

KONSTRUKSI YURIDIS HYBRID CONTRACT DALAM PEMBIAYAAN TAKE OVER KPR PADA PERBANKAN SYARIAH

Kholid Albar

Moch. Tolchah

e-mail: albarkholid46@gmail.com

Abstract

In the process of the occurrence of hybrid contract in the process of take over of course the bank which in this case is sharia banking will certainly experience the risks in the financing that is influenced by several factors including the rate of inflation so that it also affects the liquidity of sharia banking itself, today due to the liquidity of sharia banking largely depends on the acquisition of third party funds either in the form of investment account or current account which will be channeled into financing according to sharia, such as mudharabah, musyarakah, murabaha, salam, isthisna and ijarah which can generate profit sharing margin which is the main profit source (income) of sharia banks. Lack of liquidity will cause banks to bankruptcy quickly, whereas if excess liquidity is also dangerous is a low probability that leads to the same thing. So the risk of liquidity will be a consideration for depositors to choose which bank for customers save funds. Because the purpose of this study, First to determine the effect of hybrid contract variables, inflation rate and concepts of profit sharing simultaneously and partially to liquidity risk in Islamic banking.

Keywords : *Hybrid Contract, Take Over dan Syariah Bank*

PENDAHULUAN

Pemenuhan kebutuhan setiap manusia berbeda-beda. Salah satu yang menyebabkan perbedaan tersebut adalah pendapatan yang didapat oleh masing-masing pribadi. Harga rumah yang begitu tinggi menyebabkan tidak semua orang mampu membelinya secara tunai. Dewasa ini, pembiayaan hunian yang ditawarkan oleh berbagai bank kadang menjadi jalan keluar bagi orang-orang yang menginginkan sebuah hunian dengan cara mencicil ke bank yang memberikan fasilitas pembiayaan hunian tersebut. Bank syariah pun mulai mengembangkan fasilitasnya hingga kepada pembiayaan hunian syariah.

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni,

sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Perspektif Islam mengenal konsep rumahkusurgaku (baiti jannat). Rumah selain simbol bagi status ekonomi seseorang di dalam masyarakat, namun berperan juga membentuk karakter, akhlak, serta kepribadian bangsa. Sebagaimana yang terdapat dalam Surat Al-Baqarah ayat 125 yang artinya: “*Dan (ingatlah), ketika Kami menjadikan rumah (Ka’bah) tempat berkumpul dan tempat yang aman bagi manusia. Dan jadikanlah maqam Ibrahim itu tempat sholat. Dan telah kami perintahkan kepada Ibrahim dan Ismail, “Bersihkanlah rumah-Ku untuk orang-orang yang tawaf, orang yang itikaf, orang yang rukuk, dan orang yang sujud!”*”

Perbankan dan lembaga keuangan syariah harus bisa memenuhi kebutuhan bisnis modern dengan menyajikan produk-produk inovatif dan lebih variatif serta pelayanan yang memuaskan sesuai dengan tuntutan bisnis modern. Tantangan ini menuntut para praktisi, regulator, konsultan, dewan syariah dan akademisi bidang keuangan syariah untuk senantiasa aktif dan kreatif dalam memberikan respon terhadap loncatan-loncatan dan perkembangan bentuk bisnis tersebut.

Salah satu strategi pemasaran yang dikembangkan oleh bank-bank saat ini adalah dengan pengalihan (*take over*) pembiayaan hunian syariah. *Take over* pembiayaan hunian adalah pemindahan fasilitas pembiayaan yang berjalan disuatu bank ke pembiayaan bank lain. Pengambilalihan ini hanya untuk sisa pokok pinjaman nasabah dari bank pemberi pembiayaan pertama, yang dilanjutkan dengan mencicil sisa pokok pinjaman ke bank yang mengambilalih pembiayaannya. *Take over* dapat dilakukan sesama bank konvensional atau sesama bank syariah, maupun dari bank konvensional ke bank syariah ataupun sebaliknya.

Take over adalah salah satu pelayanan bank syariah dalam membantu masyarakat mengalihkan transaksi *non syariah* yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah sesuai dengan permintaan nasabah. Dalam implementasinya, upaya pengembangan perbankan syariah memerlukan aturan-aturan syariah yang mengikat bagi perbankan syariah. Dalam kaitan ini, fatwa yang

terkait dengan perbankan syariah dikeluarkan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), fatwa tersebut sangat bernilai dan berperan besar sebagai referensi utama dalam proses penyusunan peraturan Bank Indonesia bagi perbankan syariah (Muhammad: 2004). Transaksi perpindahan *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. *Qardh* dan *murabahah*
2. *Syirkah al-milk* dan *murabahah*
3. *Qardh* dan *ijarah*
4. *Qardh* dan IMBT (*ijarah muntahiya bit-tamlik*)

Bank syariah saat ini dapat menggunakan ke 4 alternatif di atas untuk melakukan transaksi pembiayaan pengalihan hutang (*take over*).

Di era transaksi keuangan modern yang semakin kompleks, dibutuhkan design kontrak akad dalam bentuk kombinasi beberapa akad yang disebut dengan *hybrid contract* (multiakad), atau biasa disebut *al-ukud al-murakkabah*. Bentuk akad tunggal sudah tidak mampu meresponi transaksi keuangan kontemporer. Kombinasi akad zaman sekarang adalah sebuah keniscayaan, akad tunggal sudah tidak mampu lagi meresponi kasus-kasus dan problem keuangan kontemporer. Untuk itu, perbankan syariah harus memperbaiki diri dalam peningkatan kualitas SDM-

¹Adiwarman Karim, 2006, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm, 248

nya dengan melaksanakan training dan workshop intensif mengenai inovasi produk.

Buku-buku teks fikih muamalah kontemporer menyebut istilah hybrid contracts dengan istilah yang beragam, yaitu *al-ukud-murakkabah*, *al-ukud al mujtami'ah*, adapula yang menggunakan istilah *al-ukud almutajanisah*. Menurut istilah fikih, kata hybrid contracts merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *al-'uqudal-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap), akad yang bergabung, akad yang berhimpun, akad yang berkombinasi. Al-'uqud al murakkabah terdiri dari dua kata al-'uqud (bentuk jamak dari 'aqd) dan al-murakkabah. Kata 'aqd secara etimologi artinya mengikat, menyambung, atau menghubungkan (ar-rabt). Menurut Syamsul Anwar akad (perjanjian) adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.²

Ada beberapa fatwa transaksi muamalah yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) prihal tentang *hybrid contract*. Beberapa transaksi tersebut antara lain : Fatwa DSN MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pembiayaan take over atau pengalihan hutang yang memberikan alternatif beberapa akad yang dapat digunakan dalam pembiayaan *take over* ; Fatwa DSN MUI Nomor 54/DSN-MUI/X/2006 tentang *syariah card* (kartu kredit syariah) dengan menggunakan akad *kafalah bil ujahdan qard wal ijarah*; dan Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2009 tentang akad

musyarokah mutanaqisah yang merupakan kombinasi antara akad *musyarakah* dan *ijarah*.

