

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, baik kebutuhan primer, sekunder, maupun tersier, manusia terkadang tidak dapat memenuhi semuanya. Misalnya karena mereka tidak memiliki dana yang cukup. Akan tetapi, jika mereka perlu memenuhi kebutuhan tersebut, mereka bisa saja terpaksa mencari pinjaman dana.

Dalam upaya mencari pinjaman dana, khususnya dalam bentuk uang, zaman sekarang orang dapat dengan relatif mudah mendapatkannya dari berbagai lembaga jasa pemberian pinjaman, termasuk diantaranya dari bank. Hal ini dikarenakan fungsi utama bank yaitu “menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang”(Adiwarman A.Karim,2013:18)

Bank memiliki beberapa produk yang tentunya tidak asing bagi masyarakat, termasuk diantaranya tabungan, deposito, Kredit Pemilikan Rumah(KPR), kartu kredit, giro dan lain-lain.

Dari berbagai produk yang ditawarkan oleh bank, salah satu produk yang diminati oleh nasabah yaitu Kredit Pemilikan Rumah(KPR).

Kredit Pemilikan Rumah(KPR) sebagai salah satu produk di dalam dunia perbankan sangat membantu masyarakat menengah kebawah khususnya dalam memenuhi kebutuhan untuk memiliki rumah yang diinginkan karena ketidakmampuan membeli rumah secara tunai.

Dalam penerapan produk Kredit Pemilikan Rumah(KPR), perbankan menggunakan jasa keuangan konvensional. Akan tetapi, penggunaan jasa ini menimbulkan ketidakpuasan bagi sebagian nasabah. Dikarenakan, Kredit Pemilikan Rumah(KPR)nya memakai akad yang berbasis bunga dan suku bunganyapun bersifat naik turun. Sehingga, terkadang nasabah harus membayar cicilan lebih besar daripada biasanya yang memberatkan mereka.

Seiring dengan pengetahuan nasabah tentang bank syariah yang menawarkan produk serupa, yaitu Pembiayaan Pemilikan Rumah(PPR), mereka mulai tertarik dan ingin mengetahui lebih jauh tentang produk tersebut.

Pembiayaan Pemilikan Rumah(PPR) syariah lebih aman bagi nasabah karena memiliki kepastian besarnya cicilan. Jadi meskipun tingkat suku bunga naik, besarnya cicilan tidak berubah. Sebab dari awal akad pembiayaannya sudah menetapkan margin yang diambil bank dan besarnya cicilan yang harus dibayar nasabah tetap(wawancara dengan pak Agung selaku officer PPR).

Ketertarikan nasabah semakin nyata dengan penjelasan Pembiayaan Pemilikan Rumah(PPR) diatas. Oleh karena itu, sering terjadi akad pemindahan Kredit Pemilikan Rumah(KPR) yang telah berjalan di bank konvensional untuk dialihkan ke Pembiayaan Pemilikan Rumah(PPR) syariah.

Dari hasil penelitian, akad pemindahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bisa juga dilakukan di bank syariah mandiri Buah Batu. Dengan nama produknya Take Over Rumah yang sekarang disebut BSM Griya Hijrah yang cukup diminati karena pembiayaannya agak murah dibandingkan bank lain.

Dalam implementasinya, upaya pengembangan perbankan syariah memerlukan aturan-aturan syariah yang mengikat bagi perbankan syariah. Dalam hal ini, fatwa yang terkait dengan perbankan syariah dikeluarkan DSN Majelis Ulama Indonesia(DSN-MUI), sangat berperan besar sebagai referensi dalam proses penyusunan peraturan bank Indonesia bagi perbankan syariah.

Produk griya hijrah(*take over*) pembiayaan dari bank konvensional ke bank syariah diatur dalam fatwa no.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang, dalam fatwa ini disebutkan ada empat alternatif akad yang dapat digunakan, yaitu:

1. *Qard dan Murabahah*
2. *Syirkah al-Milk dan Murabahah*
3. *Qard dan Ijarah*
4. *Qard dan Ijarah Muntahiya bit-tamlik*

Bank syariah mandiri Buah Batu saat ini menggunakan alternatif akad 1(*Qard dan Murabahah*) untuk Produk Griya hijrah. Akad ini secara teori tidak menjadi persoalan karena memang diperbolehkan secara syariah. Permasalahan yang muncul adalah setelah dipraktikan akad tersebut kurang sesuai syariah karena menimbulkan *bai' al-inah*.

*Bai'al-inah* adalah “akad jual beli ketika penjual menjual asetnya kepada pembeli dengan janji untuk dibeli kembali(*Sales and buy back*) dengan pihak sama. *Bai al-inah* adalah penjualan tunai(*cash sale*) dilanjutkan dengan pembelian tangguh(*deferred payment sale*)”. (Ascarya, 2011:189).

