

**Analisis Multi Akad dalam Pembiayaan  $\emptyset$  KPR-Inhouse pada Industri Perumahan PT. Karya Cipta Sakinah Perspektif Ekonomi Syariah**

**Qaidul Muttaqin, Ahmad Djalaluddin, Masyhuri**

Pascasarjana Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang  
220504220004@student.uin-malang.ac.id, djlaludin@akuntansi.uin-malang.ac.id,  
masyhuri.macfudz@unisma.ac.id

**ABSTRACT**

*The purpose of this research is to analyze the elements of multiple contracts in the application of the KPR-Inhouse hybrid financing model in the housing industry of PT Karya Cipta Sakinah, Paiton Probolinggo District as well as the obstacles and prospects in its application. The method used is qualitative with the type of field research. Researchers focus on the results of data collection from predetermined informants. The results showed that the hybrid financing system that combines the murabahah contract in the Sharia KPR and the ba'i taqsith contract in the inhouse scheme, is not included in the multi-contract category because each contract stands alone. The main obstacle to its implementation is the low Islamic financial literacy among the public, which limits the understanding and acceptance of this model. However, this system has positive prospects to support Islamic financial inclusion as it can reach community groups that are underserved by formal banks. This system has the potential to be adopted by more housing developers and contribute to the expansion of access to Islamic finance in Indonesia.*

**Keywords:** Multiple Contracts, Hybrid Financing, Housing Industry

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis unsur multi akad dalam penerapan model pembiayaan *hybrid* KPR-Inhouse pada industri perumahan PT. Karya Cipta Sakinah Kecamatan Paiton Probolinggo serta kendala dan prospek dalam penerapannya. Metode yang digunakan adalah kualitatif dengan jenis penelitian lapangan. Peneliti menitikberatkan kepada hasil pengumpulan data dari informan yang telah ditentukan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem pembiayaan *hybrid* yang menggabungkan akad *murabahah* dalam KPR Syariah dan akad *ba'i taqsith* dalam skema *inhouse*, tidak termasuk kategori multi akad karena setiap akad berdiri sendiri. Kendala utama penerapannya adalah rendahnya literasi keuangan syariah di kalangan masyarakat yang membatasi pemahaman dan penerimaan model ini. Akan tetapi, sistem ini memiliki prospek positif untuk mendukung inklusi keuangan syariah karena dapat menjangkau kelompok masyarakat yang kurang terlayani oleh bank formal. Sistem ini memiliki potensi untuk diadopsi oleh lebih banyak pengembang perumahan dan berkontribusi terhadap perluasan akses keuangan syariah di Indonesia.

**Kata kunci:** Multi Akad, Pembiayaan *Hybrid*, Industri Perumahan

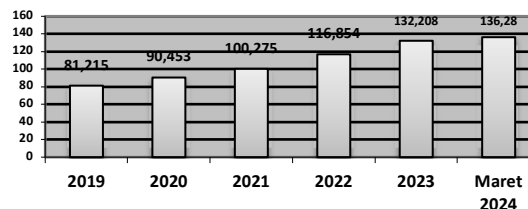
**PENDAHULUAN**

Tempat tinggal atau rumah merupakan salah satu kebutuhan primer selain sandang dan pangan yang harus dipenuhi setiap manusia. Rumah menjadi tempat berlindung dan beristirahat yang dapat memberikan kedamaian dan ketenteraman

bagi penghuninya. Selain itu, rumah juga memiliki berbagai fungsi yang beragam sesuai dengan kondisi dan perkembangan zaman. Memiliki rumah secara legal juga menjadi bagian dari fungsi rumah sebagai aset maupun investasi. Oleh karenanya, kebutuhan rumah merupakan hal yang esensial bagi setiap manusia, sehingga berbagai cara dilakukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut (Baidarusa et al., 2023)

Di Indonesia, angka kebutuhan akan rumah masih sangat tinggi, dimana menurut data Dirjen Pembiayaan Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam (Kumala & Anwar) 2020, hingga tahun 2025 kebutuhan akan tempat tinggal di Indonesia mencapai 30 juta unit, sehingga tingkat kebutuhan rumah baru mencapai 1,2 juta unit per tahun. Hal ini menjadi kesempatan bagi developer perumahan untuk mengembangkan bisnisnya. Oleh karenanya, diperlukan strategi bisnis yang bagus agar bisa menarik minat konsumen untuk membeli rumah. Salah satunya ialah dengan penerapan pembiayaan berbasis syariah yang sesuai dengan minat konsumen.

