

SKRIPSI

**IMPLEMENTASI MULTI AKAD DI BANK PEMBIAYAAN
RAKYAT SYARIAH METRO MADANI PERSPEKTIF FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL (DSN) MAJELIS ULAMA
INDONESIA (MUI)**

**Oleh:
NONIK ULFA UMIANA
NPM. 1502090085**



**Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1441 H/2020 M**

**IMPLEMENTASI MULTI AKAD DI BANK PEMBIAYAAN RAKYAT
SYARIAH METRO MADANI PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH
NASIONAL (DSN) MAJELIS ULAMA INDONESIA (MUI)**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:
NONIK ULFA UMIANA
NPM. 1502090085

Pembimbing I : Dr. Tobibatussa'adah, M.Ag
Pembimbing II : Dr. Mufliha Wijayati, M.S.I

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1441 H /2020 M**

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : **Pengajuan untuk Dimunaqosyahkan
Saudara Nonik Ulfa Umiana**

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
Di_ _____
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya maka skripsi saudara:

Nama : **Nonik Ulfa Umiana**
NPM : 1502090085
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : **IMPLEMENTASI MULTI AKAD DI BANK PEMBIAYAAN
RAKYAT SYARIAH METRO MADANI PERSPEKTIF
FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL (DSN) MAJELIS
ULAMA INDONESIA (MUI)**

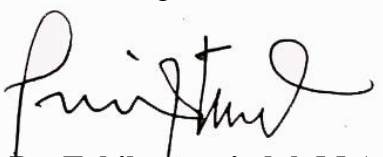
Sudah dapat kami setujui dan dapat diajukan ke Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk dimunaqosyahkan.

Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.


Metro, Juni 2020

Pembimbing I,



Dr. Tobibatussa'adah M. Ag
NIP. 19701020 199803 2 002

Pembimbing II,



Mufliha Wijayati, M.S.I
NIP. 19790207 200604 2 001

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **IMPLEMENTASI MULTI AKAD DI BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH METRO MADANI PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL (DSN) MAJELIS ULAMA INDONESIA (MUI)**

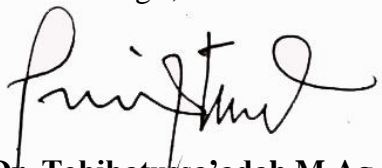
Nama : **Nonik Ulfa Umiana**
NPM : 1502090085
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

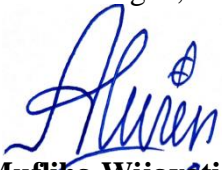
Metro, Juni 2020

Pembimbing I,



Dr. Tobibatussa'adah M.Ag
NIP. 19701020 199803 2 002

Pembimbing II,



Mufliha Wijayati, M.S.I
NIP. 19790207 200604 2 001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

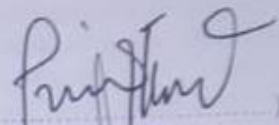
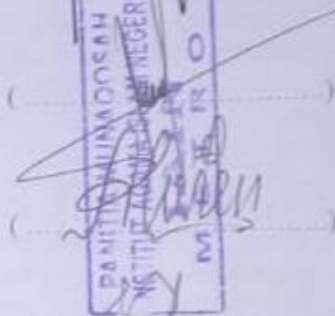


Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Inringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507, Fax (0725) 47296, Website: www.metrouniy.ac.id, E-mail: iaimetro@metrouniy.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor: 835 /ln. 20.2/D/pp.00.9 /07/2020

Skripsi dengan judul IMPLEMENTASI MULTI AKAD DI BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH METRO MADANI PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL (DSN) MAJELIS ULAMA INDONESIA (MUI). Disusun oleh Nonik Ulfa Umiana NPM 1502090085, Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy) Telah diujikan dalam sidang Munaqosyah Fakultas : Syariah pada hari/tanggal : Selasa / 07 Juli 2020.

TIM MUNAQOSYAH

Ketua / Moderator	Dr. Tobibatussa'adah, M.Ag	()
Penguji I	Husnul Fatarib, Ph.D.	()
Penguji II	Dr. Mufliha Wijayati, M.S.I	()
Sekretaris	Hud Leo Perkasa Maki, M.H.I	()

Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah



Husnul Fatarib, Ph.D.
NIP 19740104 199903 1 004

ABSTRAK

IMPLEMENTASI MULTI AKAD DI BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH METRO MADANI PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL (DSN) MAJELIS ULAMA INDONESIA (MUI)

Oleh:
Nonik Ulfa Umiana

Multi akad adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah atau transaksi yang meliputi dua akad atau lebih, misalnya satu transaksi yang terdiri dari akad jual-beli dan *ijarah*, akad jual beli dan hibah dll, sehingga semua akibat hukum dari akad-akad gabungan itu, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya, dianggap satu kesatuan yang tak dapat dipisahkan, yang sama kedudukannya dengan akibat-akibat hukum dari satu akad. *al ijarah al muntahiyah bittamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa. Pada dasarnya pembiayaan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* pihak bank (*shahibul mal*) dapat menjual atau menghibahkan barang yang disewakan kepada anggotanya

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan dan kesesuaian Implementasi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI). Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Adapun sumber data dalam penelitian ini diperoleh melalui metode wawancara (*interview*) terhadap *Account Officer* dan nasabah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani. Dokumentasi yang digunakan berupa dokumen yang berasal dari dokumentasi berupa brosur, profil perusahaan, dan formulir-formulir lainnya. Data yang terkumpul dianalisis menggunakan cara berfikir induktif, yaitu suatu cara berfikir yang berangkat dari fakta-fakta yang khusus dan kongkrit kemudian dari fakta yang khusus dan kongkrit tersebut di tarik secara generalisasi yang mempunyai sifat umum.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Implementasi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) adalah dalam bentuk transaksi pembiayaan rumah, kendaraan maupun barang keperluan usaha. Akad yang ditawarkan oleh PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro menggunakan skema sewa beli atau skema *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* sudah sesuai dengan ketentuan umum dan ketentuan khusus fatwa DSN MUI bahwa semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *Ijarah*, berlaku pula dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* dan pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nonik Ulfa Umiana

NPM : 1502090085

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Juli 2020
Yang menyatakan



Nonik Ulfa Umiana
NPM. 1502090085

MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكُّمٌ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.¹

(Q.S. Al Maidah : 1)

¹ Q.S. Al Maidah ayat 1

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan hidayah dan karunia-Nya dan ucapan *Alhamdulillahirobbil'alamin*, peneliti mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak Wakidi dan Ibu Suprihatin yang telah mengasuh, membimbing, mendidik dan membesarkanku serta senantiasa mendo'akan ku demi keberhasilanku.
2. Suamiku tersayang Komarudin, Amd., yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materil demi tercapainya keberhasilanku.
3. Mertuaku yang saya banggakan, Bapak Sukarji (Alm) dan Ibu Siti Aminah yang ikut memberikan dukungan demi keberhasilanku
4. Kakak-kakakku Siti Aminah, Ina Shalihah, Akhmad Zonik Abdullah, dan Akhmad Rodiana yang ikut memotivasi dan mendo'akan keberhasilanku.
5. Dosen Pembimbing Ibu Dr. Tobibatussa'adah, M.Ag. selaku Pembimbing I, dan Ibu Mufliha Wijayati, M.S.I. selaku Pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga dalam mengarahkan dan memberikan motivasi dalam penyusunan skripsi ini.
6. Almamaterku IAIN Metro.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur peneliti panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, ridho dan inayah-Nya serta membrikan kekuatan dan kesabaran, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini. Penelitian skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Metro guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Penulisan skripsi ini tidak mungkin dapat diselesaikan tanpa keterlibatan berbagai pihak. Oleh karena itu, peneliti mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya hingga yang setulus-tulusnya. Tanpa mengecilkan arti bantuan dan partisipasi pihak-pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung, peneliti mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag, selaku Rektor IAIN Metro.
2. Bapak H. Husnul Fatarib, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Syariah dan Penguji I dalam sidang munaqosyah.
3. Bapak Sainul, S.H.,M.H, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan arahan yang sangat bermanfaat kepada peneliti.
4. Ibu Dr. Tobibatussa'adah, M.Ag., selaku penguji I yang telah memberikan arahan guna terselesaikannya skripsi ini.
5. Ibu Dr. Mufliha Wijayati, M.S.I., selaku penguji II yang telah memberikan arahan guna terselesaikannya skripsi ini.

