

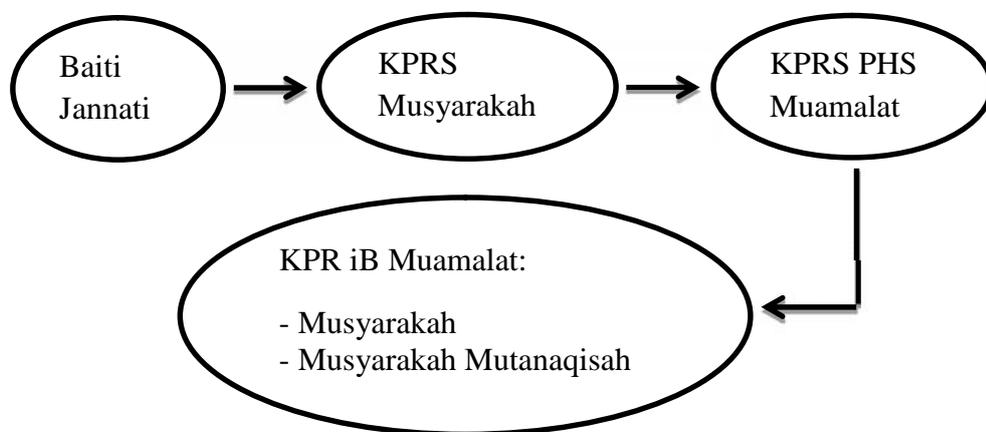
Implementasi KPRS baiti jannati terletak pada angsurannya dimana nasabah berakad musyarakah didalam akad tersebut sudah ada porsi bank dan nasabah serta akad ijarah yang mewajibkan nasabah membayar angsuran tiap bulan, angsuran yang dibayarkan oleh nasabah setiap bulan anggaplah Rp. 1.000.000, angsuran tersebut diperuntukan untuk mengurangi porsi bank. Dasar hukum yang digunakan dalam akad tersebut harus

sesuaidengan Fatwa DSN yang telah tertera di *website* Bank Muamalat Indonesia.⁵²

Produk baiti jannati mulai dipasarkan sampai saat ini sering berubah-ubah nama dikarenakan agar dapat *familiar* di telinga masyarakat.

Gambar 4.2

Perubahan Pada Produk Baiti Jannati di Bank Muamalat Indonesia



Sumber: Hasil Penelitian Tahun 2014 (data diolah).⁵³

b. Syarat Pada Pembiayaan Produk Baiti Jannati

1) Persyaratan

- a) Mengisi Formulir Permohonan,
- b) Fotocopy KTP Suami Istri,
- c) Fotocopy Akta Nikah,
- d) Fotocopy Kartu Keluarga,
- e) Fotocopy NPWP Pribadi,
- f) Foto berwarna suami istri 4x6, dan

⁵² Yudi Suharno, *Account Manager* di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, wawancara pribadi pada tanggal 14 April 2014, jam 09.15 WITA.

⁵³ Bayu Ferdian, *Personalia* di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, wawancara pribadi pada tanggal 02 Mei 2014, jam 16.05 WITA.

g) Rekening koran tabungan/ giro 6 bulan terakhir.

2) Data Jaminan (Rumah/Ruko/Mobil)

a) Fotocopy Sertifikat,

b) Fotocopy IMB,

c) Fotocopy PBB tahun 2013, dan

d) Surat penawaran dari penjual/*developer*.

3) Data Penghasilan PNS/Karyawan

a) Slip/daftar gaji minimal 3 bulan terakhir, dan

b) SK awal dan akhir dari Instansi/Perusahaan.

4) Data Penghasilan Wiraswasta

a) Fotocopy Ijin Legalitas Usaha, dan

b) Nota-nota pembelian barang 6 bulan terakhir.⁵⁴

c. Fitur Unggulan dan Fitur Umum

1) Fitur Unggulan :

a) Pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun,

b) Uang muka ringan minimal 10%*,

c) Adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan,

d) Plafond hingga Rp 25 miliar,

e) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda,

f) Dapat digunakan untuk:

⁵⁴ Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, *Pricing Pembiayaan KPR Muamalat iB*.

- (1) Pembelian rumah/ruko/rukan/kios/apartemen baru maupun bekas,dan
 - (2) *Take over* kpr/pembiayaan sejenis dari bank lain.
- g) Nilai pembiayaan yang tinggi hingga 90% dari nilai rumah*
- 2) Fitur Umum :
- a) Berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan yaitu akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah *mutanaqishah* (kerjasama sewa),
 - b) Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*),
 - c) Dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan dan penghasilan sebagai wiraswasta dan/atau profesional,
 - d) Untuk akad murabahah dimungkinkan uang muka 0% dengan syarat calon nasabah bersedia menyerahkan agunan tambahan yang diterima oleh bank,
 - e) Dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila Anda meninggal dunia, dan
 - f) Fasilitas angsuran secara autodebet dari Tabungan Muamalat.⁵⁵

⁵⁵Yudi Suharno, *Account Manager* di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, wawancara pribadi pada tanggal 14 April 2014, jam 09.15 WITA.

*dari harga perolehan yang diakui Bank.

d. Proses Pengajuan Permohonan Pembiayaan

Dalam pengajuan permohonan pembiayaan baiti jannati akan ada beberapa tahapan yang akan dilalui oleh calon nasabah, tahapan tersebut adalah:

- 1) Nasabah datang ke Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin menemui marketing, dan menyerahkan data calon nasabah seperti formulir permohonan pembiayaan yang telah diisi oleh nasabah, melampirkan data pribadi seperti kartu tanda penduduk, slip gaji bagi pegawai/karyawan atau neraca keuangan bagi calon nasabah yang bekerja sebagai wirausaha, dan yang terakhir adalah buku tabungan calon nasabah, namun yang terakhir ini sifatnya tidak wajib,
- 2) Setelah semua data nasabah terkumpul maka data tersebut diserahkan ke bagian *Unit Support* Penanaman Dana (USPD) untuk dilakukan *Bank Checking* atau *BI Checking*. *Bank Checking* ini adalah pengecekan riwayat pembiayaan yang dilakukan oleh calon nasabah baik yang dilakukan pada Bank Muamalat sendiri atau pada perbankan lainnya. Riwayat ini berupa pembiayaan-pembiayaan yang pernah dilakukan oleh nasabah, jumlah pinjaman dan yang terpenting adalah kelancaran dari pembayaran semua pinjaman yang pernah atau masih dilakukan oleh nasabah,
- 3) Setelah dilakukan pengecekan tentang riwayat pembiayaan nasabah dan dinyatakan tidak ada masalah maka proses pengajuan pembiayaan

dilanjutkan dengan pembuatan usulan pembiayaan (UP) oleh marketing,

- 4) Ketika UP sedang dalam proses pembuatan, maka dapat dilakukan *survey* (TAKSASI) yang dilakukan oleh *staff* USPD bersama dengan marketing yang bersangkutan, survei dilakukan dengan melakukan kunjungan langsung ke lokasi kerja dan lokasi jaminan yang diajukan oleh calon nasabah, hal ini untuk mengetahui kebenaran lokasi kerja, terutama untuk calon nasabah yang bekerja sebagai wirausaha, serta untuk mengetahui nilai dari jaminan yang diajukan. Penilaian dilakukan dengan menaksir harga sesuai dengan nilai pasar di lingkungan objek jaminan, selain itu penilaian juga disertai dengan data pembanding tentang nilai dari bangunan lain yang sejenis dan berada di sekitar objek jaminan. Penilaian ini tidak hanya dilakukan pada awal pembiayaan tetapi secara berkala juga dilakukan peninjauan kembali atas nilai objek jaminan, istilah dalam Bank Muamalat yang digunakan adalah RETAKSASI (penilaian kembali nilai jaminan). Selain itu yang juga dilakukan pengecekan adalah dokumen dari jaminan itu sendiri, dokumen tersebut adalah surat-surat dari jaminan, yang dilakukan terhadap dokumen ini adalah dengan melakukan pengecekan kebenaran surat dari jaminan pada instansi terkait. Dalam hal ini pada pembiayaan yang menjadi jaminan adalah tanah dan bangunan yang diajukan pada pembiayaan *baiti jannati*, maka yang akan dilakukan pengecekan adalah surat-surat dan dokumen mengenai

jaminan tersebut yang dijaminakan pada Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin. Untuk jaminan berupa tanah maka sertifikat tanah tersebut akan dilakukan pengecekan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sedangkan untuk bangunan, dokumen yang akan dilakukan pengecekan adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari bangunan yang dijaminakan tersebut,

- 5) Setelah nilai jaminan diketahui dan nilai jaminan tersebut mencukupi untuk diberikan pembiayaan, maka langkah selanjutnya adalah membuat kertas kerja dengan tujuan untuk menganalisis kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran dikemudian hari jika pembiayaan diberikan, analisis ini dilakukan oleh marketing bersangkutan,
- 6) Setelah kertas kerja selesai, dan hasilnya diketahui bahwa nasabah mampu membayar angsuran yang akan diberikan, maka selanjutnya marketing membuat memo dan disampaikan kepada komite pembiayaan untuk kembali dianalisis. Komite terdiri dari dua orang marketing dan satu orang pemegang limit. Pengajuan memo kepada Komite Pembiayaan dilakukan secara bertahap, memo terlebih dahulu diberikan kepada Komite Marketing, baru setelah itu memo diberikan kepada Komite Pembiayaan pemegang limit,
- 7) Setelah persetujuan dari semua Komite Pembiayaan didapat maka selanjutnya dapat dilakukan akad dengan nasabah. Sebelum akad dilakukan maka bank akan memberikan surat penawaran (*overing*

latter) kepada nasabah mengenai nilai pembiayaan yang akan diberikan bank, apabila nasabah menyetujui atas nilai yang akan diberikan bank maka akad dapat dilakukan. Pelaksanaan akad dilakukan dengan melibatkan notaris guna mendapatkan akta otentik dari perjanjian dalam akad, dalam setiap kali akad, akan ada dua transaksi yang dilakukan yaitu akad untuk jual beli antara bank dan *developer* atau juga dapat dilakukan akad langsung antara *developer* dengan nasabah dan akad perjanjian pembiayaan antara bank dengan nasabah, dan

- 8) Setelah akad dilaksanakan maka dapat dilakukakan pencairan dana pembiayaan yang diajukan oleh nasabah namun sebelumnya nasabah harus memenuhi beberapa dokumen dan pembayaran keperluan sebelum akad yang diharuskan untuk dapat dilakukan pencairan, dokumen tersebut diantaranya adalah surat permohonan realisasi pembiayaan, surat tanda terima uang, surat tanda terima barang, surat tanda persetujuan suami atau istri, surat kuasa debet, akta cerai, surat sanggup, biaya notaris, biaya taksasi, biaya administrasi, biaya asuransi jiwa dan kebakaran, dan biaya materai.⁵⁶

e. Proses Pencairan Pembiayaan

Proses yang biasanya dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin yaitu dengan *dropping* dana ke rekening aktif nasabah yang kemudian akan dipindahkan oleh bank dari rekening nasabah ke rekening

⁵⁶Yudi Suharno, *Account Manager* di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, wawancara pribadi pada tanggal 14 April 2014, jam 09.15 WITA.

aktif *developer*. Sebelum pembiayaan dicairkan, bank harus merasa yakin bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disalurkan.

f. Proses Pelunasan Pembiayaan

Proses pelunasan yang biasa dilakukan adalah pada saat telah jatuh tempo atau waktu dari pembiayaan telah habis, namun pelunasan dapat juga dilakukan sebelum waktu dari pembiayaan habis, hal ini sesuai dengan keinginan nasabah yang bersangkutan. Apabila nasabah melakukan pelunasan lebih awal maka pihak Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin akan memberikan penghargaan kepada nasabah berupa potongan *margin* yang menjadi hak Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, pemotongan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan prosentase dari jumlah *margin* yang diminta Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin atau berupa pemotongan satu kali *margin* dari angsuran, pemberian ini diberikan dengan terlebih dahulu meminta persetujuan Komite Pembiayaan. Pemotongan *margin* tidak selalu diberikan kepada nasabah yang melakukan pelunasan lebih awal, pihak Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin akan menawarkan terlebih dahulu pelunasan tanpa pemotongan *margin*, jika nasabah meminta adanya pemotongan, barulah marketing akan melakukan prosedur untuk meminta persetujuan Komite Pembiayaan tentang pemberian potongan *margin* kepada nasabah yang melakukan pelunasan lebih awal.