Pada proses terjadinya hybrid contract dalam proses take over tentunya pihak bank yang dalam hal ini adalah perbankan syariah tentunya akan mengalami resiko-resiko dalam pembiayaannya yang dipengaruhi oleh beberapa faktor di antaranya adalah tingkat inflasi sehingga hal ini juga berpengaruh terhadap likiditas dari perbankan syariah itu sendiri, dewasa ini dikarenakan likuiditas perbankan syariah sebagian besar sangat tergantung pada perolehan dana pihak ketiga baik berupa investment account maupun current account yang akan disalurkan kedalam pembiayaan sesuai syariah, seperti mudharabah, musyarakah, murabahah, salam, isthisna dan ijarah yang dapat menghasilkan margin bagi hasil yang merupakan sumber profit (pendapatan) utama bank syariah. Kekurangan likuiditas akan mengakibatkan bank mengalami kebangkrutan dengan cepat, sedangkan jika kelebihan likuiditas juga berbahaya yaitu probabilitas yang rendah yang berujung pada hal yang sama. Sehingga resiko likuiditas akan menjadi pertimbangan bagi deposan untuk memilih Bank mana untuk nasabah menyimpan dananya.

Terdapatnya hybrid contract dalam pembiayaan take over menarik minat peneliti untuk mengkaji dan menganalisis lebih lanjut mengenai konstruksi yuridis akad-akad dalam transaksi pembiayaan take over. Hal ini didasari bahwa setiap akad tentunya akan melahirkan hubungan hukum yang berbeda-beda dan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak, maka rumusan

²Dewan Syariah Nasional-MUI, 2000, *Himpunan Fatwa DSN-MUI, Cet ke-3, edisi revisi, Ciputat: CV.Gaung Persada.*

masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana konstruksi yuridis hybrid contract dalam pembiayaan take over pada perbankan syariah dan pengaruhnya terhadap resiko likuiditas?

PEMBAHASAN

Hybrid contract dimaknai secara harfiah sebagai kontrak yang dibentuk oleh kontrak yang beragam.³ Sementara dalam bahasa Indonesia disebut dengan 'Multiakad'. Kata multi dalam bahasa Indonesia berarti (1). Banyak; lebih dari satu; lebih dari dua. (2). Berlipat ganda (Tim penyusun, 1996 : 671). Maka dengan demikian 'Multiakad' berarti akad ganda atau akad yang banyak, lebih dari satu.

Sedangkan menurut istilah fiqh, kata multiakad merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *Al-uqud al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *Al-uqud al-murakkabah* terdiri dari dua suku kata *al-uqud* (bentuk jamak dari *al-aqd*) yang sudah dijelaskan sebelumnya dan *al-murakkabah* (*murakkab*) yang secara etimologi berarti *al-jam'u*, yakni mengumpulkan atau menghimpun (Al-Thanawi, tt : 534). Kata *murakkab* sendiri berasal dari kata *rakkaba-yurakkibu-tarkian* yang mengandung arti meletakkan sesuatu pada sesuatu lain sehingga menumpuk, ada yang di atas dan ada yang dibawah. (Al-Fairuz, tt : 177).⁴

Nazih Hammad (2005 : 7) mendefinisikan *al-adq al-murakkabah* adalah kesepakatan

antara dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih (seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, wakalah, *qard*, muzara'ah, sahrif (penukaran mata uang), syirkah, *mudharabah* dan seterusnya. 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.

Sedangkan *murakkab* menurut pengertian para ulama fikih adalah: Pertama, himpunan beberapa hal sehingga disebut dengan satu nama. Seseorang menjadikan beberapa hal menjadi satu hal (satu nama) dikatakan sebagai melakukan penggabungan (*tarkib*). Kedua, sesuatu yang dibuat dari dua atau beberapa bagian, sebagai kebalikan dari sesuatu yang sederhana (*tunggal/basith*) yang tidak memiliki bagian-bagian. Ketiga, meletakkan sesuatu di atas sesuatu lain atau menggabungkan sesuatu dengan yang lainnya. Ketiga pengertian ini memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing untuk menjelaskan makna persis dari istilah *murakkab*. Pengertian pertama lebih tepat untuk digunakan karena mengandung dua hal sekaligus, yaitu terhimpunnya beberapa hal dan bersatunya beberapa hal itu yang kemudian menjadi satu pengertian tertentu.

Pengertian kedua tidak menjelaskan akibat dari terhimpunnya beberapa hal itu. Walaupun pengertian kedua menyatakan adanya gabungan dua atau beberapa hal, tetapi tidak menjelaskan apa dan bagaimana setelah terjadi

³ Tim, penyusun. *Kamus besar bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1996), edisi II h. 671

⁴ Nazih Hammad, *Al-uqud Al-Murakkabah fii al-Fqh al-Islami*, (Damaskus: Dar Al-Qalam, 2005), Cet. 1 h.7

penggabungan tersebut. Pengertian terakhir lebih dekat kepada pengertian etimologis, tidak menjelaskan pengertian untuk suatu istilah tertentu.

Dengan demikian pengertian pertama lebih dekat dan pas untuk menjelaskan maksud *al-'uqûd al-murakkabah* dalam konteks fikih muamalah.

⁵Sedangkan menurut al-'Imrânî, akad *murakkab* adalah: Himpunan beberapa akad kebendaan yang dikandung oleh sebuah akad, baik secara gabungan maupun secara timbal-balik, sehingga seluruh hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai akibat hukum dari satu akad.