Saat ini, *demand* pembiayaan perumahan berbasis syariah semakin menunjukkan kenaikan. Data Statistik Perbankan Syariah merilis jumlah Pembiayaan Kepemilikan Rumah dalam kurun waktu 6 tahun terakhir terus mengalami peningkatan. Pada tahun 2019 jumlahnya berada pada angka 81.215 Milliar rupiah, kemudian meningkat menjadi 90.453 miliar rupiah pada tahun 2020. Pada tahun 2023 jumlah pembiayaan kepemilikan rumah yang disalurkan bank syariah berada pada angka 132.208 miliar rupiah, dan di Maret 2024 meningkat lagi menjadi 136.280 miliar rupiah.



**Gambar 1. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Perbankan Syariah**

Sumber: OJK, 2024

Akad kredit kepemilikan rumah yang paling lama dan populer adalah *murabahah*. Namun dalam praktiknya, akad *murabahah* mengalami banyak kritikan, diantaranya tidak jelasnya pihak yang berakad akibat adanya Akad Wakalah dalam *Murabahah* (Anas, 2020), *pelanggaran syarat ra'sul mal ma'lum*, pelanggaran jenis ini terjadi karena pada struktur *murabahah* dengan mewakilkan nasabah untuk membeli barang yang dipesan, sebagaimana disebutkan, syarat *ra'sul mal* (modal) dan *rihb* (keuntungan) haruslah diketahui merupakan syarat khusus pada jual beli *murabahah* (Nasution, 2021), demikian juga dalam hal dikenakan denda atau *resecheduling* pada nasabah yang tidak mampu melakukan pembayaran *murabahah* pada waktu yang ditentukan, juga dianggap melanggar prinsip syariah (Adi & Abdullah, 2022).

Oleh karenanya, maka muncul pembiayaan perumahan dengan sistem *in-house* atau pembiayaan perumahan tanpa bank. Pembiayaan kepemilikan rumah tanpa bank pada dasarnya ialah angsuran kepemilikan rumah yang cara pembayarannya dilakukan langsung kepada developer tanpa melibatkan pihak bank

(Sholihun, 2023). Namun sistem seperti ini cenderung lebih berisiko dari kredit pemilikan rumah Syariah yang menggunakan bank dalam hal pengelolaan dana (Virgiawan et al., 2024). Hal tersebut bisa terjadi karena skema kredit rumah syariah tanpa melibatkan bank hanya melibatkan pihak developer dan konsumen saja. Namun begitu, keunggulannya adalah sistem ini tidak menerapkan denda, sita dan tidak melibatkan pihak asuransi (Adityawarman, 2019)

Developer *property* syariah pada umumnya menggunakan pada akad *istishna'* yaitu akad jual beli dalam bentuk pesanan pembuatan barang dalam kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual serta akad *ba'i taqsith* yaitu menjual sesuatu dengan pembayaran yang diangsur, dengan cicilan tertentu, pada waktu tertentu, dan lebih mahal dari harga kontan (Abdillah et al., 2021).

Namun dalam ekonomi syariah, terdapat istilah yang disebut multi akad, dimana multi akad menurut istilah fikih merupakan terjemahan dari Bahasa 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 *almurakkabah*. Kata *'aqd* yang berarti perjanjian. Sedangkan kata *Al-murakkabah* (*murakkab*) secara etimologi berarti *al-jam'u*, yaitu mengumpulkan atau menghimpun. Sedangkan kata multi dalam bahasa Indonesia berarti banyak, lebih dari satu, lebih dari dua, atau berlipat ganda (Yunus, 2019). Maksud dari multi akad berarti akad berganda atau akad yang banyak, atau akad yang di dalamnya terdiri lebih dari satu akad. Dalam hukum Islam penggabungan akad tersebut masih dalam berbagai pendapat dikarenakan status hukum multi akad belum tentu sama dengan status dari akad-akad yang membangunnya (Muhajir, 2023)