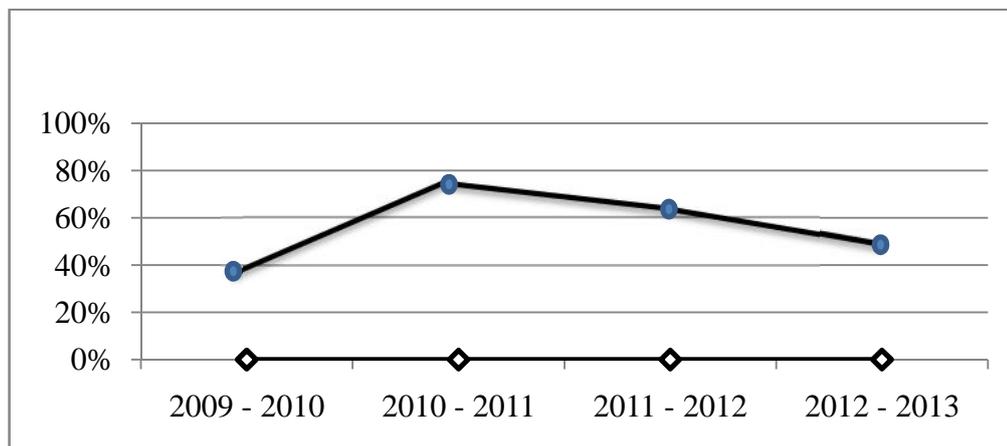
Setelah proses awal disepakati apakah diberikan potongan *margin* atau tidak, maka proses selanjutnya adalah nasabah melakukan pembayaran sisa pinjamannya, setelah dilakukan pembayaran, marketing akan membuat memo kepada bagian operasional pembiayaan yang menyatakan bahwa nasabah telah melakukan pelunasan atas pembiayaannya, dan bukti pelunasan diserahkan kepada bagian USPD untuk dilakukan pelepasan jaminan milik nasabah yang melakukan pelunasan, dan jaminan diserahkan kembali kepada nasabah.⁵⁷

2. Perkembangan Produk Baiti Jannati

Hasil data ini diperoleh dari perkembangan produk baiti jannati dari tahun ke tahun selama kurun waktu 4 tahun:

Grafik 4.1

Perkembangan Produk Baiti Jannati



Sumber: Hasil Wawancara Tahun 2014 (data diolah).⁵⁸

⁵⁷ Yudi Suharno, *Account Manager* di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, wawancara pribadi pada tanggal 14 April 2014, jam 09.15 WITA.

⁵⁸ Bayu Ferdian, *Personalia* di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, wawancara pribadi pada tanggal 02 Mei 2014, jam 16.05 WITA.

a. Keunggulan dan Kelemahan Produk Baiti jannati

Produk baiti jannatidengan akad musyarakah mutanaqisah memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan, diantaranya adalah:

- 1) Bank dan nasabah sama-sama memiliki atas suatu aset yang menjadi objek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut,
- 2) Adanya bagi hasil yang diterima antara kedua belah pihak atas *margin* sewa yang telah ditetapkan atas aset tersebut,
- 3) Kedua belah pihak dapat menyepakati adanya perubahan harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan mengikuti harga pasar,
- 4) Dapat meminimalisir resiko *financial cost* jika terjadi inflasi dan kenaikan suku bunga pasar pada perbankan konvensional, dan
- 5) Tidak terpengaruh oleh terjadinya fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional dan harga saat terjadinya inflasi.

Adapun kelemahan yang muncul dalam akad musyarakah tanaqisah ketika diterapkan sebagai bentuk pembiayaan, diantaranya adalah:

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

3) Cicilan atas beban angsuran di tahun-tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah dan menjadi ringan tahun-tahun berikutnya.⁵⁹

b. Tantangan Terhadap Produk Baiti Jannati

1) Daya Saing

Bank berbasis syariah dan konvensional merupakan pesaing karena itu Bank Muamalat berusaha mengembangkan fitur yang menarik agar konsumen tertarik menggunakan produk baiti jannati.

2) Pandangan masyarakat

Bank berbasis syariah dan konvensional sama saja, bank berbasis syariah tidak boleh menyita jaminan, dll.

3) Loyalitas nasabah

Ada nasabah yang memang loyal dengan bank berbasis syariah karena sebagai muslim yang baik harus berdasarkan syariat agama, namun ada juga nasabah yang hanya ingin membandingkan *marginnya* saja.

4) Pemasaran, promosi dan sosialisasi

Pada hal ini memang diakui masih kurang kepada masyarakat.⁶⁰

3. Persepsi Nasabah di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin

Menurut pemaparan responden, setelah sedikit survei di internet tentang perbedaan skema KPR konvensional dan KPR syariah, saya mendapati bahwa jenis *rate* KPR sangat beragam, ada istilah flat, efektif, dsb. Intinya *rate* KPR

⁵⁹ Yudi Suharno, *Account Manager* di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, wawancara pribadi pada tanggal 14 April 2014, jam 09.15 WITA.

⁶⁰ Yudi Suharno, *Account Manager* di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, wawancara pribadi pada tanggal 14 April 2014, jam 09.15 WITA.

syariah memang lebih rendah dari *rate* KPR konvensional, namun jika ditanya apakah KPR syariah jauh lebih murah, ternyata tidak. Bagi saya sebagai muslim, akad itu jauh lebih penting, akad kemitraan di bank syariah jelas halalnya, sedangkan akad hutang berbunga di bank konvensional jelas ribanya. Kami memilih Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin karena setahu kami bank tersebut bank pertama yang berbasis syariah.