Selain istilah akad *murakkab*, ada beberapa istilah lain yang digunakan ahli fikih yang memiliki hubungan, kemiripan, dan kesamaan dengan pengertian akad *murakkab*. Istilah-istilah itu antara lain *al-'uqûd al-mujtami'ah*, *al-'uqûd almuta'addidah*, *al-'uqûd almutakarrirah*, *al-'uqûd almutadâkhillah*, *al-'uqûd al mukhtalithah*. Berikut adalah penjelasan pengertian dari beberapa istilah yang mirip dengan *murakkab* ini. Pertama, *al-ijtimâ'*. Kata ini mengandung arti terhimpun atau terkumpul, lawan dari terpisah. Sesuatu yang terhimpun dari beberapa bagian meski tidak menjadi satu bagian adalah arti dari kata *ijtimâ'*. Dengan begitu *al-'uqûd al-mujtami'ah* berarti terhimpunnya dua akad atau lebih dalam satu akad.

Sekilas ada persamaan antara istilah *murakkab* dan *mujtami'ah*, yaitu adanya unsur terhimpunnya beberapa akad dalam satu akad. Bedanya, dalam *murakkab* beberapa akad itu lebur menjadi satu akad (transaksi) yang memiliki implikasi dan satu akibat hukum. Sedangkan dalam *mujtami'ah*, belum tentu terjadi peleburan akad. Artinya, dalam *ijtimâ'* beberapa akad itu dapat melebur menjadi satu akad dan dapat pula akad-akad tersebut berdiri sendiri-sendiri.

Dalam kondisi pertama, akad *mujtami'ah* dapat disebut dengan—dan merupakan salah satu bentuk akad *murakkab*, sedangkan dalam kondisi kedua (tidak melebur menjadi satu), ia tidak dapat dikategorikan akad *murakkab*. Contoh akad *mujtami'ah* adalah akad sewa-menyewa (*ijârah*) dan jual beli (*bay'*) yang digabungkan menjadi satu meskipun kedua akad tetap eksis.

Dengan demikian, pengertian *ijtimâ'* (*mujtami'ah*) lebih luas dari pada *murakkab*, karena *ijtimâ'* mencakup *murakkab* dan tidak *murakkab*. Ulama pun tidak sekata atas penggunaan istilah *ijtimâ'* ini.⁶ Al-'Imrânî tampaknya membedakan istilah *murakkab* dan *mujtami'ah* seperti diuraikan di atas. Akan tetapi Nazih terlihat mempersamakan istilah *murakkab* dan *mujtami'ah*. Dalam beberapa pembahasannya, Nazih mencampuradukkan antara istilah akad *murakkab* dan akad *mujtami'ah*. Kedua, *al-ta'addud*. Kata *ta'addud* berarti berbilang dan bertambah. *Ta'addud* dalam terminologi akad adalah adanya tambahan jumlah syarat, akad,

⁵ Abd Allah Ibn Muhammad bin Abd Allah al-imrani, *Al-uqud al-maliyah al-Murakkabah: Dirasah Fiqhiyyah Ta'shiliyyah wa Thathbiqiyyah*, (Riyadh: Dar Kunuz Eshbelia li al-Nasyr wa al-Tauzi', 2006) Cet. I, h. 45

⁶ Al-imrani, *Al-uqud al-Maliyah al-Murakkabah*, h. 53

pelaku, harga, objek, atau sejenisnya. Istilah *ta'addud* lebih umum dari pada *murakkab*. Akad *murakkab* yang diartikan sebagai terhimpunnya dua akad atau lebih dalam satu akad, adalah makna dari terbilang (*ta'addud*) dalam akad. Bedanya, *ta'addud* mengandung persoalan-persoalan yang tidak termasuk dalam tujuan akad *murakkab*, seperti berbilangnya dua pihak, atau dalam harga, benda, atau lainnya.

Karena itu ada perbedaan mendasar antara *murakkab* dan *ta'addud*, dimana *murakkab* mengandung konsekuensi satu, sedangkan *ta'addud* konsekuensinya bisa berbilang. Ketiga, *al-tikrâr*. *Al-tikrâr* berarti berulang. Kata ini digunakan untuk menunjukkan adanya proses terhimpun atau terulangnya sesuatu. Sedangkan secara terminologi *al-tikrâr* diartikan sebagai mengulangi sesuatu yang telah dilakukan.

Dalam hal akad, *al-tikrâr* berarti mengulangi akad yang telah dilakukan sebelumnya. Bedanya dengan *murakkab* dalam akad, kalau *al-tikrâr* meski berarti pula mengumpulkan tetapi maksud yang paling tetap untuk istilah ini adalah mengulangi akad yang sudah dilakukan dalam beberapa transaksi. Sedangkan dalam *murakkab* yang terjadi adalah terhimpunnya dua akad atau lebih menjadi satu akad atau transaksi. Keempat, *al-tadâkhul*. *Al-tadâkhul* secara bahasa berarti masuk (*al-wulûj*), masuknya sesuatu pada sesuatu yang lain, keserupaan beberapa hal dan saling meliputi. *Al-tadâkhul* juga berarti masuknya suatu bagian pada bagian yang lain.

Arti terakhir ini lebih spesifik karena yang masuk adalah suatu

bagian pada bagian yang lainnya, sedangkan pengertian pertama lebih luas karena mencakup masuknya sesuatu pada sesuatu yang lain. Sesuatu itu dapat berupa bagian atau suatu yang utuh.

Dalam terminologi fikih, *al-tadâkhul* diartikan sebagai terhimpunnya suatu hal tertentu dalam dua ketentuan hukum agama (*syar'i*) dan cukup hanya melakukan salah satu ketentuan hukum tersebut pada umumnya boleh dipilih, namun akibat hukum keduanya atau salah satunya dapat tercapai. Dari pengertian ini, *al-tadâkhul* mengandung pula makna pengumpulan. Akan tetapi pengumpulan akad di sini dapat tercukupi dengan salah satu akadnya, tanpa akad yang lain.

Sementara pada *murakkab*, kedua akad atau lebih tidak bisa dipisahkan satu dari yang lainnya. Keduanya digabungkan menjadi satu transaksi tersendiri yang berakibat hukum pada objek transaksi dengan akibat yang satu. Jadi jelas, perbedaan mendasarnya bahwa *murakkab* meniscayakan leburnya dua atau lebih akad menjadi satu yang memiliki akibat hukum yang satu pula (dalam arti tidak bisa dipisahkan), namun akad-akad tersebut harus dilaksanakan.

Kelima, *al-ikhtilâth*. Kata ini memiliki makna yang sama dengan *al-jam'u*. *Al-ikhtilâth* berarti terhimpun, terkumpul, *insert* (*tadâkhul*), dan melebur. Seperti contoh seseorang mencampurkan sesuatu pada yang lain, maka keduanya tercampur atau terkumpul. Tercampurnya dua hal itu bisa berakibat melebur menjadi satu sehingga kedua hal itu tidak bisa dibedakan seperti tercampurnya

barang-barang cair, dan bisa juga dibedakan seperti dikumpulkannya suatu hewan dengan hewan yang lain.