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan menganalisis lebih lanjut unsur multi akad dalam penerapan model pembiayaan *Hybrid* perspektif ekonomi syariah serta memahami kendala dalam mengimplementasikan.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang mana menurut Muri Yusuf (2017) Metode kualitatif pada dasarnya bertujuan untuk mencari dan menemukan makna (*meaning*) dalam konteks yang sebenarnya (*natural setting*) dengan memberikan, menerangkan, mengkritik, atau menggambarkan suatu fenomena, kejadian, atau interaksi sosial dalam masyarakat. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yang mana peneliti ini lebih menitik beratkan kepada hasil pengumpulan data dari informan yang telah ditentukan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Analisis Multi Akad dalam Penerapan Pembiayaan *Hybrid* Perspektif Ekonomi Syariah

Dalam praktiknya, ada beberapa pembiayaan perumahan yang bisa dilakukan antara developer perumahan dengan konsumen. yang pertama adalah *cash* keras.

*Cash Keras* adalah metode pembayaran tunai penuh saat membeli properti, dimana pembeli harus melunasi seluruh harga properti secara sekaligus dalam waktu singkat. artinya setelah pembayaran *down payment* (DP), pembeli diberikan waktu tiga bulan untuk pelunasan rumah yang telah dipesannya (Abdillah et al., 2021). Keuntungan dari sistem ini adalah harga lebih murah, proses cepat, dan tidak ada bunga. Namun, kelemahannya sistem ini membutuhkan dana besar yang harus disiapkan dalam waktu singkat.

Kedua, *cash* bertahap. Artinya hampir sama dengan *cash* keras hanya saja yang membedakan jangka waktu yang disepakati. Biasanya dalam beberapa bulan atau tahun (Abdillah et al., 2021). Keuntungan dari sistem ini adalah beban finansial lebih ringan dan lebih fleksibel, namun kelemahannya ialah harga sedikit lebih mahal dan ada risiko wanprestasi jika tidak mampu membayar angsuran.

Ketiga, pembiayaan perumahan dengan sistem Kredit Perumahan Rakyat (KPR). KPR merupakan salah satu produk yang disediakan oleh perbankan guna memenuhi salah satu kebutuhan primer masyarakat berupa memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal. Pada awalnya KPR ini merupakan produk yang dimiliki oleh bank konvensional. Namun seiring berjalannya waktu, banyak permintaan masyarakat yang menginginkan kredit rumah namun terbebas dari riba. Maka dari itu bank syariah mengeluarkan sebuah produk berupa KPR Syariah yang terbebas dari riba atau bunga (Muthi'ah & Jannah, 2022).

PT. Karya Cipta Sakinah merupakan pengembang atau developer *property* yang beralamat di Desa Sumberanyar, Kecamatan Paiton Kabupaten Probolinggo, yang memulai mendirikan kompleks perumahan pada tahun 2012. Berdasarkan observasi penulis, saat ini PT. Karya Cipta Sakinah telah mengimplementasikan empat sistem pembiayaan tersebut. Hal ini dilakukan demi kepuasan konsumen agar bebas memilih menggunakan sistem pembiayaan yang menurut mereka mudah.

Selain itu, sebagai komitmen PT. Karya Cipta Sakinah terhadap konsumen, mereka juga menggunakan sistem pembiayaan perumahan *Hybrid*. Maksudnya, PT. Karya Cipta Sakinah menggunakan sistem pembiayaan dengan menggabungkan sistem pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Syariah, dengan pembiayaan skema *in-house*. Sistem ini sangat memudahkan bagi konsumen ketika pengajuan KPR kepada bank, dan dana yang disetujui oleh bank tidak memenuhi dari harga rumah, maka konsumen bisa menggunakan sistem *in-house* yakni dengan menyicil langsung kepada developer kekurangan tersebut.

Dengan menggabungkan sistem pembiayaan KPR Syariah dan *in-house*, PT. Karya Cipta Sakinah menawarkan fleksibilitas bagi konsumen yang mengalami keterbatasan dalam mendapatkan pembiayaan penuh dari bank. Skema ini tidak hanya memberikan solusi bagi konsumen, tetapi juga memperkuat daya saing perusahaan di tengah meningkatnya permintaan pembiayaan berbasis syariah.