6. Bapak Hud Leo Perkasa Maki, M.H.I., selaku sekretaris dalam sidang munaqosyah yang telah meluangkan waktunya.
7. Bapak Arief Hendri Saputra selaku *Account Officer* PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro
8. Teguh, Mulyani, dan Lestari selaku Nasabah PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro.
9. Seluruh Dosen yang telah membimbing hingga terselesaikannya studi ini.
10. Kepada seluruh Staff dan Karyawan Fakultas Syariah yang telah membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini.
11. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Kritik dan saran demi perbaikan skripsi ini sangat diharapkan dan akan diterima dengan kelapangan dada. Dan akhirnya semoga skripsi ini kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Wassalamu'alaikum Wr Wb

Metro, Juli 2020
Peneliti,



Nonik Ulfa Umiana
NPM. 1502090085

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN NOTA DINAS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN ABSTRAK	vi
HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN	vii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pertanyaan Penelitian	12
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	12
D. Penelitian Relevan.....	13
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Konsep Akad.....	17
1. Pengertian Akad	17
2. Dasar Hukum Akad	20

B. Multi Akad	22
1. Pengertian Multi Akad	22
2. Macam-macam Multi Akad	24
C. Akad <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i>	28
D. Multi Akad dalam Perspektif Fatwa DSN MUI	29
1. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang <i>Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik</i>	29
2. Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 113/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad <i>Wakalah Bi Al-Ujrah</i> ..	31
3. Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang <i>musyarakah mutanaqisah</i>	35

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Dan Sifat Penelitian	38
B. Sumber Data	39
C. Teknik Pengumpulan Data	41
D. Teknik Analisis Data	43

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani	44
1. Sejarah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani	44
2. Visi	45
3. Misi	45
4. Struktur Organisasi Kantor Pusat BPRS Metro Madani	46

5. Produk-produk di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah	
Metro Madani Kota Metro	48
B. Implementasi Multi Akad di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah	
Metro Madani.....	55
C. Analisis Pelaksanaan Multi Akad dalam <i>Ijarah Muntahiya</i>	
<i>Bittamlik</i> Berdasarkan Fatwa DSN MUI.....	66

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	77
B. Saran	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1. Struktur Organisasi Kantor Pusat PT BPRS Metro Madani46

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Bimbingan Skripsi
2. Out Line
3. APD
4. Surat Pra Survey
5. Surat Izin Research
6. Surat Tugas
7. Surat Keterangan Bebas Pustaka
8. Kartu Konsultasi Bimbingan Skripsi
9. Dokumentasi
10. Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Munculnya produk-produk baru di Perbankan Syariah menimbulkan kesulitan dalam penerapan prinsip syariah terutama dalam aspek kesesuaiannya dengan akad. Ijtihad para ulama sangat diperlukan dalam menjawab persoalan tersebut. Dewan Syariah Nasional telah berupaya memberikan jawaban terhadap kebutuhan produk tersebut yang tersebar dalam fatwa DSN. Sebagian fatwa tersebut merupakan transformasi akad-akad dalam hukum Islam ke dalam kegiatan transaksi keuangan modern. Untuk menilai suatu produk apakah telah memenuhi prinsip syariah atau tidak, salah satunya adalah dengan memperhatikan akad-akad dan berbagai ketentuannya yang digunakan dalam produk tersebut. Produk-produk dalam perbankan syariah, beberapa atau bahkan sebagian terbesar ternyata mengandung beberapa akad. Akad-akad tersebut dilakukan secara bersamaan atau setidaknya tidaknya setiap akad yang terdapat dalam suatu produk tidak bisa ditinggalkan, karena kesemuanya merupakan satu kesatuan. Transaksi seperti itulah yang dalam tulisan ini diistilahkan dengan multi akad.

Hukum Islam yang mengatur hubungan antar sesama manusia yang menyangkut ekonomi dan bisnis dikenal dengan istilah fikih muamalah. Fikih muamalah memuat norma dasar sebagai pedoman. Adapun operasional secara terperinci diserahkan kepada umat manusia, sesuai dengan kebutuhan dan

kemaslahatan mereka. Dengan demikian, praktik muamalah dapat mengalami perubahan sesuai dengan perkembangan masyarakat. Umumnya, aspek dan materi muamalah berkaitan dengan masalah akad (perjanjian, kontrak) atau transaksi. Secara etimologis, akad berarti perikatan, dan secara terminologis berarti ikatan antara dua pihak untuk menetapkan perbuatan hukum syara' tertentu yang berlaku serta berakibat hukum bagi salah satu atau kedua belah pihak yang berakad. Akad berarti pengikatan ijab dengan kabul sesuai dengan cara yang telah ditentukan oleh syara' dan mempunyai akibat hukum tertentu bagi pelakunya.

Pasal 1 ayat 25 dan Pasal 19 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bahwa Bank Syariah dalam operasionalnya menggunakan akad-akad : *wadi'ah, mudharabah, musyarakah, murabahah, istishna, salam, qardh, ijarah, ijarah mintahiya bittamlik, sharf, hawalah, kafalah, wakalah* dan akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.² Akad tunggal sudah tidak responsif terhadap transaksi keuangan kontemporer.

Kombinasi akad sekarang ini sudah sangat dibutuhkan dalam menciptakan produk perbankan dan keuangan syariah untuk menjawab dan memenuhi kebutuhan bisnis modern yang semakin kompleks. Penggunaan akad tunggal saat ini kurang sesuai dengan perkembangan transaksi kontemporer saat ini. Dengan kebutuhan yang sangat kompleks, transaksi

² Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 angka 25 dan Pasal 19

keuangan harus menerapkan akad-akad baru yang disesuaikan dengan kebutuhan saat ini.

Kata akad berasal dari bahasa Arab yang berarti mengikat, menetapkan, membangun, dan lawan dari melepaskan. Kata akad berarti juga perikatan atau janji. Kata akad sudah diserap dalam bahasa Indonesia yang secara etimologi artinya mengokohkan, meratifikasi dan mengadakan perjanjian. Sedangkan secara terminologi akad berarti mengadakan perjanjian atau ikatan yang mengakibatkan munculnya kewajiban. Akad adalah pertalian atau perikatan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariah yang menetapkan adanya akibat hukum pada objek perikatan.³

Sebagaimana penjelasan di atas akad berarti keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran atau pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu. segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti waqaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan, dan gadai. Akad merupakan pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan qabul.