Multiakad (*'uqûd mukhtalithah*) mengandung arti seperti akad *murakkab*, yaitu akad-akad yang terhimpun dalam satu akad yang menimbulkan akibat hukum satu akad. *'Uqûd mukhtalithah (contract mixed)* adalah menghimpun beberapa akad modern di mana satu akad melebur dengan akad lainnya. Dengan kata lain akad yang terdiri atas peleburan beberapa akad yang berbeda menjadi satu akad. Contoh akad yang *mukhtalith* adalah mengontrak rumah. Beberapa akad yang ada di dalamnya adalah akad sewa untuk ruangan tinggal, akad bekerja sebagai pembantu, akad jual beli berkenaan dengan makanannya, dan akad *wadî'ah* berkenaan dengan penitipan barang-barang (*amti'ah*).

Akad *mukhtalith* digunakan pula untuk menyebutkan akad *murakkab*. Keduanya memiliki makna yang sama, hanya berbeda dari sisi kedalaman maknanya saja. Kata *murakkab* lebih spesifik dan khusus untuk multiakad ketimbang *mukhtalith* yang dapat pula mengandung arti yang lain.¹⁶ Baik akad *murakkab* maupun *mukhtalith* dimaksudkan untuk menyatakan terhimpunnya beberapa akad menjadi satu akad dan berimplikasi hukum satu pada objek akadnya. Al-Imrânî membagi multiakad dalam lima macam, yaitu: *al-'uqûd almutaqâbilah*, *al-'uqûd al-mujtami'ah*, *al-'uqûd al-mutanâqidhah wa al-mutadhâdah wa al-mutanâfiyah*, *al-'uqûd al-mukhtalifah*, *al-'uqûd al-mutajânisah*. Dari lima macam itu, menurut dia, dua macam yang pertama yaitu *al-'uqûd*

almutaqâbilah dan *al-'uqûd al-mujtami'ah*, adalah multiakad yang umum dipakai. Berikut penjelasan dari lima macam multiakad tersebut. Pertama, akad bergantung/akad bersyarat (*al-'uqûd al-mutaqâbilah*). *Taqâbul* menurut bahasa berarti berhadapan. Sesuatu dikatakan berhadapan jika keduanya saling menghadapkan kepada yang lain. Sedangkan yang dimaksud dengan *al-'uqûd al-mutaqâbilah* adalah multiakad dalam bentuk akad kedua merespon akad pertama, di mana kesempurnaan akad pertama bergantung pada sempurnanya akad kedua melalui proses timbal balik. Dengan kata lain, akad satu bergantung dengan akad lainnya.⁷

Dalam tradisi fikih, model akad seperti ini sudah dikenal lama dan praktiknya sudah banyak. Banyak ulama telah membahas tema ini, baik yang berkaitan dengan hukumnya, atau model pertukarannya. Misalnya antara akad pertukaran (*mu'âwadhah*) dengan akad *tabarru'*, antara akad *tabarru'* dengan akad *tabarru'* atau akad pertukaran dengan akad pertukaran. Ulama biasa mendefinisikan model akad ini dengan akad bersyarat (*isytirâth 'aqd bi 'aqd*).⁸

Kedua, akad terkumpul (*al-'uqûd al-mujtami'ah*). *Al-'uqûd al-mujtami'ah* adalah multiakad yang terhimpun dalam satu akad. Dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu akad. Seperti contoh, 'Saya jual rumah ini kepadamu dan sayasewakan rumah yang lain

⁷ Imam Malik ibn Anas, *Al-Mudawwanah al-Kubra*, j. 4 (Bairut Dar: al-Shadir, 1323 H) Cet. I h. 26

⁸ Al-imrani, *Al-uqud al-Maliyah al-Murakkabah*, h. 57

kepadamu selama satu bulan dengan harga lima ratusribu".

Multiakad yang *mujtami'ah* ini dapat terjadi dengan terhimpunnya duaakad yang memiliki akibat hukum berbeda di dalam satu akad terhadap duaobjek dengan satu harga, dua akad berbeda akibat hukum dalam satu akadterhadap dua objek dengan dua harga, atau dua akad dalam satu akad yangberbeda hukum atas satu objek dengan satu imbalan, baik dalam waktu yangsama atau waktu yang berbeda.Ketiga, akad berlawanan (*al-'uqûd al-mutanâqidhah wa al-mutadhâdahwa al-mutanâfiyah*). Ketiga istilah ini, *al-mutanâqidhah*, *al-mutadhâdah*, *almutanâfiyah*,memiliki kesamaan bahwa ketiganya mengandung maksud adanyaperbedaan. Tetapi ketiga istilah ini mengandung implikasi yang berbeda.*Mutanâqidhah* mengandung arti berlawanan, seperti pada contoh seseorangberkata sesuatu lalu berkata sesuatu lagi yang berlawanan dengan yangpertama. Seseorang mengatakan bahwa sesuatu benar, lalu berkata lagi sesuatuitu salah. Perkataan orang ini disebut *mutanâqidhah*, saling berlawanan. Dikatakan*mutanâqidhah* karena antara satu dengan yang lainnya tidak salingmendukung, melainkan mematahkan.Keempat, akad berbeda (*al-'uqûd al-mukhtalifah*). Yang dimaksud denganmultiakad yang *mukhtalifah* adalah terhimpunnya dua akad atau lebih yang memilikiperbedaan semua akibat hukum diantara kedua akad itu atau sebagiannya.

Seperti perbedaan akibat hukum dalam akad jual beli dan sewa. Dalamakad sewa diharuskan ada ketentuan waktu, sedangkan dalam jual beli sebaliknya.Contoh

lain, akad *ijârah* dan *salam*. Dalam *salam*, harga *salam* harusdiserahkan pada saat akad (*fi al-majlis*), sedangkan dalam *ijârah*, harga sewatidak harus diserahkan pada saat akad. Perbedaan antara multiakad yang *mukhtalifah* dengan yang *mutanâqidhah*,*mutadhâdah*, dan *mutanâfiyah* terletak pada keberadaan akad masing-masing.