Kami mengambil KPR iB Muamalat yang musyarakah karena ingin membeli rumah dari orang pertama dengan uang muka yang saya punya, dalam KPR tersebut memang saya dijelaskan tentang kongsi saya bersama bank dan kemudian saya harus membayarnya setiap bulan dengan angsuran, menurut saya itu sama saja dengan bank-bank umum lainnya. Kalau lebih terperinci saya tidak terlalu paham, yang pasti saya memahami bahwa akad itu syar'i secara Islam, syarat yang utama karena saya & istri sama-sama pegawai swasta, bukan wirausahawan adalah:

- 1) Surat keterangan bekerja dari instansi,
- 2) NPWP, slip gaji suami dan istri (jika sudah menikah),
- 3) Kartu Keluarga, dan KTP suami dan istri sesuai KK (jika sudah menikah),
dan
- 4) Surat-surat legal rumah dari penjual: copy IMB, PBB, dan SHM/HGB.

Pengajuan pembiayaannya mudah dan syaratnya juga mudah, orang di bagian marketing sangat ramah melayani nasabah, sehingga saya tidak perlu was-was untuk bertanya apapun, namun kalau boleh saran, agar pembicaraan efektif, bawalah catatan pertanyaan sebelum bertemu mereka.

Biaya yang saya keluarkan sebanyak dua kali yaitu:

- 1) Biaya untuk jual beli mencakup (selain harga jual rumah yang disepakati pembeli dan penjual adalah pajak penjual (ditanggung penjual) dan pajak pembeli (ditanggung pembeli), biaya ini bisa dibayar via bank agar lebih praktis, saya minta bantuan notaris. Biaya AJB (akad jual beli) dan balik nama SHM ke pembeli, biasanya biaya ini disesuaikan dengan tarif dari notaris.
- 2) Biaya administrasi di bank, setelah proses perjanjian selesai dana pun cair. Ada biaya administrasi bank, notaris bank, premi sekaligus untuk asuransi jiwa (jadi hutang tidak akan ditimpakan anak cucu jika terjadi sesuatu), premi sekaligus untuk asuransi kebakaran rumah dan tambahan, bank meminta ada saldo mengendap di rekening sebesar satu kali angsuran.⁶¹

C. Analisis Data

1. Analisis Implementasi *Hybrid Contract* Pada Produk Baiti Jannati

Hybrid contract yang terjadi pada produk baiti jannati yaitu musyarakah mutanaqisah, yang termasuk pada multi akad yang *mukhtalithah* (bercampur) yang memunculkan nama baru, sesuai dengan artikel dari Agustianto tentang macam-macam *hybrid contract*. Musyarakah mutanaqisah (MMQ), akad ini campuran akad syirkah milik dengan ijarah, dimana pada akhir periode aset tersebut akan menjadi milik nasabah, namun berbeda dengan IMBT karena

⁶¹ Yendi Sucipto, Nasabah di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, wawancara pribadi pada tanggal 2 Mei 2014, jam 14.45 WITA.

pengurangan aset bukan janji beli seperti pada IMBT makanya sebutannya ijarah saja.

Pada implementasinya nasabah menginginkan sebuah rumah, namun karena uang yang terbatas nasabah hanya mempunyai uang muka saja, maka dari itu nasabah melakukan pinjaman kepada bank. Nasabah memilih Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin yang dipercaya, nasabah meminta penjelasan kepada bagian marketing, marketing pun akan menjelaskannya, nasabah menentukan dengan menggunakan akad musyarakah. Pada Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin produknya baiti jannati dengan akad musyarakah mutanaqisah yang terdapat pada KPR iB Muamalat terjadi transaksi antara nasabah dan Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, transaksi yang dilakukan adalah perjanjian pembiayaan dari Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin kepada nasabah dengan menggunakan akad syariah, yaitu akad musyarakah mutanaqisah.

Pada transaksi produk baiti jannati terjadi akad musyarakah dan ijarah atau *two in one* atau yang lebih dikenal dengan musyarakah mutanaqisah yang merupakan produk turunan dari akad musyarakah yaitu bentuk akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain, pada baiti jannati kontribusi nasabah diminta minimal 10% dari harga

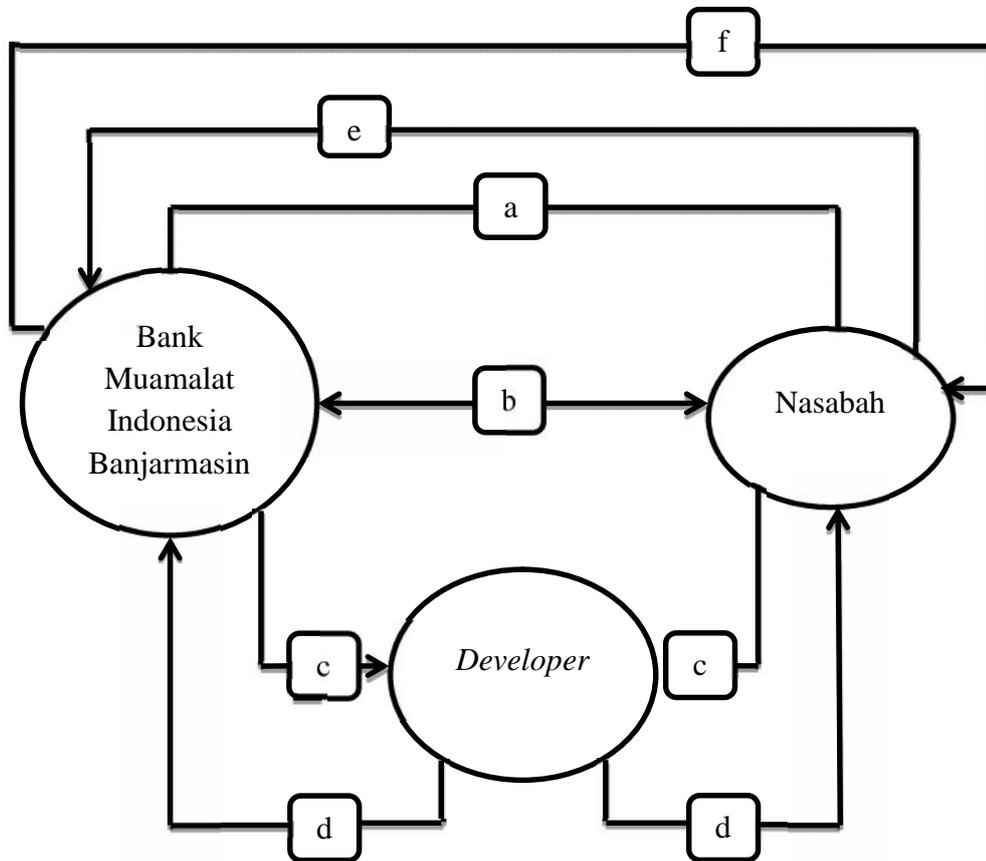
rumah + margin 11%, namun jika nasabah ingin lebih besar juga diperbolehkan dan bank mendelegasikan kepada nasabah sebagai mitranya.