Dalam pembiayaan perumahan, ada beberapa sistem yang dapat diimplementasikan, yakni diantaranya pembiayaan perumahan dengan sistem KPR (Kredit Perumahan Rakyat) yang saat ini terdapat juga KPR berbasis syariah, dimana akad yang digunakan salah satunya adalah akad *murabahah*. Selanjutnya ialah sistem

*in-house*, dimana sistem ini memungkinkan nasabah untuk menyicil langsung kepada developer tanpa melalui bank (Abdillah et al., 2021).

Dalam penerapannya, sistem *in-house* ini pada umumnya menggunakan akad *istishna'* yaitu akad jual beli dalam bentuk pesanan pembuatan barang dalam kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual, serta akad *ba'i taqsith* yaitu menjual sesuatu dengan pembayaran yang diangsur, dengan cicilan tertentu, pada waktu tertentu, dan lebih mahal dari harga kontan (Abdillah et al., 2021).

Dari hasil penelitian melalui wawancara ditemukan hasil bahwa dalam konteks PT. Karya cipta Sakinah diimplementasikan beberapa sistem pembiayaan, seperti yang disampaikan oleh bagian personalia:

*"Oh iya mas, mengenai pembiayaan syariah yang kami gunakan disini adalah system KPR Syariah. Di sini, kami menggunakan prinsip-prinsip syariah yang bebas dari unsur riba. Melalui skema KPR Syariah, konsumen bisa memiliki properti tanpa terikat bunga, tapi tetap dengan akad yang jelas, yaitu akad murabahah atau jual beli."*

Hal ini dikonfirmasi oleh direktur utama dengan mengatakan:

*"Yang kami implementasikan adalah KPR Syariah. Karena kan kami melihat permintaan di masyarakat untuk produk yang bebas riba dan sesuai dengan nilai-nilai syariah. Maka dari itu, kami memilih untuk menerapkan KPR Syariah yang mengutamakan akad jual beli, sehingga konsumen bisa mendapatkan rumah dengan proses yang aman dan sesuai dengan prinsip keuangan Islam."*

Selain itu, PT. Karya Cipta Sakinah juga mengimplementasikan sistem pembiayaan syariah tanpa bank, yang dikenal dengan sistem *in-house*. Hal ini berdasarkan wawancara dengan bagian *marketing* yang mengatakan:

*"Oh, ada juga, Mas. Selain KPR Syariah, di sini kami juga punya sistem pembiayaan inhouse. Jadi, kalau yang KPR Syariah kan kerja sama dengan pihak bank syariah, ya. Nah, kalau inhouse, ini langsung dikelola oleh pihak perusahaan tanpa perantara bank. Biasanya ini cocok buat konsumen yang mau cicilan lebih fleksibel atau tenor yang bisa disesuaikan sesuai kemampuan."*

Kemudian ketika ditanya lebih lanjut mengenai pembiayaan syariah apa saja yang diimplementasikan oleh PT. Karya Cipta Sakinah, terungkap bahwa selain KPR Syariah dan *in-house*, juga diterapkan sistem pembiayaan *Hybrid*, dimana sistem ini menggabungkan antara kedua sistem tadi, yakni KPR Syariah dan *In-House*. Hal ini disampaikan oleh bagian personalia dengan mengatakan:

*"Iya, ada lagi sistem Hybrid. Jadi, ini penggabungan antara KPR Syariah dan inhouse, khususnya untuk KPR subsidi. Misalnya, harga rumah 150 juta, tapi bank cuma menyetujui pembiayaan 130 juta. Nah, sisa 20 juta ini bisa dicicil langsung ke developer melalui skema inhouse dengan waktu pelunasan 1 tahun."*

*Dengan begini, konsumen tetap bisa melanjutkan pembelian rumah tanpa harus cari sumber dana tambahan.”*

Sistem pembiayaan ini terbilang cukup unik karena tidak banyak dibahas dalam literatur. Sistem ini menggabungkan akad *murabahah* dalam KPR Syariah dan akad *ba'i taqsith* dalam sistem *in-house*. Masalahnya, syariah melarang dua akad dalam satu transaksi akad (*two in one*). Ada banyak hadis yang menjelaskan bahwasanya Rasulullah melarang adanya dua akad dalam satu transaksi yang bisa mengakibatkan harga yang telah ditetapkan akan menjadi tidak jelas (Salsabilah & Ghozali, 2024). Salah satu dalilnya ialah disebutkan dalam hadist yang artinya: *“Diriwayatkan dari Abu Hurairah r.a, beliau berkata: Rasulullah melarang dua transaksi (harga) dalam satu transaksi”*