Meskipun kata *mukhtalifah* lebih umum dan dapat meliputi ketiga jenis yang lainnya, namun dalam *mukhtalifah* meskipun berbeda tetap dapat ditemukan menurut syariat. Sedangkan untuk kategori berbeda yang ketiga mengandung adanya saling meniadakan di antara akad-akad yang membangunnya .Dalam kajian ini, yang dimaksud dengan *mutanâqidhah* adalah: Pertama, dua hal yang tidak dapat terhimpun secara bersama (pada saat yang sama) dan tidak pula dapat tiada pada saat yang sama, seperti hadirnya seseorang dan ketidakhadirannya. Jika seseorang hadir, maka tidak hadirnya tiada, tetapi jikatiada hadir yang ada, maka hadirnya tiada. Kedua, dua hal yang saling bertolakbelakang dan berlawanan, yang mana kehadiran yang satu menuntut ketiadaanyang lainnya, begitu pula sebaliknya. Seperti contoh antara menyerahkan dan menarik (*salb*). Ketiga, dua hal yang saling menafikan antara yang satu denganlainnya.

Sedangkan arti etimologi dari *mutadhâdah* adalah dua hal yang tidak mungkin terhimpun dalam satu waktu, seperti antara malam dan siang. Secara terminologis, *mutadhâdah* diartikan: Pertama, dua hal yang tidak dapat terhimpun pada saat yang sama, dan mungkin dapat hilang keduanya meskipunada perbedaan dalam hakekatnya, seperti

antara hitam dan putih. Kedua, dua sifat yang saling mengganti (*muta'âqibân*) pada satu objek, namun tidak mungkin disatukan, seperti hitam dan putih. Ketiga, saling menerima dan menafikan secara umum dan dalam kondisi tertentu, seperti hitam dan putih. Keempat, sesuatu yang tidak mungkin dipersatukan dalam satu objek. Tampak jelas perbedaan antara *mutanâqidhah* dan *mutadhâdah*. Pada *mutanâqidhah* tidak mungkin dua hal bertemu dan keduanya tidak mungkin tiada pada saat yang sama, seperti pergi dan pulang. Sedangkan *mutadhâdah* dua hal tidak mungkin dipersatukan saling meniadakan seperti hitam dan putih, tetapi keduanya mungkin tiada pada saat yang sama. Sesuatu yang merah dapat menggantikan yang putih atau hitam.

Adapun arti dari *mutanâfiyah* adalah menafikan, lawan dari menetapkan. *Mutanâfiyah* diartikan sebagai: Pertama, mustahilnya penyatuan dua hal dalam satu waktu pada satu objek, seperti antara hitam dan putih, ada dan tiada. Kedua, satu tempat (objek) dengan berbeda keadaan, baik karena kondisi bertolak belakang seperti bergerak dan diam, atau kondisi berlawanan seperti berdiri dan duduk. Ketiga, mustahilnya kemungkinan bertemunya dua hal yang bertolak belakang dalam satu tempat, satu waktu, satu objek. Seperti mustahilnya ada dan tiada bersatu pada satu objek, satu waktu, dan satu tempat. Dari pengertian di atas, para ahli fikih merumuskan maksud dari multiakad (*'uqûd murakkabah*) yang *mutanâqidhah*, *mutadhâdah*, dan *mutanâfiyah*, yaitu:

Pertama, satu hal dengan satu nama tidak cocok untuk dua hal yang

berlawanan, maka setiap dua akad yang berlawanan tidak mungkin dipersatukan dalam satu akad. Kedua, satu hal dengan satu nama tidak cocok untuk dua hal yang berlawanan, karena dua sebab yang saling menafikan akan menimbulkan akibat yang saling menafikan pula. Ketiga, dua akad yang secara praktik berlawanan dan secara akibat hukum bertolak belakang tidak boleh dihindarkan. Keempat, haram terhimpunnya akad jual beli dan *sharf* dalam satu akad.

Mayoritas ulama Mâlikî berpendapat akadnya batal karena alasan ketentuan hukum kedua akad itu saling menafikan, yaitu bolehnya penundaan dan *khiyâr* dalam jual beli, sedangkan dalam *sharf*, penundaan dan *khiyâr* tidak diperbolehkan. Ada dua pendapat mengenai terhimpunnya jual beli dan *ijârah* dan jual beli dengan *sharf* dengan satu imbalan (*'iwadh*). Pertama mengatakan kedua akad batal karena hukum dua akad berlawanan dan tidak ada prioritas satu akad atas yang lain karenanya kedua akad itu tidak sah. Pendapat kedua mengatakan, sah kedua akad dan imbalan dibagi untuk dua akad sesuai dengan harga masing-masing objek akad. Penggabungan ini tidak membatalkan akad.

Terhimpunnya dua akad atas objek yang memiliki harga berbeda dengan satu imbalan (*'iwadh*), seperti *sharf* dan *bay'* atau menjual barang yang dinyatakan bahwa akad telah mengikat sebelum serah terima, hukumnya sah, karena keduanya dapat dimintakan imbalan sebagai harga masing-masing. Oleh karenanya, kedua akad tersebut boleh dimintakan imbalan secara bersamaan. Menurut pendapat yang

lain tidak sah, karena ketentuan hukumnya berbeda.

Dari pendapat ulama di atas disimpulkan bahwa multiakad yang *mutanâqidhah, mutadhâdah, dan mutanâfiyah* adalah akad-akad yang tidak boleh dihipunkan menjadi satu akad. Meski demikian pandangan ulama terhadap tiga bentuk multiakad tersebut tidak seragam. Kelima, akad sejenis (*al-'uqûd al-mutajânisah*). *Al-'uqûd al-murakkabah almutajânisah* adalah akad-akad yang mungkin dihipunkan dalam satu akad, dengan tidak mempengaruhi di dalam hukum dan akibat hukumnya. Multiakad jenis ini dapat terdiri atas satu jenis akad seperti akad jual beli dan akad jual beli, atau dari beberapa jenis seperti akad jual beli dan sewa menyewa. Multiakad jenis ini dapat pula terbentuk dari dua akad yang memiliki hukum yang sama atau berbeda.