Implementasi dalam operasionalnya adalah merupakan kerjasama antara Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu aset (rumah). Dimana aset tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah dana yang dimiliki oleh bank. Perpindahan kepemilikan dan porsi bank kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari penambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu aset tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank terhadap aset berkurang secara proposional sesuai dengan besarnya angsuran.

Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank hingga berakhirnya batas kepemilikan bank. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank.

Gambar 4.3

Alur Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Baiti Jannati



Sumber: Hasil Penelitian Tahun 2014 (data diolah)

Keterangan:

- a. Negoisasi angsuran dan sewa,
- b. Akad/kontrak kerjasama,
- c. Beli barang (bank/nasabah),
- d. Mendapatkan berkas dan dokumen,
- e. Nasabah membayar angsuran dan sewa, dan
- f. Bank menyerahkan hak kepemilikannya.

Tahapan dalam pembiayaan musyarakah mutanaqisah untuk pembelian suatu aset, adalah:

- a. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu aset yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan per bulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas aset tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan dana yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah,
- b. Petugas bank akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif maupun kuantitatif,
- c. Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka bank menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang didalamnya antara lain: spesifikasi barang yang disepakati, harga barang, jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan, jangka waktu pelunasan pembiayaan, cara pelunasan (model angsuran), dan besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah,
- d. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak bank dan/atau nasabah dapat menghubungi *developer* untuk ketersediaan aset tersebut sesuai dengan spesifikasinya, dan

- e. Dilakukan akad musyarakah mutanaqisah antara bank dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa-menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa aset (rumah) yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya.

Penyerahan aset dilakukan oleh *developer* kepada bank dan nasabah, setelah bank dan nasabah melunasi harga pembelian barang kepada *developer*. Setelah aset diterima bank dan nasabah, pihak bank akan melanjutkan menyerahkan aset tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi aset yang telah disepakati.

Di dalam musyarakah mutanaqisah terdapat unsur kerjasama (musyarakah) dan unsur sewa (ijarah). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Berkaitan dengan musyarakah, jenisnya adalah syirkah *'inaniah* kontrak antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua belah pihak saling berbagi dalam keuntungan dan kerugian secara sama. Dengan demikian, syarat utama dari jenis musyarakah ini adalah kesamaan dana yang diberikan, kerja, tanggung jawab, dan beban utang dibagi oleh masing-masing pihak.⁶² Keberadaan pihak yang bekerjasama dan pokok modal, sebagai objek akad syirkah dan *shigat* (ucapan perjanjian atau kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi. Sebagai syarat dari pelaksanaan akad syirkah masing-masing pihak harus

⁶² Muhammad Asro & Muhammad Kholid, *Fiqh Perbankan*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2011), h. 98.

menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama, antar pihak harus saling memberikan rasa percaya dengan yang lain dan dalam pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan objek akad tersebut.

Kemudian ijarah adalah akad yang berisi pemberian suatu manfaat berkompensasi dengan syarat-syarat tertentu.⁶³ Berkaitan dengan unsur sewa ketentuan pokoknya meliputi: penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'jir*), *shigat* (ucapan kesepakatan), *ujrah (fee)* dan aset yang disewakan yang menjadi objek akad sewa. Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua pihak.

Dalam musyarakah mutanaqisah harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah dan ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.

Setelah bank dan nasabah berkongsi, bank akan mencairkan dana ke rekening aktif nasabah yang kemudian akan dipindahkan oleh bank dari rekening nasabah ke rekening aktif *developer*. Setelah rumah diserahkan, makanasabah membayar sewa (ijarah) untuk penggunaan rumah kepada bank sesuai dengan jangka waktu dan besar angsuran yang disepakati, namun dalam implementasinya ijarah yang dilakukan adalah untuk mengurangi porsi bank dan menambah porsi nasabah itu sendiri, lama-kelamaan nasabah secara

⁶³*Ibid.*, h. 37.

bertahap membeli rumah dari bank dari bertambahnya porsi nasabah atas rumah tersebut.

Pada surat pernyataan pengakuan yang terdapat pada lampiran ditemukan bahwa ada akad qardhyaitu pinjaman yang diberikan kepada nasabah yang memerlukan. Nasabah wajib mengembalikan jumlah pokok yang diterima pada waktu yang telah disepakati bersama dan biaya administrasi dibebankan kepada nasabah. Nasabah juga memberikan *fee* kepada bank dengan membayar angsuran yang disepakati bersamaan dengan pembayaran sewa.

Pada surat penunjukan dan kuasa terdapat akad *al-wakalah* ialah penyerahan dari seseorang kepada orang lain untuk mengerjakan sesuatu, perwakilan berlaku selama yang mewakilkan masih hidup.⁶⁴ Bahwa untuk melaksanakan akad musyarakah muatanaqisah, nasabah dengan ini menunjuk dan memberikan kuasa kepada bank, khusus untuk dan atas nama nasabah, menyewakan barang baik kepada nasabah sendiri maupun pihak ketiga. Untuk itu bank berhak menandatangani akad ijarah atau dokumen lain yang diperlukan untuk menyewakan barang, menerima uang pembayaran sewa, dan untuk melakukan segala sesuatu yang dianggap baik oleh penerima kuasa, tidak ada yang dikecualikan. Tanpa persetujuan tertulis dari penerima kuasa, kuasa ini tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa dan tidak dapat berakhir karena sebab-sebab apapun termasuk tidak terbatas pada sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁶⁴Hendi Suhendi, *op. cit.*, h. 233.