Menurut ulama Malaysia jual beli dengan akad *bai'al-inah* dibolehkan. Namun ulama Timur Tengah dan Indonesia berpendapat bahwa *bai'al inah* tidak diperbolehkan karena ketiga unsur *iwad*, yaitu resiko kerja, dan usaha, dan tanggung jawab tidak ada dalam transaksi ini, seluruh proses hanya dalam dokumen. (Ascarya, 2011:189)

Maka fakta dilapangan bertentangan dengan ketentuan hukum ekonomi syariah.

Oleh karena itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul; *Aplikasi Hybrid Contract Pada Produk Griya Hijrah Di Bank Syariah Mandiri Buah Batu Bandung Menurut Hukum Ekonomi Syariah.*

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut. Maka yang menjadi rumusan masalahnya adalah:

1. Bagaimana konsep *hybrid contract* pada produk griya hijrah di bank syariah mandiri Buah Batu?
2. Bagaimana mekanisme *hybrid contract* pada produk griya hijrah di bank syariah mandiri Buah Batu?
3. Bagaimana perspektif hukum ekonomi syariah terhadap *hybrid contract* pada produk griya hijrah di Bank Syariah Mandiri Buah Batu Bandung?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok permasalahan yang penulis rumuskan diatas, ada beberapa tujuan yang ingin dicapai yaitu:

1. Untuk mengetahui konsep bagaimana *hybrid contract* pada produk griya hijrah di bank syariah mandiri Buah Batu;
2. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme *hybrid contract* pada produk griya hijrah di bank syariah mandiri Buah Batu;
3. Untuk mengetahui bagaimana perspektif hukum ekonomi syariah terhadap *hybrid contract* pada produk griya hijrah di Bank Syariah Mandiri Buah Batu Bandung.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dari penelitian ini manfaat yang dapat diambil diantaranya adalah:

1. Secara akademik, penelitian ini menambah pengetahuan bagi pembaca, penulis tentang produk griya hijrah, dan akad yang dipakai di bank syariah mandiri Buah Batu Bandung.
2. Secara praktik, penelitian ini dapat memberikan informasi kepada bank syariah mandiri Buah Bandung Bandung mengenai alternative akad lain dari produk griya hijrah sehingga masyarakat yang melaksanakan Kredit Pemilikan Rumah(KPR) di bank konvensional lebih banyak lagi yang menggunakan produk griya hijrah di bank syariah mandiri.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Hukum adalah ”sekumpulan aturan baik yang berasal dari aturan formal maupun adat yang diakui oleh masyarakat dan bangsa tertentu sebagai pengikat bagi anggotanya”. (Syahrul Anwar, 2010:15)

Syariah menurut fuqaha adalah “hukum yang ditetapkan oleh Allah Swt. melalui rasul-Nya, agar mereka mentaati hukum atas dasar iman, baik yang berkaitan dengan akidah amaliyah (ibadah dan muamalah), dan yang berkaitan dengan akhlak”. (Syahrul Anwar, 2010:9)

Ekonomi Islam adalah “ilmu yang diturunkan dari ajaran al-Qur’an dan sunnah. Sistem ekonomi ini tidak memiliki kelemahan; kegagalan dalam memecahkan masalah ekonomi empiris bukan suatu kelemahan, melainkan kegagalan dalam penafsiran Al-Qur’an dan Sunnah”. (Muhamad Nadrattuzaman, 2012:8).

Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa hukum ekonomi syariah adalah sekumpulan aturan yang ditetapkan oleh Allah Swt. Melalui Rasulullah Saw. Yang menyangkut masalah ekonomi agar manusia mentaatinya atas dasar iman.

Hukum Islam dalam *muamalah* bertujuan untuk kepentingan orang mukallaf terhadap harta mereka, sehingga tidak dirugikan oleh tindakan orang lain, dan dapat memanfaatkan harta miliknya itu untuk kepentingan orang lain. (Hasbi Ash Shiddieqy, 1995:85)

Fiqh muamalah membedakan antara *wa’ad* dan *akad*. *Wa’ad* adalah “janji (promise) antara satu pihak kepada pihak lainnya”. (Adiwarman A. Karim, 2010:65) sementara *akad* adalah “perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara’ yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak”. (Hendi Suhendi, 2010:46) *Wa’ad* hanya mengikat salah satu pihak, yakni pihak yang memberi janji berkewajiban untuk melaksanakan kewajibannya.