Berdasarkan hasil wawancara kepada ahli ekonomi syariah ketika ditanya mengenai penggabungan akad ini, beliau menjawab:

*“Kombinasi akad murabahah di KPR syariah dan ba'i taqsith di inhouse ini memang menarik karena memadukan keunggulan dari kedua akad. Kalau secara syariah, prinsipnya bisa dipertemukan asalkan ada pemisahan yang jelas di antara akad-akad ini dan tidak ada unsur riba atau gharar (ketidakjelasan). Jadi, harus dipastikan tidak ada dua akad dalam satu transaksi; kedua akadnya harus jelas dan dipisahkan sesuai urutan.”*

Akad *murakkab* atau multi akad menurut Nazi Hammad dalam (Hasanudin) 2015 adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih, seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, *wakâlah*, *qardh*, *muzâra'ah*, *sharaf* (penukaran mata uang), *syirkah*, *mudhârabah*, 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.

Sedangkan menurut al-'imrani 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.

Hasil wawancara dengan bagian pembiayaan ketika ditanya mengenai alur pembiayaan *Hybrid* ini, beliau menjawab:

*“Begini alurnya, Mas. Pertama, konsumen mengajukan KPR ke bank. Kalau pihak bank menyetujui pembiayaan tapi nilainya belum mencakup seluruh harga rumah, misalnya harga rumahnya Rp150 juta, sedangkan bank hanya menyetujui Rp120 juta, maka sisa Rp30 juta itu bisa dibiayai secara inhouse dengan menggunakan akad ba'i taqsid.”*

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, jelas diketahui bahwa penggunaan akad *Hybrid* pada pembiayaan perumahan di PT. Karya Cipta Sakinah tidak termasuk dalam multi akad. Karena disebutkan disitu bahwa konsumen pertama melakukan akad dengan bank menggunakan akad *murabahah* dan kemudian melakukan akad

terpisah dengan pihak developer menggunakan akad *ba' l taqsith* dalam sistem *inhouse*.

Hal ini berdasarkan hasil penelitian (Setiadi et al., ) 2023 yang menyebutkan ciri-ciri multi akad adalah:

- a. Menggabungkan dua akad tanpa ada *ta'alluq* (ketergantungan) maksudnya adalah bahwa akad-akad yang digabung tersebut, akad yang satu dengan akad yang lain tidak ada saling ketergantungan, artinya menggabung lebih dari satu akad tanpa mengharuskan mengambil salah satu syarat atas yang lain dan tanpa kesepakatan sebelumnya untuk melakukannya
- b. Menggabungkan dua akad dengan ada *ta'alluq* (ketergantungan) artinya akad yang satu tergantung dengan akad yang lain sehingga menggabung lebih dari satu akad dengan mengharuskan salah satunya sebagai syarat atas yang lain, tanpa adanya perjanjian untuk itu sebelumnya.
- c. Menggabungkan dua akad dengan ada *muwatha'ah* artinya menggabung dua akad atau lebih tanpa ada sesuai dengan kesepakatan yang dibuat sebelumnya (*Muwatha'ah*) tetapi tidak mengharuskan salah satunya menjadi syarat yang lain

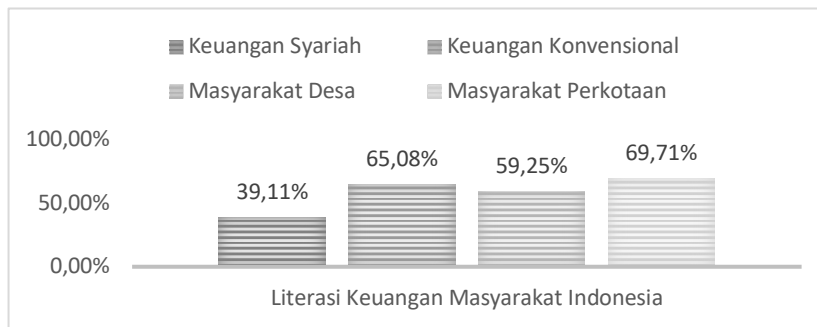
## **Kendala dan Prospek dalam Penerapan Pembiayaan Hybrid**