Implementasi dari *hybrid contract* pada produk *baiti jannati* adalah nasabah yang menginginkan sebuah rumah melakukan pembiayaan melalui pengajuan permohonan pembiayaan kepada sebuah bank, akad dilakukan oleh bank, *developer* dan nasabah dengan objek akadnya yaitu perumahan. Hal ini berkesesuaian dengan rukun akad bahwa melaksanakan akad agar betul-betul dapat mengikat haruslah terpenuhi semua rukun akad.

Menurut ahli hukum Islam kontemporer rukun yang membentuk akad itu ada empat yaitu:

- a. Para pihak yang membentuk akad (*al-aqidan*),
- b. Pernyataan kehendak para pihak (*shighatul-aqad*),
- c. Objek akad (*mahallul aqad*), dan
- d. Tujuan akad (*maudhu al-aqd*).⁶⁵

Rukun akad memerlukan syarat agar dapat berfungsi membentuk akad, syarat-syarat itu adalah semua pihak syaratnya *tamyiz* dan berbilang adapun pernyataan kehendak, syaratnya adanya persesuaian antara ijab dan kabul dan kesatuan majlis akad. Objek akad, syaratnya: objek dapat diserahkan, objek akad tertentu atau dapat ditentukan dan objek akad dapat ditransaksikan.⁶⁶

Pada produk *baiti jannati* pelaku akad terdiri dari dua kelompok transaksi, yang pertama adalah antara *developer* dengan bank, *developer* sebagai penjual dan bank sebagai pembeli, yang kedua antara bank dengan nasabah, bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Sebelum mengajukan

⁶⁵ Ghufran A, Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h. 81.

⁶⁶ Syamsul Anwar, *op. cit.*, h. 97.

pembiayaan baiti jannati, nasabah diharuskan memenuhi beberapa persyaratan yaitu berupa data diri dan dokumen yang harus disertakan yang telah tertera di *pricing* pembiayaan KPR Muamalat iB dan yang terakhir adalah buku tabungan calon nasabah.

Tidak ada paksaan pada persetujuan ijab dan kabul, karena nasabah yang menentukan akad yang ingin digunakan dan kebebasan untuk melanjutkan atau tidak ketika surat penawaran nilai pembiayaan diajukan kepada nasabah. Akad produk baiti jannati dilakukan pada satu tempat, akadnya dilakukan dengan menggunakan akta otentik, dengan melakukan akad dihadapan notaris secara tertulis, baik antara bank dan *developer* maupun antara bank dan nasabah.

Objek akadnya yaitu tanah dan bangunan dengan nilai yang telah dilakukan penilaian sebelumnya oleh pihak bank, objek tersebut diserahkan melalui surat kepemilikannya, tanah dan bangunan tersebut tertentu letak dan bendanya, dan tanah serta bangunan tersebut dapat ditransaksikan. Tidak ada timbul adanya kerugian atau kerusakan objek akad pada saat penyerahannya, karena pada pembiayaan baiti jannati yang diserahkan adalah surat bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan. Pada pembiayaan baiti jannati *ready stock* atau siap huni yang menjadi objek akad sudah ditentukan sesuai dengan keinginan nasabah dan sama sekali tidak mengandung *gharar*, objek tersebut adalah tanah dan bangunannya. Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin telah melakukan transaksi akad jual beli dengan *developer* sebelum melakukan transaksi dengan nasabah, dengan adanya akad jual beli antara

developer dengan bank maka objek akad yang berupa tanah dan bangunannya telah secara sempurna menjadi kewenangan pihak bank.

Untuk menjalankan akad, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, diantaranya telah memenuhi syarat kecakapan (*ahliyah*) untuk bertindak hukum dan memiliki kewenangan (*wilayah*) untuk melakukan perbuatan hukum. Pengertian bertindak hukum dalam konteks ini ialah bertindak hukum sempurna. Sedangkan kewenangan adalah hak seseorang untuk melaksanakan akad, baik atas nama diri sendiri maupun perwakilan.⁶⁷ Pada pengajuan pembiayaan baiti jannati disyaratkan bahwa yang dapat mengajukan adalah orang yang telah *tamyiz* dan dewasa dengan bukti adanya data diri nasabah yang resmi dan kemampuan nasabah dalam memenuhi persyaratan yang dilampirkan pada permohonan pembiayaan.

Pembiayaan baiti jannati dapat dijalankan sah secara hukum karena syarat keabsahan akad merupakan persyaratan yang ditetapkan oleh syara' untuk menentukan ada tidaknya akibat hukum yang ditimbulkan akad. Suatu akad dinilah sah oleh syara' kalau ada kesesuaian dengan rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh hukum syara'. Dalam akad ini akibat hukum yang ditimbulkan berlaku sejak mulai berlangsungnya akad.⁶⁸ Karena semua rukun dan syarat telah terpenuhi pada pembiayaan baiti jannatimaka dengan itu akad yang terjadi mengikat bagi para pihak yang terlibat di dalamnya.

Pada produk baiti jannati dengan akad musyarakah mutanaqisah di Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin telah terpenuhi rukun dan syarat. *Shigat* yang

⁶⁷ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPF, 2009), h. 39.

⁶⁸ *Ibid.*, h. 38.

dilakukan secara lisan kemudian dituangkan dalam bentuk tulisan, pihak bank serta nasabah sebagai orang yang berserikat dengan pekerjaannya adalah untuk membeli sebuah aset berupa rumah dan tanahnya yang statusnya menjadi milik bersama.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah mutanaqisah, hukum dari akad ini adalah boleh sesuai dengan sumber hukum dari Al-Qur'an dan hadis. Implementasi dari akadnya telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan musyarakah mutanaqisah baik secara umum, hukum, akad dan khusus.

Ketentuan umum dari musyarakah mutanaqisah adalah *syarik*, yaitu mitra yang terjadi antara Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin dengan nasabah yang melakukan akad syirkah (musyarakah), *hishshah* yaitu porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*, *musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik. Dalam hal ini porsi bank dan nasabah telah diatur, bahwa nasabah dapat berkongsi minimal 10% dan bank akan memberikan kongsinya 90% atas pembelian aset berupa rumah.