Akad dalam Islam memiliki cakupan yang luas, yaitu pada semua bentuk perjanjian atau kesepakatan yang melibatkan dua belah pihak atau lebih melalusebuah ijab dan qabul, baik ijab-qabul dalam akad nikah, akad jual beli, maupun akad transaksi lainnya. Akad-akad tersebut baru sah dan efektif apabila telah memenuhi rukun dan syarat yang ditetapkan oleh syariat. Perbedaan dari akad-akad tersebut hanya terletak pada lafaz-lafaz (penyebutan) menurut apa yang diadkan.

³ Yosi Aryanti, "Multi Akad (*Al-Uqud Al-Murakkabah*) Di Perbankan Syariah Perspektif *Fiqh Muamalah*", *Jurnal Ilmiah Syari'ah*, Volume 15, Nomor 2, Juli-Desember 2016, h. 178

Akad berasal dari bahasa Arab, yaitu dari kata *العقد*. Kata tersebut merupakan bentuk *mashdar* yang berarti menyimpulkan, membuhul tali, perjanjian, persetujuan, penghitungan, mengadakan pertemuan. Akad dalam bahasa Indonesia dikenal dengan istilah perjanjian, perikatan, atau kontrak. Perjanjian berarti suatu peristiwa yang mana seseorang berjanji kepada orang lain atau pihak lain (perorangan maupun badan hukum) atau suatu peristiwa yang mana dua orang atau pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal.⁴

Dapat diketahui bahwa akad merupakan suatu ikatan dan kesepakatan. Akad sebagai pertalian ijab dan kabul sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada suatu objek perikatan. “Ijab adalah suatu pernyataan seseorang yang melakukan ikatan, sedangkan kabul diidentikkan sebagai suatu pernyataan penerimaan terhadap ikatan tersebut”.⁵ Dalam Islam, tentunya seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak ataupun lebih, harus sesuai dengan kehendak syariat.

Kombinasi akad atau multi akad atau *hybrid contract*, dalam istilah fiqih disebut *al-u'qud al-murakkabah*, dalam bahasa Indonesia berarti akad berganda atau akad yang banyak, lebih dari satu. Secara terminologi, multi akad adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih, seperti jual beli dengan sewa menyewa, *hibah*, *wakalah*, *qardh*, *muzara'ah*, *sharf*, *syirkah*, *mudharabah*, 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.

⁴Rahmawati, “Dinamika Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syariah”, Al-Iqtishad, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, Vol. III, No. 1, Januari 2011, h. 21

⁵Muhammad Yunus, *et al.*, Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli Dalam Transaksi Online Pada Aplikasi Go-Food“, *Amwaluna*, Vol. 2 No.1, Januari, 2018, h. 147.

Multi akad dalam bahasa Indonesia berarti akad berganda atau akad yang banyak, lebih dari satu. Sedangkan menurut istilah fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *al-'uqud al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *Al-'uqud al-murakkabah* terdiri atas dua kata *al-'uqud* (bentuk jamak dari *'aqd*) dan *al-murakkabah*. Kata *al-murakkabah* (*murakkab*) secara etimologi berarti *aljam'u*, yakni mengumpulkan atau menghimpun. Kata *murakkab* sendiri berasal dari kata *rakkaba-yurakkibu-tarkiban* yang mengandung arti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang di atas dan yang di bawah.⁶

Sebagaimana penjelasan tersebut multi akad merupakan himpunan beberapa hal sehingga disebut dengan satu nama. Seseorang menjadikan beberapa hal menjadi satu hal (satu nama) dikatakan sebagai melakukan penggabungan. Sesuatu yang dibuat dari dua atau beberapa bagian, sebagai kebalikan dari sesuatu yang sederhana yang tidak memiliki bagian-bagian. Dan meletakkan sesuatu di atas sesuatu lain atau menggabungkan sesuatu dengan yang lainnya.

Multi akad adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah atau transaksi yang meliputi dua akad atau lebih, misalnya satu transaksi yang terdiri dari akad jual-beli dan *ijarah*, akad jual beli dan hibah dll, sehingga semua akibat hukum dari akad-akad gabungan itu, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya, dianggap satu kesatuan yang tak dapat dipisah-pisahkan, yang sama kedudukannya dengan akibat-akibat hukum dari satu akad.⁷

Berdasarkan pengertian di atas, terhimpunnya akad-akad itu baik secara gabungan maupun secara timbal balik membangun terjadinya hubungan hukum antara para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban sesuai dengan tujuannya dan berlaku sebagai nash syariah bagi mereka yang melakukan akad tersebut.

⁶ Hasanudin Maulana, "Multiakad dalam Transaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia", *Al-Iqtishad*, Vol. III, No. 1, Januari 2011, h. 157

⁷ Najamuddin, "Al-'Uqud Al-Murakkabah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah", *Jurnal Syari'ah*, Vol. II, No. II, Oktober 2013, h. 6

Istilah Arab yang populer digunakan untuk menyebut multiakad adalah *al 'uqud al murakkabah*. Dalam bahasa Inggris, istilah *al 'uqud al murakkabah* sering disebut dengan istilah *hybrid contract* atau *multi contract*; pencangkakan sesuatu kepada sesuatu yang lain sehingga menjadi bagian dari sesuatu. Namun fikih muamalah kontemporer, menyebut istilah multiakad dengan istilah yang beragam, yaitu: *al 'uqud al murakkabah* (akad-akad yang tersusun), *al 'uqud al muta'addidah* (akad-akad yang berbilang), *al 'uqud al mutaqabilah* (akad yang berhadapan-berpasangan), *al 'uqud al mujtami'ah* (akad-akad yang berhimpun), dan *al 'uqud al mukhtalithah* (akad-akad yang bercampur), *al 'uqud al mutakarrirah* (akad-akad yang berulang), *al 'uqud al mutajanisah* (akad-akad yang sejenis), dan *al 'uqud al mutadakhilah* (akad yang satu masuk kepada akad yang lain).⁸

Setiap melakukan transaksi, akad-akad tersebut dilakukan secara bersamaan atau setidaknya setiap akad yang terdapat dalam suatu produk tidak bisa ditinggalkan karena kesemuanya merupakan satu kesatuan. Akan tetapi yang menjadi persoalan adalah hazanah fiqih klasik telah terlanjur menganut prinsip larangan menggabungkan dua akad dalam satu transaksi. Terjadinya multi akad dalam transaksi bisa terjadi secara alamiah (*thabi'i*) ataupun karena adanya modifikasi terhadap akad (*ta'dili*).⁹ Transaksi multi akad yang alamiah terjadi antara akad pokok dan akad yang mengikutinya.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* bahwa dalam ketentuan tentang *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik* harus melaksanakan akad *Ijarah* terlebih dahulu.

Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya

⁸ Abbas Arfan, "Tipologi Multiakad dalam Produk Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Perspektif Teori dan Batasan Multiakad Al 'Imrani", *Ulul Albab*, Volume 18, No.2 Tahun 2017, h. 274

⁹ Burhanuddin Susanto, "Tingkat Penggunaan Multi Akad dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)" *al-Ahkam*, Vol 11 No. 1, Juni 2016, h. 209

dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.¹⁰

Berdasarkan hasil survey yang telah dilakukan bahwa di antara banyak produk Bank Syariah Metro Madani Kota Metro yang mengandung multi akad dan yang sudah lazim dipraktikkan di antaranya adalah pembiayaan *murabahah*, *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) dan *musyarakah mutanaqishah* (MMq).¹¹

Murabahah yang diterapkan di Bank Syariah Metro Madani Kota Metro adalah perpaduan dua jual beli dan janji. Dapat dilihat pada produk *Murabahah KPP* (Kepada Pemesan Pembeli) yang melibatkan tiga pihak, yaitu pembeli (nasabah), lembaga keuangan (Bank Syariah Metro Madani Kota Metro) dan penjual (pemilik barang). Jual beli pertama antara Bank Syariah Metro Madani Kota Metro dengan penyedia barang dan jual beli kedua antara nasabah dengan pihak bank. Nasabah memesan suatu barang

¹⁰ Ibid

¹¹ Bapak Arif Hendri Saputra selaku *Account Officer* (wawancara pada hari Kamis 02 Mei 2019)

tertentu kepada Bank Syariah Metro Madani Kota Metro, kemudian Bank Syariah Metro Madani Kota Metro membeli barang tersebut dari penyedia barang, baik secara langsung atau *wakalah* kepada nasabah. Tahap selanjutnya Bank Syariah Metro Madani Kota Metro menjual barang itu kepada nasabah dengan harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati. Baik Bank Syariah Metro Madani Kota Metro maupun nasabah saling berjanji untuk membeli barang sesuai dengan pesanan. Bank Syariah Metro Madani Kota Metro dapat menjual barang tersebut setelah barang dimiliki bank. Dua akad jual beli dan janji tersebut dilaksanakan dalam satu transaksi dan tidak terpisah. Dampak hukum dari transaksi itu, yaitu beralihnya objek jual beli dari Bank Syariah Metro Madani Kota Metro kepada nasabah.¹²

Jual beli *Murabahah* KPP melibatkan tiga pihak yang terkait, yaitu pemohon atau pemesan barang, dan ia adalah pembeli barang dari lembaga keuangan, penjual barang kepada lembaga keuangan dan lembaga keuangan yang memberi barang sekaligus penjual barang kepada pemohon atau pemesan barang. Kemudian ada dua akad transaksi yaitu akad dari penjual barang kepada lembaga keuangan dan akad dari lembaga keuangan kepada pihak yang minta dibelikan (pemohon). Kemudian ada tiga janji yaitu janji dari lembaga keuangan untuk membeli barang, janji mengikat dari lembaga keuangan untuk membeli barang untuk pemohon, dan janji mengikat dari pemohon (nasabah) untuk membeli barang tersebut dari lembaga keuangan.

¹² Bapak Arif Hendri Saputra selaku *Account Officer* (wawancara pada hari Kamis 02 Mei 2019)

Jual beli Murabahah KPP ini merupakan jenis akad berganda (*al-'Uqud al-Murakkabah*) yang tersusun dari dua akad, tiga janji dan ada tiga pihak.¹³

Ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) adalah kontrak sewa menyewa yang diakhiri dengan kepemilikan atas objek sewa. Praktik *ijarah muntahiya bittamlik* di Bank Syariah Metro Madani Kota Metro adalah Bank Syariah Metro Madani Kota Metro menyewakan suatu objek sewa kepada nasabah untuk waktu tertentu dengan harga sewa yang disepakati. Setelah masa sewa selesai dan semua cicilan dibayar, objek sewa tersebut beralih kepemilikannya kepada nasabah dengan menggunakan akad baru, yakni hibah atau jual beli sesuai *wa'ad*.¹⁴

Transaksi keuangan yang menggunakan multi akad di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani adalah multi akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Dalam kasus ini, nasabah membutuhkan mobil avanza baru untuk keperluan pekerjaannya, harga avanza baru sekarang Rp. 228.300.000,-. Bila nasabah menyewa dalam bentuk kontrak sewa biasa mobil tersebut dalam kondisi baru perbulannya Rp. 7.500.000,- sampai Rp. 8.000.000,- tergantung kelengkapan. Bila nasabah membeli secara angsuran, uang mukanya Rp. 45.660.000,- (belum termasuk asuransi dan administrasi) dan angsuran bulanan untuk 3 tahun adalah Rp 6.252.900,- per bulan.¹⁵

¹³ Bapak Arif Hendri Saputra selaku *Account Officer* (wawancara pada hari Kamis 02 Mei 2019)

¹⁴ Bapak Arif Hendri Saputra selaku *Account Officer* (wawancara pada hari Kamis 02 Mei 2019)

¹⁵ Bapak Arif Hendri Saputra selaku *Account Officer* (wawancara pada hari Kamis 02 Mei 2019)

Konsep *ijarah muntahiya bittamlik*, pihak yang menyewakan yakni Bank Syariah Metro Madani Kota Metro akan membeli mobil tersebut penuh dengan uangnya sendiri sebesar Rp. 228.300.000,-. Kemudian menyewakannya kepada nasabah perbulannya sebesar Rp. 8.000.000,- per bulan. Nampak bahwa besaran sewa masih dikisarkan biaya sewa yang wajar untuk mobil tersebut. Ini syarat agar *ijarah muntahiya bittamlik* tetap menarik bagi penyewa. Dengan pola biaya sewa bulanan Rp. 8.000.000,- per bulan, pihak yang menyewakan yakni Bank Syariah Metro Madani Kota Metro sudah akan menerima kembali modal pada bulan yang ke-29. Keuntungan akan diperoleh mulai bulan ke-30 sampai akhir masa sewa bulan ke-36. Keuntungan sekitar 26% dalam 3 tahun sangat cukup bagi pihak Bank Syariah Metro Madani Kota Metro, sehingga pihak Bank Syariah Metro Madani Kota Metro dapat menghibahkan kendaraannya kepada nasabah.¹⁶

Pelaksanaan *musyarakah mutanaqishah* (MMq) dalam operasional Bank Syariah Metro Madani Kota Metro adalah merupakan kerjasama antara Bank Syariah Metro Madani Kota Metro dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang atau benda, dimana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besarnya kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki Bank Syariah Metro Madani Kota Metro. Perpindahan kepemilikan dari porsi Bank Syariah Metro Madani Kota Metro kepada

¹⁶ Bapak Arif Hendri Saputra selaku *Account Officer* (wawancara pada hari Kamis 02 Mei 2019)

nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal/dana nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan Bank Syariah Metro Madani Kota Metro terhadap barang berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.¹⁷

Berkaitan dengan uraian di atas peneliti tertarik untuk meneliti mengenai multi akad *Ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) karena *Ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) banyak dilakukan oleh masyarakat khususnya nasabah pada saat ini. Seiring dengan kebutuhan tempat tinggal maupun kendaraan, maka nasabah lebih memilih menggunakan akad *Ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT). Keuntungan yang didapat oleh nasabah yakni selain nasabah bisa langsung menyewa dan diakhir sewa nasabah dapat memiliki kendaraan maupun rumah tersebut. Multi akad *Ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) merupakan transaksi sewa beli, dimana nasabah membeli kendaraan ataupun rumah kepada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani. Nasabah menyewa rumah atau kendaraan dan membayar tiap bulan, dan diakhir masa angsuran, nasabah berhak atas kendaraan maupun rumah yang ditempati saat ini.

Multi akad *Ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) yang diterapkan di Bank Syariah Metro Madani Kota Metro apakah sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI), seperti

¹⁷ Bapak Arif Hendri Saputra selaku *Account Officer* (wawancara pada hari Kamis 02 Mei 2019)

rukun dan syarat akad *Ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) atau masih belum memenuhi kriteria yang sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI). Oleh karena itulah, peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul “Implementasi Multi Akad di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI)”.