Sebagaimana sistem pembiayaan syariah lain, sistem ini memang terdapat beberapa tantangan dalam implementasinya, yaitu masih rendahnya pemahaman masyarakat terkait pembiayaan syariah. Hal ini sesuai apa yang dikatakan bagian personalia ketika ditanya mengenai tantangan utama yang dihadapi ketika mengimplementasikan sistem pembiayaan syariah. :

*“Seperti yang saya katakan tadi, bahwa yang menjadi tantangan terbesar sebenarnya adalah pemahaman masyarakat tentang pembiayaan syariah itu sendiri. Masih banyak yang menganggap pembiayaan syariah sama seperti pembiayaan konvensional, hanya sekedar beda istilah saja. Padahal, ada banyak prinsip yang berbeda, seperti akad yang digunakan, pembagian risiko, dan nilai-nilai syariah yang diterapkan.”*

Hal ini sesuai dengan hasil survei Nasional Literasi dan Inklusi Keuangan (SNLIK) yang dilakukan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Badan Pusat Statistik tahun 2024 yang menunjukkan bahwa literasi keuangan syariah Masyarakat Indonesia berada diangka 39,11% jauh jika dibandingkan literasi masyarakat Indonesia mengenai keuangan konvensional yang berada diangka 65,08%.

Ditambah Tingkat literasi keuangan syariah Masyarakat pedesaan yang berada diangka 59,25% lebih rendah dari Masyarakat perkotaan yang berada diangka 69,71%. Hal ini merupakan penyebab rendahnya pengembangan kuantitatif industri keuangan syariah yakni minimnya kesadaran Masyarakat tentang literasi keuangan khususnya literasi keuangan syariah (Risa Nur Aulia et al., 2021)



**Gambar 2. Literasi Keuangan Masyarakat Indonesia**

Sumber: OJK, 2024 diolah penulis

Berdasarkan hasil wawancara kepada ahli hukum syariah mengenai hal ini, beliau menjawab:

*“Saran saya, penyedia pembiayaan sebaiknya fokus memperjelas aturan kedua akad ini dalam kontrak, memberikan edukasi yang baik pada nasabah, serta menjaga fleksibilitas dan kemudahan dalam pelaksanaannya tanpa melanggar prinsip syariah.”*

Artinya yang perlu digarisbawahi adalah pentingnya transparansi dan pemahaman dalam skema pembiayaan ini untuk menghindari kesalahpahaman. Dengan kontrak yang jelas, nasabah lebih memahami hak dan kewajiban mereka. Edukasi yang baik membantu nasabah merasa yakin terhadap kesesuaian syariah dalam transaksi. Fleksibilitas dalam implementasi diberikan selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah, sehingga menciptakan kenyamanan tanpa melanggar aturan agama.

Kemudian mengenai prospek, sistem pembiayaan *Hybrid* KPR Syariah-Inhouse memiliki potensi besar untuk berkembang di Indonesia, terutama dengan populasi mayoritas Muslim yang mendorong permintaan akan produk finansial berbasis syariah. Seperti disampaikan oleh Direktur Utama:

*“Peluangnya ada, Mas. Kan, mayoritas penduduk di Indonesia beragama Islam. Jadi, ini bisa banget jadi peluang untuk pembiayaan syariah supaya lebih maju dan diterima di kalangan masyarakat kita yang memang peduli soal transaksi yang halal.”*

Sistem pembiayaan syariah memiliki peluang besar untuk diterima di masyarakat yang mengutamakan transaksi halal. Dalam konteks ini, popularitas pembiayaan berbasis syariah secara umum dapat menjadi fondasi bagi penerimaan yang lebih luas atas sistem *Hybrid*, terutama karena masyarakat semakin peduli terhadap kesesuaian produk finansial dengan prinsip syariah.