Ketentuan akad dari musyarakah mutanaqisah yang terdiri dari musyarakah/syirkah dan *bai'* (jual beli), dalam hal ini bank dan nasabah melakukan kongsi dan mengenai *bai'* (jual beli), maksud dari jual beli tersebut adalah pembelian secara bertahap dari pihak bank sebagai pihak pertama kepada nasabah sebagai pihak kedua. Semua pihak memiliki hak dan kewajiban yang telah diatur diantaranya memberikan modal dan kerja

berdasarkan kesepakatan pada saat akad, memperoleh keuntungan berdasarkan *nisbah* yang disepakati pada saat akad, dan menanggung kerugian sesuai proporsi modal. Dalam akad musyarakah mutanaqisah, pihak pertama (*syarik*) yaitu bank wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik*) yaitu nasabah wajib membelinya sesuai dengan kesepakatan, dan setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* dari bank beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

Ketentuan khusus dari musyarakah mutanaqisah bahwa aset musyarakah mutanaqisah dapat di-ijarah-kan kepada *syarik* atau pihak lain, aset musyarakah dalam hal ini adalah rumah yang dapat disewakan bank kepada nasabah. Ketika aset musyarakah menjadi obyek ijarah, maka nasabah dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati, dalam hal ini nasabah membayar *ujrah* yaitu berupa angsuran dan sewa yang keuntungannya dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad. *Nisbah* keuntungan mengikuti perubahan proporsi kepemilikan bahwa dari *ujrah* tersebut porsi bank terhadap aset tersebut berkurang dan porsi nasabah terhadap aset tersebut bertambah secara proporsional.

Berdasarkan persepsi yang peneliti dapatkan dari nasabah Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, peneliti menganalisis bahwa informan nasabah sebagai seorang muslim yang baik menginginkan transaksi yang bebas riba, menurut informan akad itu jauh lebih penting. Akad kemitraan di bank syariah halal, informan memilih Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin karena bank pertama yang berbasis syariah. Informan mengambil KPR iB Muamalat yang

musyarakah karena ingin melakukan pembelian rumah dengan memakai uang muka yang informan miliki, informan juga dijelaskan tentang akad musyarakah dengan perkongsian antara nasabah dan bank. Kemudian informan harus membayarnya dengan cara angsuran.

b. Analisis Perkembangan Produk Baiti Jannati

Berdasarkan data yang diperoleh dari informan pihak bank didapatkan perkembangan produk baiti jannatiselama kurun waktu 4 tahun yaitu:

- a. 2009 – 2010 → 40%
- b. 2010 – 2011 → 70%
- c. 2011 – 2012 → 60%
- d. 2012 – 2013 → 50%

Kenaikan atau penurunan terhadap perkembangan produk baiti jannatidipengaruhi oleh tantangan yang harus dihadapi Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin diantaranya daya saing, pandangan masyarakat, loyalitas nasabah, serta pemasaran, promosi dan sosialisasi.

Tantangan perkembangan yang pertamaterhadap daya saing, bank berbasis syariah dan konvensional merupakan pesaing karena Bank Muamalat berusaha mengembangkan fitur menarik agar konsumen tertarik menggunakan produk baiti jannati. Fitur tersebut terbagi dalam dua kategori yaitu fitur unggulan dan umum. Fitur unggulan meliputi pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun, uang muka ringan minimal 10%, adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan, plafond hingga Rp 25 miliar, pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda, dan nilai pembiayaan

yang tinggi hingga 90% dari nilai rumah. Dan fitur umum meliputi berdasarkan prinsip syariah dengan dua pilihan yaitu akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah *mutanaqishah* (kerjasama sewa), dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*), dapat diajukan dengan sumber pendapatan gabungan dari gaji karyawan dan penghasilan sebagai wiraswasta dan/atau profesional, dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila Anda meninggal dunia, dan fasilitas angsuran secara *autodebet* dari Tabungan Muamalat.

Secara umum Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin juga bersaing dengan bank-bank berbasis syariah lainnya yang sudah menjamur yang juga mengeluarkan produk KPRS dengan fitur yang menarik pula. Hal ini tentu memberikan tantangan lagi kepada Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin untuk terus melakukan inovasi agar lebih menarik masyarakat untuk menggunakan KPR iB Muamalat khususnya baiti jannatidengan akad musyarakah mutanaqisah.

Tantangan perkembangan yang kedua terhadap pandangan masyarakat, paradigma masyarakat mengenai bunga bank di bank konvensional yang dianggap sama dengan bagi hasil yang ada di bank berbasis syariah. Dengan alasan tidak mengenal, maka sistem konvensional masih menjadi primadona untuk tetap diakses oleh lapisan masyarakat. Kekeliruan persepsi masyarakat yang berdampak pada pemahamannya bahwa bank berbasis syariah tidak boleh meminta jaminan dalam memberikan pembiayaan, tidak mengenakan denda

bila nasabah tidak membayar tepat pada waktunya dan tidak boleh menyita jaminan.

Tantangan perkembangan yang ketiga terhadap loyalitas nasabah, dalam perkembangan nasabah yang menggunakan jasa perbankan syariah terbagi atas dua segmen nasabah, yaitu segmen nasabah pertama adalah nasabah yang loyal terhadap perbankan syariah khususnya Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, dimana nasabah menggunakan jasa perbankan syariah karena semangatnya untuk menggerakkan syariat, sehingga nasabah tidak akan mempersoalkan berapa persentase bagi hasil yang diberikan oleh bank berbasis syariah jika dibandingkan dengan besaran tingkat suku bunga yang ditawarkan oleh bank konvensional. Segmen nasabah yang kedua adalah nasabah yang tidak loyal kepada perbankan syariah, dimana nasabah hanya ingin membandingkan berapa besaran persentase bagi hasil di bank berbasis syariah dengan tingkat suku bunga di bank konvensional.