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan, maka pertanyaan penelitian ini adalah “Bagaimanakah Implementasi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI)?”

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah untuk menjelaskan dan kesesuaian Implementasi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI).

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoretis penelitian ini dapat menambah khazanah ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi Hukum Ekonomi Syariah, khususnya tentang Implementasi Multi Akad di Bank Pembiayaan

Rakyat Syariah Metro Madani Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI).

2. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat dijadikan masukan bagi semua pihak yang berkaitan untuk mengetahui dan memahami tentang Implementasi Multi Akad di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI).

D. Penelitian Relevan

Penelitian relevan terhadap hasil kajian terdahulu perlu dilakukan dalam penelitian ini, sehingga dapat ditentukan di mana posisi penelitian yang akan dilakukan berada. Dari penjelasan tersebut penulis mengutip skripsi, tesis, jurnal, maupun artikel yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti sehingga akan terlihat dari sisi mana peneliti dalam membuat karya ilmiah. Selain itu, akan terlihat suatu perbedaan yang dicapai oleh masing-masing pihak.

Beberapa penelitian yang berkaitan dengan penelitian yang penulis lakukan ialah sebagai berikut:

1. Mona Riska dengan judul penelitian “Analisis Penerapan Akad Murabahah Dan Akad Rahn Pada Produk iB Cicil Emas Berdasarkan Perspektif Fiqih Muamalah (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Banda Aceh)”¹⁸. Dimana masalah yang ada adalah mengenai penerapan akad *murabahah*

¹⁸ Mona Riska, “Analisis Penerapan Akad Murabahah Dan Akad Rahn Pada Produk iB Cicil Emas Berdasarkan Perspektif Fiqih Muamalah (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Banda Aceh)”, Skripsi, Banda Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam, 2016. Diunduh dalam website <https://repository.ar-raniry.ac.id/1721/1/Mona%20Riska.pdf>

dan akad *rahn* pada produk BSM cicil emas di Bank Syariah Mandiri, serta menjelaskan kajian fiqh muamalah tentang penggunaan akad *murabahah* dan akad *rahn* pada produk BSM cicil emas yang dilakukan di Bank Syariah Mandiri.

Teori/Metode Multi akad yang merupakan penggabungan beberapa akad atau banyaknya akad yang terdapat dalam satu kegiatan transaksi. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis. Adapun sumber data pada penelitian ini, penulis melakukan penelitian kepustakaan (*Library Research*) dan lapangan (*Field Research*). Dimana temuan yang didapat yaitu akad *murabahah* dan akad *rahn* pada produk cicil emas adalah penjualan emas secara cicilan itu diperbolehkan, dikarenakan emas yang di cicil bukan termasuk kedalam tsaman (uang, alat tukar pembayaran) melainkan digolongkan kepada barang berharga yang dapat digunakan sebagai bentuk investasi dimasa depan. Akad-akad yang terdapat pada produk cicil emas yaitu akad *murabahah* dan akad *rahn* juga dibolehkan, artinya kedua akad tersebut boleh digabungkan berdasarkan prinsip multi akad.

2. Yayuk dengan judul penelitian “Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap *Hybrid Contract* dalam Perbankan Syariah”¹⁹. Permasalahan yang ada dalam penelitian ini yaitu tinjauan fiqh muamalah terhadap praktik *hybrid contract* pada perbankan syariah. Teori/Metode yang digunakan adalah *hybrid contract* merupakan penggabungan dua akad atau lebih dalam satu

¹⁹ Yayuk, “Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap *Hybrid Contract* dalam Perbankan Syariah”, Skripsi, Ponorogo: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo, 2018. Diunduh dalam website <http://etheses.iainponorogo.ac.id/5303/1/SKRIPSI%20YAYUK.pdf>

akad untuk kepentingan tertentu. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode analisis yang digunakan adalah metodestudi pustaka (*library research*). Dimana temuan yang didapat yaitu tinjauan fiqh muamalah terhadap praktik *hybrid contract* pada perbankan syariah sudah sesuai dengan kaidah hukum Islam. Unsur-unsur yang terdapat pada *hybrid contract* juga sudah mencakup unsur-unsur yang ada pada sebuah akad syariah.

3. Burhan Sholihin dengan judul penelitian “Penggabungan Asuransi Dan Investasi Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Analisis atas Akad SMile Link 88 Syariah pada Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG Syariah)”.²⁰ Permasalahan dalam tesis ini mengenai bentuk akad Smile Link88 Syariah yang diterapkan oleh PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG Syariah. Teori/Metode yang digunakan adalah Sinarmas MSIG Syariah memberikan layanan dengan unit link yang dinamai *Smile Link 88* Syariah. Sebuah produk asuransi jiwa yang dikemas dengan konstruksi akad ganda dengan menggabungkan asuransi jiwa dan investasi. Metode *contens* analisis digunakan untuk menganalisa data yang diperoleh penulis baik berupa akad *Smile Link 88* Syariah, teks-teks peraturan dan lain-lain. Dimana temuan yang didapat yaitu Dengan tetap mengedepankan prinsip-prinsip akad dalam hukum Islam, Smile Link88 Syariah merapkan akad *mudharabah musytarakah* dalam transaksinya, akad mana sejalan dengan

²⁰Burhan Sholihin, “Penggabungan Asuransi Dan Investasi Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Analisis atas Akad SMile Link 88 Syariah pada Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG Syariah)”, Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2015. Diunduh dalam website <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/8669/BURHAN%20SHOLIHIN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

prinsip mashlahah dan mencegah madharat dari sisi menjaga jiwa dan keturunan, sesuai dengan tujuan syariat Islam (*maqasid asy-syariat*).

Sebagaimana hasil penelitian-penelitian sebelumnya dapat diketahui persamaan dan perbedaan yang akan diteliti oleh peneliti yaitu persamaan dari ketiga hasil penelitian dengan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah sama-sama menggabungkan beberapa akad menjadi satu atau menggunakan multi akad. Sedangkan perbedaan yang akan peneliti lakukan dengan penelitian-penelitian sebelumnya adalah pada penelitian pertama lebih difokuskan kepada penggunaan akad *murabahah* dan akad *rahn* pada produk BSM cicil emas berdasarkan kajian fiqh muamalah. Pada penelitian kedua lebih difokuskan kepada unsur-unsur yang terdapat pada *hybrid contract*. Sedangkan pada penelitian ketiga penelitian tersebut lebih difokuskan kepada Multi Akad yang *mukhtalithah* (bercampur) yang memunculkan nama baru. Sedangkan pada penelitian yang akan peneliti lakukan yakni lebih difokuskan kepada implementasi multi akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dalam fatwa DSN MUI.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Konsep Akad

1. Pengertian Akad

Dalam menentukan status hukum terhadap model bisnis ini adalah dengan memperhatikan akad-akad yang digunakannya. Akad yang digunakan dalam dunia bisnis sekarang ini, kadang-kadang tidak hanya satu akad yang digunakan melainkan dua akad atau lebih yang dilakukan secara bersamaan. Multi akad adalah akad yang terjadi antara dua pihak untuk melakukan transaksi muamalah dengan menggabungkan dua akad atau lebih yang berakibat hak dan kewajiban dari masing-masing akad menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

Kata akad berasal dari kata *al-'aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan. Dalam hukum Indonesia, akad diartikan dengan perjanjian. Sedangkan dalam istilah hukum Islam, akad berarti keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran atau pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.²¹

Sebagaimana pengertian di atas, akad merupakan pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad. Akad adalah tindakan hukum dua pihak. Sedangkan tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, atau wakaf, bukanlah akad, karena tindakan-

²¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), h. 228

tindakan tersebut tidak merupakan tindakan dua pihak, dan karenanya tidak memerlukan qabul.