Konstruksi Hybrid Contract Pada Perbankan Syariah

Konstruksi yang dimaksud dalam sub bab ini lebih fokus pada penerapan ragam hybrid contract (multiakad) yang diadopsi oleh lembaga keuangan syariah, utamanya bank syariah. Konstruksi yang ditonjolkan adalah fakta produk bank syariah yang memuat multi akad, baik secara eksplisit (sebagai Penamaan produk) maupun implisit (tidak dimunculkan sebagai nama produk) dan diimplementasikan di bank syariah. Pembagian multiakad sebagai perspektif ini menggunakan pendapat Abdullâh Al-'Imrâni (2006 : 69) sebagaimana tersebut di atas, yang membagi hybrid contract atau al-'uqûd al-murakkabah atau multi akad dalam lima macam, yaitu

(1) al-'uqûd al-mutaqâbilah (akad bergantung/bersyarat), (2) al-'uqûd al-mujtami'ah (akad terkumpul), (3) al-'uqûd al-mutanâqidhah wa al-mutadhâdah wa al-mutanâfiyah (akad berlawanan), (4) al-'uqûd al-mukhtalifah (akad berbeda), (5) al-'uqûd al-mutajânisah (akad sejenis). Dari lima macam itu, menurutnya, dua macam yang pertama; al-'uqûd al-mutaqâbilah (akad bergantung/bersyarat) dan al-'uqûd al-mujtami'ah (akad terkumpul), adalah multiakad yang umum dipakai.

Oleh karena itu, akan diuraikan dan dikonstruksikan dua macam yang pertama; al-'uqûd al-mutaqâbilah (akad bergantung/bersyarat) dan al-'uqûd al-mujtami'ah (akad terkumpul), yang umum dipakai di bank syariah, baik secara eksplisit (dimunculkan sebagai nama akad yang dipakai) atau implisit (tidak disebutkan tetapi senyatanya ada pada produk tersebut).

Data diperoleh dengan mengkombinasikan data primer pada tiga bank syariah yaitu Bank Mandiri Syariah, Bank Muamalat dan BNI Syariah, dengan cara wawancara; dan data sekunder yang diperoleh dengan cara dokumentatif dari website ketiga bank syariah tersebut dan literatur pendukung. Dengan banyaknya produk yang ditawarkan oleh bank syariah tersebut, maka penulis mempersempit uraian dengan fokus pada dua produk, yaitu Bank Garansi sebagai fungsi jasa (services) dan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) sebagai fungsi pembiayaan (financing).

Keduanya pada ketiga bank syariah tersebut menerapkan dua multiakad yang telah dijelaskan di

awal, yaitu al-'uqûd al-mutaqâbilah (akadbergantung/bersyarat) dan al-'uqûd al-mujtami'ah (akad terkumpul). Dalam konteks produk Bank Garansi, ketiga bank syariah (Bank Syariah Mandiri, Bank Muamalat dan BNI Syariah) memiliki kecenderungan yang sama. Baginya, Bank Garansi merupakan surat penjaminan yang dikeluarkan oleh bank dalam rangka menjamin nasabah untuk kepentingan pemilik proyek. Surat penjaminan ini diberikan untuk tujuan pengajuan tender, pelaksanaan proyek, uang muka proyek dan pemeliharaan proyek.

Bank Garansi (BG) adalah Jaminan Pembayaran yang diberikan oleh Bank atas permintaan Nasabahnya, kepada pihak penerima jaminan dalam hal Nasabah yang dijamin tidak memenuhi kewajibannya kepada pihak penerima jaminan. BG merupakan fasilitas non dana (Non Funded Facility) yang diberikan Bank berdasarkan akad Kafâlah bil Ujrah. Bank akan menerbitkan BG sejumlah nilai tertentu yang dipersyaratkan oleh pihak penerima jaminan yang merupakan klien / mitra bisnis / counterpart dari Nasabah Bank untuk kepentingan transaksi / proyek tertentu yang akan dijalankan oleh Nasabah Bank. Bank Garansi adalah pelaksanaan pemberian jaminan dari bank atas permohonan nasabah untuk membayar sejumlah uang kepada pihak lain dengan persyaratan dan jangka waktu tertentu dengan syarat (1) mempunyai hubungan dagang atau kontrak dagang dengan pihak lain, dan (2) menyetorkan Marginal Deposit (MD) dan/atau memiliki fasilitas pembiayaan di BNI Syariah.

Jenis Bank Garansi, pada ketiga bank syariah

tersebut, diterbitkan untuk kepentingan sebagai berikut :

1. Bid Bond / Tender Bond (Garansi Penawaran)

Bank Garansi yang diterbitkan dalam rangka mengikuti tender suatu proyek.

2. Performance Bond (Garansi Pelaksanaan)

Bank Garansi yang diterbitkan dalam rangka menjamin selesainya pelaksanaan pekerjaan atau untuk menjamin pembayaran atas barang yang telah diterima.

3. Advance Payment Bond (Garansi Uang Muka)

Bank Garansi yang diterbitkan dalam rangka menjamin selesainya suatu pekerjaan setelah diterimanya pembayaran uang muka.

4. Maintenance Bond / Retention Bond (Garansi Pemeliharaan)

Bank Garansi yang diterbitkan guna menjamin pemeliharaan pekerjaan yang telah selesai dilaksanakan. Dalam hal penamaan produknya, ketiga bank syariah sama. Ketiganya menggunakan istilah Bank Garansi sebagai produk jasa atau layanan (service) untuk corporate customer (pelanggan perusahaan).

Demikian pula dalam hal penggunaan akad yang digunakan ketiganya menggunakan akad kafâlah. Hanya Bank Muamalat yang menggunakan istilah yang lebih tegas, yaitu kafâlah bi al-ujrah. Meskipun memang sudah dimaklumi bahwa profit bank syariah dari produk berbasis akad kafalah adalah al-ujrah atau upah. Akad kafâlah dalam produk Bank Garansi dari perspektif hybrid contract atau multi akad termasuk akad al-'uqûd al-murakabah al-mutaqâbilah (akad bergantung/bersyarat), di mana akad kedua merespon akad pertama, dan

kesempurnaan akad pertama bergantung pada sempurnanya akad kedua melalui proses timbal balik. Dengan kata lain, akad satu bergantung dengan akad lainnya.

Jika diteliti dari karakteristik produk Bank Garansi, maka akan terlihat akad apa yang mendampingi akad kafalah tersebut. Jika proyek digunakan untuk menjamin pembayaran dalam pembelian barang, maka didahului dengan akad salam atau akad hawalah (pemindahan hutang). Jika proyek digunakan sebagai jaminan mengikuti tender barang jadi, maka didahului oleh akad salam, tetapi jika mengikuti tender proyek konstruksi (barang belum jadi), maka didahului dengan akad istishna'. Syarat umum yang dilakukan adalah nasabah yang mengajukan produk Bank Garansi harus memiliki minimal Marginal Deposit (MD) yang dipersyaratkan oleh bank syariah sebagai jaminan keseriusan penjamin dari bank syariah kepada nasabah pemohon.