Lebih lanjut, ahli hukum syariah menilai bahwa prospek akad *Hybrid*, yang menggabungkan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR dan *ba’i taqsith* pada skema *inhouse*, cukup menjanjikan. Beliau mengatakan:

*“Prospek akad Hybrid ini cukup menjanjikan, apalagi dengan meningkatnya minat masyarakat pada pembiayaan syariah. Dengan regulasi dan panduan*

*yang terus berkembang, saya kira akan semakin banyak institusi yang tertarik mengadopsi akad-akad campuran seperti ini di masa depan."*

Dengan meningkatnya minat terhadap pembiayaan syariah, disertai dukungan regulasi yang terus diperbarui, akad-akad campuran ini berpotensi diadopsi oleh lebih banyak institusi. Pendapat ini menunjukkan bahwa skema pembiayaan *Hybrid* tidak hanya memiliki potensi diterima oleh masyarakat, tetapi juga menarik minat lembaga pembiayaan yang ingin mengembangkan produk syariah yang inovatif dan sesuai kebutuhan masyarakat.

Selain itu, ahli hukum syariah juga melihat kelebihan unik dari akad *Hybrid* ini, yaitu kemampuannya menjangkau segmen masyarakat yang selama ini belum terakses pembiayaan formal. Beliau mengatakan:

*"Akad Hybrid ini sangat potensial karena menggabungkan pendekatan formal dan informal. Nasabah yang kesulitan mendapatkan pembiayaan formal bisa terbantu dengan skema inhouse. Kalau bisa dikelola dengan baik, ini bisa memperluas jangkauan pembiayaan perumahan syariah bagi masyarakat yang belum terjangkau oleh perbankan."*

Dengan adanya komponen pembiayaan *inhouse*, nasabah yang mungkin tidak memenuhi syarat ketat di bank tetap bisa mendapatkan akses ke pembiayaan perumahan syariah. Jika diatur dengan baik, skema ini dapat memperluas jangkauan pasar perumahan syariah dan membantu kelompok masyarakat yang sulit mendapatkan pembiayaan dari perbankan konvensional.

## KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian, sistem pembiayaan *Hybrid* yang diterapkan oleh PT. Karya Cipta Sakinah tidak tergolong sebagai multi akad dalam perspektif ekonomi syariah. Meskipun menggabungkan akad *murabahah* dalam KPR Syariah dengan akad *ba'i taqsithh* dalam skema *inhouse*, kedua akad ini dijalankan secara terpisah tanpa ada ketergantungan yang saling mengikat, sehingga tidak melanggar prinsip-prinsip syariah terkait larangan penggabungan akad dalam satu transaksi.

Dari sisi kendala, tantangan utama dalam penerapan sistem ini adalah rendahnya literasi keuangan syariah di kalangan masyarakat Indonesia. Banyak konsumen yang belum memahami perbedaan mendasar antara pembiayaan syariah dan konvensional, sehingga dapat menghambat penerimaan sistem pembiayaan ini secara luas. Namun, prospeknya cukup menjanjikan. Sistem pembiayaan *Hybrid* memiliki potensi untuk menjangkau kelompok masyarakat yang kurang terlayani oleh sistem perbankan formal, terutama melalui skema *inhouse* yang lebih fleksibel. Hal ini tidak hanya mendukung inklusi keuangan syariah tetapi juga membuka peluang bagi developer perumahan lain untuk mengadopsi sistem pembiayaan ini guna memenuhi kebutuhan pasar yang lebih luas.

Saran dari penelitian ini adalah perusahaan harus lebih *intens* melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat dan pelanggan agar mereka lebih memahami pembiayaan syariah berikut keunggulannya. Sosialisasi dan edukasi akan