Di lain pihak, akad mengikat kedua belah pihak yang saling bersepakat, yakni masing-masing pihak terikat untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing yang telah disepakati terlebih dahulu. Dalam akad, *term* dan *condition*-nya sudah ditetapkan secara rinci dan spesifik (sudah *well-defined*). Bila salah satu atau kedua pihak yang terkait dalam kontrak itu tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka ia/mereka menerima sanksi seperti yang sudah disepakati dalam akad. (Adiwarman.A.Karim, 2010:65)

Salah satu produk bank syariah adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Dalam hal ini, atas permintaan nasabah, bank syariah melakukan pengambilalihan hutang nasabah di bank konvensional dengan menggunakan akad *qard*, disesuaikan dengan ada atau tidaknya unsur bunga dalam utang nasabah kepada bank konvensional. Setelah nasabah melunasi kewajibannya kepada bank konvensional, transaksi yang terjadi adalah transaksi antara nasabah dan bank syariah. Dengan demikian yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan *take over* adalah “pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi non syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah” (Adiwarman A.Karim:2010:248).

Secara bahasa *take over* diartikan “pengambilan-alih”. (John Echols dan Hassan Sadily, 1990:578) sedangkan menurut pendapat lain yang dimaksud dengan pengalihan hutang adalah “pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah”. (Suwidi, 2015:32)



Produk Griya Hijrah telah diatur dalam fatwa no.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang, dalam fatwa ini disebutkan ada empat alternatif akad yang dapat digunakan, yaitu:

1. *Qard* dan *murabahah*;
2. *Syirkah al- milk* dan *murabahah*;
3. *Qard* dan *ijarah*;
4. *Qard* dan *IMBT(Ijarah Muntahiya BitTamlik)*.

Pada produk Griya Hijrah, alternatif akad yang ditawarkan oleh Dewan Syariah Nasional(DSN) semuanya merupakan *hybrid contract*.

*Hybrid contract* terdiri dari dua kata *hybrid* dan *contract*. *Hybrid* diartikan sebagai “peranakan”. (John Echols, 1990:308) Sedangkan *contract* diartikan sebagai “kontrak atau perjanjian”. (John Echols, 1990:144)

Bisa disimpulkan yang dimaksud *hybrid contract* adalah suatu kesepakatan untuk melaksanakan perjanjian atau kontrak yang berganda.

Sedangkan menurut istilah fiqh perjanjian kontrak berganda disebut *al-uqud al-murakkabah*. *Al-uqud al-murakkabah* terdiri dari dua kata *al-uqud*(bentuk jama dari *aqd*), dan *al-murakkabah*. Secara etimologi, *al-aqd* adalah “kontrak, perjanjian”. (Isriani hardini dan Muh.H.Giharto, 2012:17) Secara istilah *aqad* diartikan sebagai “hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan”. (A.Wangsawidjaja, 2012:129)

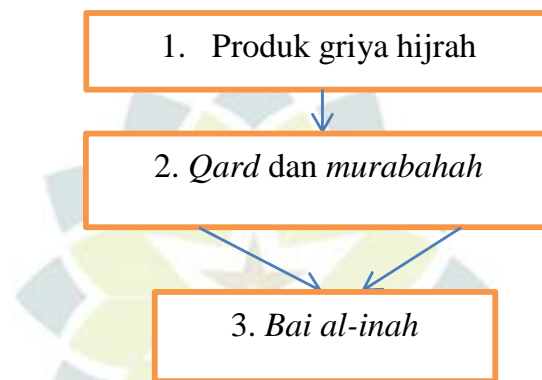
*Murakkabah* adalah “kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih seperti-jual beli dengan sewa menyewa, hibah, *wakalah*, *qardh*, *muzaraah*, *sahraf*(penukaran mata uang), *syirkah*, *mudharabah*,.....dst. –sehingga semua akibat hukum akad-akad yang



terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad". (Hasanuddin, 2010:158-159)

Produk griya hijrah di bank syariah mandiri Buah Batu memakai alternatif akad pertama, yaitu *qard* dan *murabahah*.

Skema produk griya hijrah di bank syariah mandiri Buah Batu Bandung



Keterangan pada gambar diatas adalah:

1. Produk griya hijrah merupakan suatu produk bank syariah mandiri Buah Batu Bandung yang dimaksudkan untuk masyarakat yang ingin memindahkan pembiayaan rumah yang sedang berjalan di bank konvensional ataupun bank syariah lain ke bank syariah mandiri Buah Batu Bandung.
2. *Qard* dan *murabahah* merupakan suatu akad yang ditetapkan dalam menjalankan produk griya hijrah di bank syariah mandiri Buah Batu Bandung. *Qard* sebagai pembiayaan untuk melunasi Kredit Pemilikan Rumah(KPR) di bank konvensional, dan *murabahah* sebagai jual beli rumah yang dilakukan nasabah dan pihak bank.