Menurut pendapat ulama Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanabilah, yaitu "akad adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti waqaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan, dan gadai."²² Akad sebagai tindakan dua pihak adalah pandangan ahli-ahli hukum Islam modern. Pada zaman pra modern terdapat perbedaan pendapat. Sebagian besar fuqaha memang memisahkan secara tegas kehendak sepihak dari akad, akan tetapi sebagian lain menjadikan akad meliputi juga kehendak sepihak.

Berkaitan dengan akad, sebagaimana yang dijelaskan dalam ensikolpedi hukum islam, membedakan dua macam tindakan hukum yang dilakukan oleh seseorang, di antaranya:

a. Tindakan yang berupa perkataan

- 1) Bersifat akad terjadi apabila dua atau beberapa pihak mengikatkan diri untuk melakukan suatu perjanjian. Tindakan yang seperti inilah yang bersifat akad, karena antara pihak penjual dan pembeli telah mengikatkan diri untuk melakukan suatu perbuatan jual dan beli.

²² Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), h. 159

2) Tidak bersifat akad

- a) Yang mengandung kehendak pemilik untuk menetapkan atau melimpahkan hak, membatalkannya, atau menggugurkannya. Akad dengan perbuatan seperti ini tidak memerlukan kabul, walaupun beberapa ulama masih berbeda pendapat terkait tindakan hukum tersebut. Ada yang berpendapat telah terjadi akad dan ada pula sebaliknya, tidak terjadi akad.
- b) Yang tidak mengandung kehendak pihak yang menetapkan atau menggugurkan suatu hak, akan tetapi perkataannya memunculkan suatu tindakan hukum. Tindakan demikian akan menimbulkan suatu ikatan secara hukum, namun sifatnya tidak mengikat.

b. Tindakan yang berupa perbuatan

Adapun jual beli saat ini merupakan rutinitas harian yang biasa dilakukan antara dua pihak atau lebih. Bahkan hal tersebut telah diatur dalam al-Qur'an dan hadis. Namun jual beli yang sesuai menurut syariat belum tentu semua muslim melakukannya, atau mungkin tidak ada yang mengetahui sama sekali tentang ketentuan-ketentuan dalam praktek jual beli.²³

²³ Muhammad Yunus, *et al.*, Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli Dalam Transaksi Online Pada Aplikasi Go-Food“, *Amwaluna*, Bandung: Universitas Islam Bandung, Vol. 2 No.1, Januari, 2018, h. 148

2. Dasar Hukum Akad

Seiring dengan lajunya perkembangan di dunia perbankan, kegiatan transaksi ekonomi Islam berkembang pesat, sehingga bermunculan beragam model transaksi yang tidak dikenal pada masa lalu dan butuh pengkajian secara spesifik. Hukum asal dari syariat adalah bolehnya melakukan transaksi multi akad, selama setiap akad yang membangunnya ketika dilakukan sendiri-sendiri hukumnya boleh dan tidak ada dalil yang melarangnya. Ketika ada dalil yang melarang, maka dalil itu tidak diberlakukan secara umum, tetapi mengecualikan pada kasus yang diharamkan menurut dalil itu. Karena itu, kasus itu dikatakan sebagai pengecualian atas kaidah umum yang berlaku yaitu mengenai kebebasan melakukan akad dan menjalankan perjanjian yang telah disepakati.

Firman Allah dalam Q.S. Al-Ma'idah ayat 1 sebagai berikut:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيْمَةُ الْاَنْعَامِ
 اِلَّا مَا يُتْلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ يَحْكُمُ مَا
 يُرِيْدُ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendakinya. (Q.S. Al-Ma'idah : 1)²⁴

²⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: CV. Pustaka Jaya Ilmu, 2014), h. 155

Sebagaimana ayat di atas Allah memerintahkan agar orang yang beriman memenuhi akad antar mereka. Kata akad ini disebutkan secara umum, tidak menunjuk pada akad tertentu. Artinya, secara prinsip semua akad diperbolehkan oleh Allah dan orang mukmin wajib memenuhi akad itu. Karena itu, *al-Jashash* menafsirkan ayat ini bahwa orang mukmin dituntut memenuhi akad-akad, termasuk akad jual-beli, sewa-menyewa, dan segala yang termasuk dalam kategori akad.

Nas lain yang menjadi dasar ulama ini adalah Q.S. Annisa' ayat 29 yang menyebutkan:

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ
 كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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. (Q.S. Annisa' : 29)²⁵

Ayat di atas menjelaskan bahwa dalam perniagaan hanya disyaratkan sukasama suka. Ini berarti bahwa suka sama suka adalah dasar kehalalan memperoleh sesuatu. Jika kerelaan menjadi dasar bagi kehalalan, maka setiap aktivitas yang didasari kerelaan menjadi halal berdasarkan petunjuk Alquran, selama tidak mengandung sesuatu yang diharamkan seperti perniagaan atas objek yang diharamkan, barang najis dan sebagainya.

²⁵ Ibid., 83

Pendapat ini juga didukung oleh kaidah *fihiyyah* yang mengelompokkan akad, syarat, dan kegiatan keuangan lainnya sebagai kegiatan hubungan sosial. Dalam bidang ini berlaku kaidah umum *al-ashl fi al-mu'amalah al-ibahah* atau *al-adah muhakkamah*. Berangkat dari sini, semua kegiatan sosial muamalah hukumnya boleh kecuali yang telah nyata jelas disebutkan keharamannya. Pertimbangan lain dari pendapat pertama ini adalah tidak ditemukannya keterangan yang mengharamkan semua jenis akad atau syarat dalam agama. Yang dijelaskan adalah secara umum tentang halalnya akad dan tidak dijelaskan keharamannya, kecuali atas objek tertentu. Karena tidak ada penjelasan yang menyatakan haram, maka akad hukumnya halal.

B. Multi Akad

1. Pengertian Multi Akad

Multiakad dalam bahasa Indonesia berarti akad berganda atau akad yang banyak, lebih dari satu. Sedangkan menurut istilah fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *al-'uqud al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *Al-'uqud al-murakkabah* terdiri atas dua kata *al-'uqud* (bentuk jamak dari 'aqd) dan *al-murakkabah*. Kata *al-murakkabah* (*murakkab*) secara etimologi berarti *aljam'u*, yakni mengumpulkan atau menghimpun.²⁶ Kata *murakkab* sendiri berasal dari kata *rakkaba-yurakkibu-tarkiban*

²⁶ Hasanudin Maulana, "Multiakad dalam Transaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia", *Al-Iqtishad*, Vol. III, No. 1, Januari 2011, h. 157

yang mengandung arti meletakkan sesuatupada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang di atas dan yang dibawah.

Sebagaimana penjelasan tersebut multi akad merupakan himpunan beberapa hal sehingga disebut dengan satu nama. Seseorang menjadikan beberapa hal menjadi satu hal (satu nama) dikatakan sebagai melakukan penggabungan. Sesuatu yang dibuat dari dua atau beberapa bagian, sebagai kebalikan dari sesuatu yang sederhana yang tidak memiliki bagian-bagian. Dan meletakkan sesuatu di atas sesuatu lain atau menggabungkan sesuatu dengan yang lainnya.