Dalam konteks Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR), ketiga bank syariah (Bank Syariah Mandiri, Bank Muamalat dan BNI Syariah) juga memiliki definisi dan cakupan kriteria garapan yang sama, yaitu pembiayaan (1) bersifat konsumtif, (2) kepemilikan rumah, atau bangunan lain (termasuk rumah toko [ruko], rumah susun [rusun], rumah kantor [rukan], apartemen dan sejenisnya), bahkan tanah kavling, (3) pembelian, renovasi, pembangunan dan take over. Dalam hal penamaan produknya, ketiganya menggunakan istilah yang berbeda tetapi merepresentasikan produk pembiayaan (fungsi financing) bank syariah. Bank Syariah Mandiri dengan nama produk "Griya BSM", Bank Muamalat dengan nama produk

"KPR Muamalat iB" dan BNI Syariah dengan nama produk "Griya iB Hasanah".

Demikian pula dalam hal penggunaan akad yang digunakan ketiganya menggunakan akad murabahah. Hanya Bank Muamalat yang (juga) menggunakan akad lain dalam produk ini yaitu akad al-ijârah wa al-musyârahah (musyârahah mutanâqishah). Profit bank syariah yang dihasilkan dari produk berbasis akad murabahah adalah margin keuntungan. Profit bank syariah yang dihasilkan dari produk berbasis akad al-ijârah wa al-musyârahah adalah al-ujrah atau upah.

Akad al-ijârah wa al-musyârahah (Bank Muamalat) dalam produk PKR dari perspektif hybrid contract atau multiakad termasuk al-'uqûd al-murakkabah al-mujtami'ah (akad sejenis), di mana akad-akad yang mungkin dihimpun dalam satu akad, dengan tidak mempengaruhi didalam hukum dan akibat hukumnya. Multiakad jenis ini dapat terdiri dari satu jenis akad seperti akad jual beli dan akad jual beli, atau dari beberapa jenis seperti akad jual beli dan sewa menyewa. Multiakad jenis ini dapat pula terbentuk dari dua akad yang memiliki hukum yang sama atau berbeda. Demikian pula, pada akad murabahah (ketiga bank syariah) dalam produk PKR dari perspektif hybrid contract atau multiakad termasuk pula al-'uqûd al-murakkabah al-mujtami'ah (akad terkumpul), meskipun tidak secara eksplisit disebutkan.

Jika diteliti dari karakteristik produk PKR yang menggunakan akad al-ijârah wa al-musyârahah, maka akan terlihat jelas akad yang saling berdampingan secara eksplisit disebutkan yaitu akad al-ijârah dan

akad almusyârah, meskipun tidak beralih menjadi nama yang baru. Jika produk PKR menggunakan akad murâbahah, maka setidaknya ada tiga akad sejenis yang menyertai akad murâbahah, tetapi menyertai secara implisit dan tidak disebutkan secara jelas, hanya saja karakteristik akad tersebut sangat kuat. Akad tersebut adalah akad *istishnâ'*, akad salam, dan akad *hawâlah*. Jika Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) berupa pembelian rumah jadi (dan sejenisnya), maka akad salam menyertai akad murâbahah, karena objek akadnya hanya tinggal menyerahkan saja. Sehingga dalam konteks ini, ada sebutan salam paralel, di mana pemilik rumah jadi menjual kepada bank syariah, kemudian bank syariah menjual kepada nasabah pembeli rumah.

Jika PKR berupa pembangunan atau renovasi rumah (sejenisnya), maka akad *istishnâ'* yang menyertai akad murâbahah, karena objek akadnya masih harus diadakan (diwujudkan atau dibuat), setelah selesai, kemudian diserahkan. Sehingga dalam konteks ini, ada sebutan *istishnâ'* paralel, di mana pengembang (pembuat rumah atau developer) membuat rumah untuk bank syariah, kemudian setelah jadi, rumah tersebut dijual kepada nasabah yang minta dibuatkan rumah. Berbeda lagi jika PKR berupa take over (alih kredit atau pembiayaan), maka akad *hawâlah* menyertai akad murâbahah, meskipun dominasi akad menjadi akad *hawâlah* ketimbang akad murâbahah. Tetapi muatannya adalah bank membeli rumah milik bank lain (kredit atau pembiayaan pertama), kemudian dijual kembali kepada nasabah yang sama.

KESIMPULAN

Pertama, di era transaksi keuangan modern yang semakin kompleks, dibutuhkan desain kontrak akad dalam bentuk kombinasi beberapa akad yang disebut dengan *hybrid contract* (multiakad), atau biasa disebut *al-ukud al-murakkabah*. Bentuk akad tunggal sudah tidak mampu meresponi transaksi keuangan kontemporer. Kombinasi akad zaman sekarang adalah sebuah keniscayaan, akad tunggal sudah tidak mampu lagi meresponi kasus-kasus dan problem keuangan kontemporer. Untuk itu, perbankan syariah harus memperbaiki diri dalam peningkatan kualitas SDM-nya dengan melaksanakan training dan workshop intensif mengenai inovasi produk.

Buku-buku teks fikih muamalah kontemporer menyebut istilah *hybrid contracts* dengan istilah yang beragam, yaitu *al-ukud-murakkabah*, *al-ukud al-mujtami'ah*, adapula yang menggunakan istilah *al-ukud almutajanisah*. Menurut istilah fikih, kata *hybrid contracts* merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *al-'uqud al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap), akad yang bergabung, akad yang berhimpun, akad yang berkombinasi. *Al-'uqud al-murakkabah* terdiri dari dua kata *al-'uqud* (bentuk jamak dari *'aqd*) dan *al-murakkabah*. Kata *'aqd* secara etimologi artinya mengikat, menyambung, atau menghubungkan (*ar-rabt*). Menurut Syamsul Anwar akad (perjanjian) adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan *kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya*.

Kata *al-murakkabah* (*murakkab*) secara etimologi berarti *al-jam'u* (*mashdar*), yang berarti pengumpulan atau

penghimpunan.¹⁶⁰ Kata murakkab sendiri berasal dari kata “rakkabayurakkibu-tarkiban” yang mengandung arti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga tersusun dengan baik, ada yang di atas dan yang di bawah. Sedangkan murakkab menurut pengertian para ulama fikih (dalam konteks akad) ialah himpunan beberapa akad sehingga disebut dengan satu nama akad.