Tantangan perkembangan yang keempat terhadap pemasaran, promosi dan sosialisasi. Dalam hal promosi Bank Muamalat Indonesia masih kurang sehingga banyak masyarakat yang tidak memahami layanan perbankan syariah. Aspek pendanaan memang menjadi kendala utama dalam melakukan promosi, minimnya anggaran promosi yang dimiliki menyebabkan kurang gencarnya promosi yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin. Bank berbasis syariah termasuk Bank Muamalat Indonesia dengan Bank Indonesia melakukan promosi bersama dengan bentuk pemasaran yang dilakukan dengan memperkuat *brand* perbankan syariah melalui peluncuran logo iB (*Islamic*

Banking) oleh Bank Indonesia dan diharapkan hal ini akan memperkuat *branding* perbankan syariah. Bank Muamalat sendiri mengakui bahwa sosialisasi dan komunikasi masih kurang kepada masyarakat. Ketidaktahuan masyarakat tentang bagi hasil yang ditawarkan oleh Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin ini diakibatkan masih kurangnya sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat. Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin harus membuat strategi edukasi dan sosialisasi yang mampu mengenalkan bank berbasis syariah kepada seluruh segmen masyarakat. Salah satu caranya dengan melakukan pendekatan terhadap tokoh-tokoh masyarakat untuk diperkenalkan. Strategi untuk masuk ke dalam kampus adalah salah satu cara yang cukup efektif untuk mengenalkan dan memberikan edukasi kepada mahasiswa tentang perbankan syariah dan apa yang membedakannya dengan konvensional beserta keunggulan dan kelemahan sistem ini.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

1. *Hybrid contract* yang terjadi pada produk *baiti jannati* adalah musyarakah *mutanaqisah*, yang didalamnya terjadi musyarakah dengan jenisnya *syirkah 'inan*. Kemudian nasabah membayar *ijarah* (sewa) dengan cara mengangsur sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan aset tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank terhadap aset berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Implementasi *hybrid contract* yaitu musyarakah dan *ijarah* pada produk *baiti jannati* telah menerapkan prinsip pembiayaan sesuai syariah dengan Fatwa DSN MUI No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah *mutanaqisah*. Ketentuan umum tentang musyarakah *mutanaqisah* yaitu *syarik* adalah mitra, yakni bank dan nasabah, *hishshah* yaitu porsi dari masing-masing pihak dan *musya'* yaitu porsi secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik. Ketentuan hukumnya adalah boleh, ketentuan akad dan ketentuan khususnya adalah akad musyarakah yang terjadi antara bank dan nasabah untuk pembelian aset, aset dari musyarakah tersebut dapat diijarahkan dengan pembayaran *ujrah* dari pihak bank kepada nasabah hingga lama-kelamaan aset tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya.

2. Selama kurun waktu empat tahun produk baiti jannatidengan akad musyarakah mutanaqisah mengalami siklus naik turun, hal ini dipengaruhi tantangan-tantangan yang harus dihadapi Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin, diantaranya daya saing yang tak hanya bank berbasis syariah yang telah menjamur namun juga bank konvensional, pandangan masyarakat yang masih menganggap bank berbasis syariah dan konvensional sama saja, loyalitas nasabah bahwa nasabah ada yang loyal dan tidak, nasabah yang loyal dia menggunakan jasa perbankan syariah karena semangatnya untuk menggerakkan syariat tapi nasabah yang tidak loyal dia hanya ingin membandingkan persentase yang dihasilkan dengan bank konvensional serta pemasaran, promosi dan sosialisasi yang dilakukan oleh bank masih kurang kepada masyarakat sehingga masih banyak masyarakat yang tidak mengenal produk syariah dan lebih dominan untuk menggunakan produk konvensional.

B. Saran

1. Kepada pihak Bank Muamalat Indonesia Banjarmasin agar dapat dikaji lagi akad-akad yang terdapat dalam sebuah produk untuk lebih dipahami agar penjelasan terhadap nasabah lebih detail.
2. Kepada nasabah bahwa jika ingin memakai suatu produk, mintalah penjelasan yang lebih detail mengenai produk tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahim, Ahim, *et al.*, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktek Kontemporer*, Jakarta, Salemba Empat, 2009.
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Arikonto, Suharsimi, *Manajemen Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003.
- _____, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 2006.
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Damaskus, Darul Fikr, 2011.
- _____, Wahbah, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, Jakarta, Gema Insani, 2011.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Tafsirnya*, Jakarta, Lentera Abadi, 2010.
- Etnawati, Nur, *et al.*, *Manajemen Pemasaran Yang Dilakukan Oleh Pihak Marketing Bank Muamalat Banjarmasin*, Laporan Pratikum B (magang), Banjarmasin, Perpustakaan Fakultas Syariah, 2013.
- Hizair, *Kamus Lengkap*, Jakarta, Tamer, 2013.
- Khaan, Syaikh Shiddiiq Hasan, *Ar-Raudhah An-Naddiyyah Syarh Ad-Durar Al-Bahiyyah*, diterjemahkan oleh Abu Zakariya & Tim Griya Ilmu, *Fiqh Islam dari Al-Kitab dan As-Sunnah Jilid 3*, Jakarta, Griya Ilmu, 2012.
- Kholid, Muhammad & Muhammad Asro, *Fiqh Perbankan*, Bandung, CV. Pustaka Setia, 2011.
- Mas'adi, Ghufran A., *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi, Bandung, PT. Remaja Rosda Karya, 2010.
- Novia, Windy, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Surabaya, Kashiko, 2007.
- S, Burhanuddin, *Hukum Kontrak Syariah*, Yogyakarta, BPFE, 2009.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Bandung, Alfabeta, 2008.

Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Rajawali Pers, 2010.

Sumber Dari Internet:

<http://www.agustiantocentre.com/>.

<http://www.housing-estate.com>.

http://hukum.unsrat.ac.id/inst/dsn2008_73_musarakah_mutanaqisah.pdf.

<http://muhsinhar.staff.umy.ac.id/multi-akad-al-uqud-al-murakkabahybrid-contracts-dalam-transaksi-syariah-kontemporer-pada-lembaga-keuangan-syariah-di-indonesia/>.

“[www. MuamalatBank.com](http://www.MuamalatBank.com).