membantu mereka mengoptimalkan penerapan pembiayaan *hybrid* KPR Syariah-Inhouse. Untuk memperkuat kepercayaan konsumen dan memastikan kesesuaian dengan prinsip syariah, kontrak dan pemisahan akad hendaknya dibuat secara transparan. Pembiayaan *hybrid* ini diharapkan dapat diterima secara luas dan mendukung perkembangan industri perumahan syariah di Indonesia dengan terus melakukan inovasi produk sesuai permintaan pasar dan meningkatkan literasi keuangan syariah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, I., Paramansyah, A., & Damayanthi, D. (2021). Implementasi Akad Ba' i Istishna dan Ba' i Taqsih pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah ( Non Bank ) di Perumahan Islami Indonesia. *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi , Keuangan & Bisnis Syariah*, 3(1), 72–87. <https://doi.org/10.47467/alkharaj.v3i1.189>
- Adi, M., & Abdullah, P. (2022). Critical Study Concept and Implementation Of The Sale and Purchase Murabahah Based On A Review Of Sharia in Islamic Bank. *LAA MAISYIR*, 9(1).
- Adityawarman. (2019). Tinjauan Terhadap Pengelolaan Manajemen Risiko Dalam Industri Kredit Kepemilikan Rumah Syari'ah Tanpa Bank (Studi Kasus Perumahan Balad Residence, Depok). *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 3(2).
- Anas, I. F. (2020). Rekonstruksi Pembiayaan Murabahah: Studi Analisis Kritik Penyimpangan Praktik Akad Murabahah Pada Pembiayaan Di Bank Syariah. *Prosiding Senantias 2020*, 1(1).
- Baidarusa, M., Febrianob, D., Mubarokc, D. A., & Ramadhan, M. A. (2023). Kajian Sistematis Kebijakan Skema Pembiayaan Kerja Sama Pemerintah Dengan Badan Usaha (Kpbu) Pada Sektor Perumahan Guna Mengatasi Backlog Di Indonesia. *Jurnal Bppk*, 16(1), 1–13.
- Hasanudin, M. (2015). Multiakad dalam Transaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia. *Al-Iqtishad: Journal of Islamic Economics*, 3(1). <https://doi.org/10.15408/aiq.v3i1.2223>
- Kumala, F. O. N., & Anwar, M. K. (2020). Pengaruh Harga Dan Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Pt.Hasanah Mulia Investama. *Jurnal Ekonomika Dan Bisnis Islam*, 3, 26–39.
- Kusno, A. (2012). *Politik ekonomi perumahan rakyat & utopia Jakarta*. Penerbit Ombak: Jakarta.
- Muhajir. (2023). Analisis Hukum Islam pada Akad Aplikasi Grab Food. *Al-Faruq Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Dan Hukum Islam*, 2(1). <https://doi.org/10.58518/al-faruq.v2i1.1653>
- Muthi'ah, R., & Jannah, N. (2022). Analisis Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance) Produk Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Dengan Akad Murabahah Pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. *Regress: Journal of Economics &*

*Management*, 2(1), 12–20.

Nasution, S. F. (2021). Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia. *At-Tawassuth: Jurnal Ekonomi Islam*, VI(1), 132–152.

Risa Nur Aulia, Muhammad Iqbal Fasa, & Suharto. (2021). Peran Bank Syariah terhadap Kesadaran Masyarakat Akan Pentingnya Literasi Keuangan Syariah dan Larangan Riba. *Mutanaqishah : Journal of Islamic Banking*, 1(2), 72–82. <https://doi.org/10.54045/mutanaqishah.v1i2.176>

Salsabilah, F., & Ghozali, L. (2024). Penerapan Hadis Larangan Dua Akad Dalam Satu Transaksi Di UMKM Batik Tulis Sumber Ayu Probolinggo. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 10(1), 210. <https://doi.org/10.29040/jiei.v10i1.11904>

Setiadi, Hidayat, Ha., Ansori, M., & Athoillah, M. (2023). Implementasi Multi Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syariah. *Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah*. <https://doi.org/6.567-584.10.47467/alkharaj.v6i2.3635>.

Sholihun, A. (2023). Perbandingan hukum akad pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah tanpa bank dan dengan bank. *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 240–249. <https://doi.org/10.28946/lexl.v5i2.2375>

Sitanggang, Y. (2023). Kebijakan pembiayaan dan pendanaan perumahan di Indonesia: kajian literatur Housing financing and funding policies in Indonesia: a literature review. *JALUR: Journal of Architecture Landscape and Urban Design*, 1(1).

Virgiawan, A. M. L., Sirajuddin, & Muslihati. (2024). Analisis Model Bisnis Property Syariah Tanpa KPR Bank (Studi Pada Perumahan “Mentari Grand Land” Kab. Gowa). *Indonesian Journal of Economics, Management, and Accounting*, 1(1), 12–18.

Yunus, M. (2019). Hybrid Contract (Multi Akad) Dan Implementasinya Di Perbankan Syariah. *Tahkim (Jurnal Peradaban Dan Hukum Islam)*, 2(1), 87–102. <https://doi.org/10.29313/tahkim.v2i1.4473>