Dalam teorinya terdapat beberapa penggabungan akad yang dilarang. Dalam hadist, Nabi Muhammad SAW secara jelas menyatakan dua bentuk hybrid contract yang dilarang, yaitu hybrid contracts dalam jual beli (bay’) dan pinjaman serta dua akad jual beli dalam satu akad jual beli dan dua akad dalam satu transaksi. Dalam sebuah hadist “Dari Abu Hurairah, Rasulullah melarang jual beli dan pinjaman”. (HR. Ahmad), yang artinya salah satu yang akad yang dilarang yaitu menggabungkan akad bay’ (jual beli) dan salaf (pinjaman).

Sebagai contoh Ali meminjamkan (qardh) sebesar 1000dirham, lalu dikaitkan dengan penjualan barang yang bernilai 900dirham, tetapi harga penjualan itu tetap harga 1000dirham. Seolah-olah Ali memberi pinjaman 1000dirham dengan akad qardh, dan menjual barang seharga 900dirham, agar mendapatkan margin 1000dirham. Disini Ali memperoleh kelebihan 100dirham.¹⁶³ Ibn Qayyim berpendapat bahwa Nabi Muhammad melarang hybrid contracts antara akad salaf (memberi pinjaman/qardh) dan jual beli, untuk menghindari terjerumus kepada riba yang diharamkan. Namun jika kedua akad itu terpisah (tidak tergantung, muallaq) hukumnya boleh. Larangan

kedua yaitu penghimpunan dua akad jual beli dalam satu akad jual beli didasarkan pada hadist Nabi Muhammad yang artinya: “*Dari Abu Hurairah, “Rasulullah melarang jual beli dan pinjaman”.*” (HR. Malik)

Banyak tafsir tentang hadist ini, pendapat yang dipilih adalah pendapat yang mengatakan bahwa akad demikian menimbulkan ketidakjelasan harga dan menjerumuskan ke riba. Misalnya seorang penjual berkata kepada orang banyak di sebuah jamaah, “Saudara-saudara, saya menjual barang ini seharga satu juta rupiah, jika dibayar tunai, dan satu juta dua ratus ribu rupiah jika cicilan setahun”. Lalu seorang yang hadir berkata, “Saya beli”. Disini telah terjadi ijab dan kabul, sementara harganya tidak jelas, karena dipikirkan dua macam harga.¹⁶⁴

Penafsiranlain, seseorang menjual suatu barang dengan cicilan, dengan syarat pembeli harus menjual kembali kepada orang yang menjual itu dengan harga lebih rendah secara kontan. Akad al-‘Inah seperti ini merupakan hilah dari riba. Inilah yang disebut bay’ al-‘Inah. Menurut Ibnu Qayyim, penafsiran inilah yang paling kuat.

Kedua, Konstruksi hybrid contract model pada bank syariah lebihmenganut pada (1) kontruksi al-’uqûd al-mutaqâbilah (akad bergantungatau bersyarat) yaitu multiakad dalam bentuk akad kedua merespon akad pertama, di mana kesempurnaan akad pertama bergantung padasempurnanya akad kedua melalui proses timbal balik. Konstruksi inipada bank syariah diimplementasikan pada produk Bank Garansi (BG); dan (2) konstruksi al-’uqûd al-murakkabah

al-mutajânisah (akad sejenis) yaitu akad-akad yang mungkin dihimpun dalam satu akad, dengan tidak mempengaruhi di dalam hukum dan akibat hukumnya. Multiakad jenis ini dapat terdiri dari satu jenis akad atau dari beberapa jenis. Multiakad jenis ini dapat pula terbentuk dari dua akad yang memiliki hukum yang sama atau berbeda. Konstruksi ini pada bank syariah diimplementasikan pada produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR).

DAFTAR PUSTAKA

- Anto Danjan, “*Pengantar Metode Statistik Jilid I*”, Pustaka LP3ES Indonesia, anggota IKAPI, 1986.
- Abdullah, Ru’fah dan Sohari Sahrani, 2011, *Fikih Muamalah*, Cet. I; Bogor: Ghalia Indonesia.
- Al-Asqani, Abu Fadli bin Ali Hijr, 1409/1989 M, *Bulughul Maram*, Bab al-Hiwalah Wa adh-Dhamman Beerut: Daarb aal-Fikr.
- Antonio, Muhammad Syafii, 2009, *Bank Syariah Teori ke Praktik*, Jakarta: Tazkia.
- Arifin Zainul, 2006, *Dasar-Dasar Manajemen Syariah*, cet 4, Jakarta: Pustaka Alvabet.
- Ascarya, 2011, *Akad dan Produk Syariah*, cet 3, Jakarta: Rajawali press.
- Anwar, Syamsul, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamlaat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Dewan Syariah Nasional-MUI, 2000, *Himpunan Fatwa DSN-MUI*, Cet ke-3, edisi revisi, Ciputat: CV.Gaung Persada.
- Al-Minawi. 1410. *al-Ta’arif*, ed. M. Rhidwan al-Dhayah, cet 1. Beirut-Damaskus: *Dar al-Fikr al-Mu’ashir*
- Karim A. Adiwarmanto, 2001, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, Jakarta: Gema Insani.
- , 2004, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Haroen, Nasrun, 2000, *Fiqh Muamalat*, cetakan 1, Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Hasbi ash-Shidiqi, Tengku Muhammad, 2001, *Koleksi Hadis dan Hukum*, edisi 2, cet 3, Semarang: PT. Pustaka Riski Putra IAI, “Akuntansi Perbankan Syariah”, *PSAK* 59, 2002.
- Boediono (1985), *Ekonomi moneter, seri sinopsis pengantar ilmu ekonomi no.5 BPF*, Edisi Ketiga, Yogyakarta
- Fadhila, Dewi Rohma (2004), *Pengaruh Tingkat Bagi Hasil dan Suku Bunga Bank Konvensional Terhadap Simpanan Mudharabah Studi Kasus Bank Syariah Mandiri*. Skripsi S1, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Cahyono, A. 2009. *Pengaruh Indikator Makroekonomi Terhadap DPK dan Pembiayaan pada Bank Syariah Mandiri*. Thesis. PSKTTI UI. Jakarta
- Budiati, A. N. 2007. *Pengaruh Tingkat Suku Bunga Dan Tingkat Bagi Hasil Terhadap Pendanaan Pada Bank Muamalat Indonesia*. Skripsi.

Universitas Indonesia.
Jakarta.

Bank Mandiri Syariah
(<http://www.syariahmandiri.co.id>)

Bank Muamalat
(<http://www.muamalatbank.com>)

BNI Syariah
(<http://www.bnisyariah.co.id>)