3. *Bai al-inah* muncul akibat adanya maksud dari penjualan objek yang sama oleh nasabah dan pihak bank.

*Qard* adalah “akad pinjaman harta kepada orang lain (yang dapat ditagih atau diminta kembali) tanpa mengharapkan imbalan”. (Taufik Hidayat, 2011:47) Sifat *qard* yang tidak memberi keuntungan secara finansial tetapi didasari niat untuk membantu pihak yang membutuhkan sangat dianjurkan dalam Islam.

#### Dasar hukum *qard*

Al-Qur’an surat al-hadid(57) ayat 11:



Artinya: siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, Maka Allah akan melipat-gandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan Dia akan memperoleh pahala yang banyak. (M.Nur Rianto Al Arif, 2010:56)

*Murabahah* adalah “kegiatan jual-beli pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati”. (Kasmir, 2013:252) Menurut pendapat lain menjelaskan bahwa *murabahah* “berasal dari kata *rabihu*, menguntungkan. Disini maknanya akad jual-beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu”. (Isriani Hardini dan Muh.H.Giharto, 2012:77). *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai, bisa juga dengan cara bayar tangguh atau bayar dengan angsuran (Heri Sutanto dan Khaerul Umam, 2013:129).

### Dasar hukum *murabahah*

Al-Qur'an surat an-nisa(4) ayat 29:



Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (Dimyauddin, 2008:106).

Diantara transaksi yang dikategorikan batil adalah yang mengandung bunga(riba) sebagaimana terdapat pada sistem kredit konvensional. Berbeda dengan *murabahah*, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga, namun hanya menggunakan margin. (Dimyauddin, 2008:106)

## F. Langkah-Langkah Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif

### 1. Metode Penelitian

Penelitian deskriptif adalah “sebuah desain penelitian yang menggambarkan fenomena yang ditelitinya, menggambarkan masalah yang diteliti”. (I.Ketut Swarjana, 2012:51) Gambaran tersebut dalam penelitian ini adalah pengkajian *hybrid contract* pada produk griya hijrah pembiayaan pemilikan rumah.

## 2. Teknik Pengumpulan data

Untuk memperoleh data yang diperlukan teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

### a. Observasi

Observasi adalah” seluruh kegiatan pengamatan terhadap suatu objek”. (Freddy Rangkuti, 1997:42)

### b. Wawancara

Wawancara yaitu “proses interaksi atau komunikasi secara langsung antara pewawancara dengan responden”. (Eko Budiarto dan Dewi Anggraeni, 2001:40)

### c. Studi kepustakaan

Studi pustaka adalah” suatu karangan ilmiah yang berisi pendapat berbagai pakar mengenai suatu masalah, yang kemudian ditelaah dan dibandingkan, dan ditarik kesimpulannya”. (Haryanto Ag dan Datu Mulyono, 2000:78).

## 3. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini merupakan data kualitatif. Data yang diperoleh menggunakan tehnik waawancara langsung kepada officer pembiayaan pemilikan rumah, observasi, dan dokumen-dokumen terkait masalah yang diteliti. Adapun data yang terhimpun adalah:

- a. Data tentang konsep hynrid contract pada produk griya hijrah di Bank Syariah Mandiri Buah Batu;
- b. Data tentang mekanisme hybrid contract pada produk griya hijrah di Bank Syariah Mandiri Buah Batu;

- c. Data tentang perspektif hukum ekonomi syariah terhadap hybrid contract pada produk griya hijrah di Bank Syariah Mandiri Buah Batu Bandung.

#### **4. Sumber data**

Sumber data yang diperoleh merupakan sumber data primer, sumber data sekunder.

- a. Sumber data primer, yaitu: data atau keterangan yang diperoleh peneliti secara langsung dari sumbernya.
- b. Sumber data sekunder, data yang bisa diperoleh dari berbagai internet website, perpustakaan umum.

#### **5. Analisis data**

Data yang digunakan yang sudah terkumpul akan dianalisis dengan metode deskriptif. Dalam pelaksanaannya, penganalisan dilakukan dengan melalui langkah-langkah berikut:

- a. Menelaah semua data yang terkumpul dari berbagai sumber baik primer maupun sekunder.
- b. Menghubungkan data dengan teori yang sudah dikemukakan dalam kerangka pemikiran.
- c. Menafsirkan dan menarik kesimpulan dari data yang dianalisa dengan memperhatikan rumusan masalah ketentuan yang berlaku dalam penelitian.



UIN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUNAN GUNUNG DJATI  
BANDUNG