Multi akad adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah atau transaksi yang meliputi dua akad atau lebih, misalnya satu transaksi yang terdiri dari akad jual-beli dan ijarah, akad jual beli dan hibah dll, sehingga semua akibat hukum dari akad-akad gabungan itu, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya, dianggap satu kesatuan yang tak dapat dipisah-pisahkan, yang sama kedudukannya dengan akibat-akibat hukum dari satu akad.²⁷

Berdasarkan pengertian di atas, terhimpunnya akad-akad itu baik secara gabungan maupun secara timbal balik membangun terjadinya hubungan hukum antara para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban sesuai dengan tujuannya dan berlaku sebagai nash syariah bagi mereka yang melakukan akad tersebut.

Dalam kajian fikih, istilah Arab yang populer digunakan untuk menyebut multiakad adalah *al 'uqud al murakkabah*, namun buku-buku teks fikih muamalah kontemporer, menyebut istilah

²⁷ Najamuddin, "Al-'Uqud Al-Murakkabah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah", *Jurnal Syari'ah*, Vol. II, No. II, Oktober 2013, h. 6

multiakad dengan istilah yang beragam, yaitu: *al 'uqud al murakkabah* (akad-akad yang tersusun), *al 'uqud al muta'addidah* (akad-akad yang berbilang), *al 'uqud al mutaqabilah* (akad yang berhadapan-berpasangan), *al 'uqud al mujtami'ah* (akad-akad yang berhimpun), dan *al 'uqud al mukhtalithah* (akad-akad yang bercampur), *al 'uqud al mutakarrirah* (akad-akad yang berulang), *al 'uqud al mutajanisah* (akad-akad yang sejenis), dan *al 'uqud al mutadakhilah* (akad yang satu masuk kepada akad yang lain). Sedangkan dalam trend modern dalam bahasa Inggris, istilah *al 'uqud al murakkabah* sering disebut dengan istilah *hybrid contract* atau *multi contract*; pencangkokan sesuatu kepada sesuatu yang lain sehingga menjadi bagian dari sesuatu.²⁸

2. Macam-macam Multi Akad

1) Akad Bergantung/Akad Bersyarat (*al-'Uqud al-Mutaqabilah*)

Al-Mutaqabilah menurut bahasa berarti berhadapan. Sesuatu dikatakan berhadapan jika keduanya saling menghadapkan kepada yang lain. Sedangkan yang dimaksud dengan *al-'uqud al-mutaqabilah* adalah multi akad 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. Dalam tradisi fikih, model akad seperti ini sudah dikenal

²⁸ Abbas Arfan, "Tipologi Multiakad dalam Produk Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Perspektif Teori dan Batasan Multiakad Al 'Imrani", *Ulul Albab*, Volume 18, No.2 Tahun 2017, h. 274

lama dan praktiknya sudah banyak. Banyak ulama telah membahas tema ini, baik yang berkaitan dengan hukumnya, atau model pertukarannya.²⁹ Misalnya antara akad pertukaran (*mu'awadhah*) dengan akad *tabarru'*, antara akad *tabarru'* dengan akad *tabarru'* atau akad pertukaran dengan akad pertukaran. Ulama biasa mendefinisikan model akad ini dengan akad bersyarat (*isytirath 'aqd bi 'aqd*).

2) Akad Terkumpul (*al-'Uqad al-Mujtami'ah*)

Al-'uqad al-mujtami'ah adalah multi akad yang terhimpun dalam satu akad. Dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu akad. Misalnya “saya jual rumah ini kepadamu dan saya sewakan rumah yang lain kepadamu selama satu bulan dengan harga lima ratus ribu”. Multi akad yang *mujtami'ah* ini dapat terjadi dengan terhimpunnya dua akad yang memiliki akibat hukum berbeda di dalam satu akad terhadap dua objek dengan satu harga, dua akad berbeda akibat hukum dalam satu akad terhadap dua objek dengan dua harga, atau dua akad dalam satu akad yang berbeda hukum atas satu objek dengan satu imbalan, baik dalam waktu yang sama atau waktu yang berbeda.³⁰

²⁹ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), Ed. 3, Cet. 3, h. 149.

³⁰ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2017), h. 26

3) Akad Berlawanan (*al-'Uqud al-Mutanaqidhah wa al-Mutadhadah wa al-Mutanafiyah*)

Ketiga istilah *al-mutanaqidhah*, *al-mutadhadah*, *al-mutanafiyah* memiliki kesamaan bahwa ketiganya mengandung maksud adanya perbedaan.³¹ Tetapi ketiga istilah ini mengandung implikasi yang berbeda. *Mutanaqidhah* mengandung arti berlawanan, seperti pada contoh seseorang berkata sesuatu lalu berkata sesuatu lagi yang berlawanan dengan yang pertama. Seseorang mengatakan bahwa sesuatu benar, lalu berkata lagi sesuatu itu salah. Perkataan orang ini disebut *mutanaqidhah*, saling berlawanan. Dikatakan *mutanaqidhah* karena antara satu dengan yang lainnya tidak saling mendukung, melainkan mematahkan.

4) Akad Berbeda (*al-'Uqud al-Mukhtalifah*)

Yang dimaksud dengan multi akad yang *mukhtalifah* adalah terhimpunnya dua akad atau lebih yang memiliki perbedaan semua akibat hukum di antara kedua akad itu atau sebagiannya. Seperti perbedaan akibat hukum dalam akad jual beli dan sewa, dalam akad sewa diharuskan ada ketentuan waktu, sedangkan dalam jual beli sebaliknya. Contoh lain, akad *ijarah* dan *salam*. Dalam *salam*, harga *salam* harus diserahkan pada saat akad (*fi al-*

³¹ Nadrattuzaman Hosen, "Musyarakah Mutanaqidhah", *Al-Iqtishad*, Vol. I, No. 2, Juli 2009, h. 47

majlis), sedangkan dalam *ijarah*, harga sewa tidak harus diserahkan pada saat akad.

Perbedaan antara multi akad yang *mukhtalifah* dengan yang *mutanaqidhah*, *mutadhadah*, dan *mutanafiyah* 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. Dari perbedaan di atas bisa dipahami bahwa multi akad yang *mutanaqidhah*, *mutadhadah*, dan *mutanafiyah* adalah akad-akad yang tidak boleh dihimpun menjadi satu akad. Meski demikian pandangan ulama terhadap tiga bentuk multi akad tersebut tidak seragam.

5) Akad Sejenis (*al-'Uqud al-Mutajanisah*)

Al-'uqud al-murakkabah al-mutajanisah adalah akad-akad yang mungkin dihimpun dalam satu akad, dengan tidak memengaruhi di dalam hukum dan akibat hukumnya.³² Multi akad 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. Multi akad jenis ini dapat pula terbentuk dari dua akad yang memiliki hukum yang sama atau berbeda.

³² Harun, "Multi Akad dalam Tataran Fiqh", *Suhuf*, Vol. 30, No. 2, November 2018, h. 188

C. Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Pembiayaan dalam dunia perbankan syariah menurut ketentuan Bank Indonesia merupakan penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah atau valuta asing. Komitmen dan kontinjensi pada rekening administrative serta sertifikat *wadiah* Bank Indonesia.

Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 25 tentang Perbankan Syariah, dijelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli (*ijarah muntahiya bittamlik*), transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah*. Pembiayaan yang sering digunakan dalam dunia perbankan syariah salah satunya adalah *Ijarah Al Muntahiya Bittamlik*.³³

Sebagaimana undang-undang di atas, dapat dipahami bahwa *ijarah muntahiya bittamlik* merupakan transaksi sewa menyewa dalam bentuk sewa beli. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang disebut dengan *qardh*, transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk akad *ijarah*.

Pengertian *Al ijarah* secara etimologi berarti sewa, upah, jasa, atau imbalan. Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional pembiayaan akad *al ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang.³⁴

Sebagaimana pengertian di atas, dapat dipahami bahwa *ijarah* merupakan transaksi sewa menyewa, pemberiah upah atau ujarah sewa

³³ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 25 tentang Perbankan Syariah

³⁴ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktis*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), h. 79.

kepada orang yang melaksanakan pekerjaan, menyewa jasa dengan memberikan imbalan berupa uang sewa kepada pemilik barang sewa.

Transaksi yang disebut dengan *al ijarah al muntahiyah bittamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat kepemilikan ini pula yang membedakan dengan ijarah biasa. Pada dasarnya pembiayaan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* pihak bank (*shahibul mal*) dapat menjual atau menghibahkan barang yang disewakan kepada anggotanya.³⁵

Sebagaimana pengertian tersebut, dapat diketahui bahwa *ijarah muntahiyah bittamlik* merupakan perpaduan multi akad antara akad jual beli dan akad *ijarah* atau akad sewa menyewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang yang disewa belikan. Pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik* pada dasarnya pemberi modal dapat menjual atau menghibahkan barang yang disewa beli kepada nasabah atau anggota perserikatannya.

D. Multi Akad dalam Perspektif Fatwa DSN MUI

1. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* memutuskan bahwa dewasa ini dalam masyarakat telah umum dilakukan praktik sewa-beli, yaitu perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa; bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan

³⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Islamic Banking dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), h. 118.

masyarakat tersebut, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memerlukan akad sewa-beli yang sesuai dengan syari'ah; bahwa oleh karena itu, Dewan Syari'ah Nasional (DSN) memandang perlu menetapkan fatwa tentang sewa-beli yang sesuai dengan syari'ah, yaitu akad *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* atau *al-ijarah wa al-iqtina'* untuk dijadikan pedoman.³⁶

Dewan Syari'ah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* menetapkan fatwa tentang *al-ijarahal-muntahiyahbial-tamlik*. Pertama, ketentuan umum (1) akad *al-Ijarah al-muntahiah bi al-Tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *Ijarah* (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*. (2) Perjanjian untuk melakukan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus disepakati ketika akad *Ijarah* ditandatangani. (3) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.³⁷

Kedua, ketentuan tentang *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* bahwa (1) pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik* harus melaksanakan akad *Ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai. (2) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *Ijarah* adalah *wa'd*, yang

³⁶ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*

³⁷ Ibid

hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.³⁸

Ketiga, (1) jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. (2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.³⁹

2. Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 113/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad *Wakalah Bi Al-Ujrah*

Menetapkan Fatwa tentang akad *wakalah bi alujrah*. Pertama, ketentuan umum 1. Akad wakalah adalah akad pemberian kuasa dari muwakkil kepada wakil untuk melakukan perbuatan hukum tertentu. 2. Akad wakalah bi al-trjrah adalah akad wakalah yang disertai dengan imbalan berupa ujah (fee). 3. Muwakkil adalah pihak yang memberikan kuasa, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum. 4. Wakil adalah pihak yang menerima kuasa, baik berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum. 5. Ujah adalah imbalan yang wajib

³⁸ Ibid

³⁹ Ibid

dlbayar atas jasa yang dilakukan oleh wakil. Al-ta'addi adalah melakukan suatu perbuatan yang seharusnya, 6. tidak dilakukan. Al aqshir adalah tidak melakukan suatu perbuatan yang, 7. seharusnya dilakukan, 8. Mukhalafat al-syuruth adalah menyalahi isi dan/atau substansi atau syarat-syarat yang disepakati dalam akad.⁴⁰

Kedua ketentuan hukum, Akad *wakalah bi al-ujrah* boleh dilakukan dengan tunduk dan patuh pada ketentuan dan batasan yang terdapat dalam Fatwa ini. Ketiga, ketentuan terkait Shighat Akad *Wakalah bi ul-Ujrah* 1. Akad *wakalah bi al-ujrah* harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti baik oleh wakil maupun muwakkil. 2. Akad *wakalah bi al-ujrah* boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴¹

Keempat, ketentuan terkait Wakil dan Muwakkil, 1. Muwakkil dan wakil boleh berupa orang atau yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. 2. Muwakkil dan wakil wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. 3. Muwakkil wajib memiliki kewenangan untuk memberikan kuasa kepada pihak lain, baik kewenangan yang bersifat ashliyyah maupun niyabiyyah. 4. Muwakkil wajib mempunyai

⁴⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 113/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad *Wakalah Bi Al-Ujrah*

⁴¹ Ibid

kemampuan untuk membayar ujah. 5. Wakil wajib memiliki kemampuan untuk mewujudkan perbuatan hukum yang dikuasakan kepadanya.⁴²

Kelima, ketentuan terkait Obyek Wakalah adalah 1. *Wakalah bi al-ujrah* hanya boleh dilakukan terhadap kegiatan atau perbuatan hukum yang boleh diwakalahkan. 2. Obyek *wakalah bi al-ujrah* harus berupa pekerjaan atau perbuatan tertentu dan wajib diketahui secara jelas oleh wakil dan muwakkil. 4. Obyek *wakalah bi al-ujrah* harus dapat dilaksanakan oleh wakil. Akad *wakalah bi al-ujrah* boleh dibatasi jangka waktunya. 5. Wakil boleh mewakilkan ulang kepada pihak lain atas kuasa yang diterimanya, kecuali tidak drizinkan oleh muwakkil (pemberi kuasa). 6. Wakil tidak wajib menanggung risiko atas kerugian yang timbul karena perbuatan yang dilakukannya, kecuali karena *al-ta'addi*, *al-taqshir*, atau *mukhal afat al-syuruth*.⁴³

Keenam, ketentuan terkait Ujah adalah 1. Ujah boleh berupa uang atau barang yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (*mutaqatuwam*) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. 2. Kuantitas danlatau kualitas ujah harus jelas, baik berupa angka nominal, prosentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad. 3. Ujah boleh dibayar secara tunai, angsur/bertahap, dan tangguh sesuai dengan syariah, kesepakatan, danlatau peraturan perundangundangan yang

⁴² Ibid

⁴³ Ibid

berlaku. 4. Ujrah yang telah disepakati boleh ditinjau-ulang atas manfaat yang belum diterima oleh muv,akkil sesuai kesepakatan.⁴⁴

Ketujuh, ketentuan khusus untuk kegiatan dan produk adalah 1. Dalam hal akad *wakalah bi al-ujrah* diterapkan pada kegiatan usaha perasuransian syariah, berlaku *dhawabith* dan *hudud* yang terdapat pada fatwa tentang Akad *Wakalah bi al Ujrah* pada Asuransi Syariah dan Reasuransi Syariah. 2. Dalam hal akad *wakalah bi al-ujrah* diterapkan pada transaksi anjak piutang berlaku *dhawabith* dan *hudud* yang terdapat pada fatwa DSN-MUI tentang Anjak Piutang Syariah. 3. Dalam hal akad *wakalah bi al-ujrah* diterapkan pada kegiatan penyelenggaraafi program pensiun, berlaku *dhawabith* dan *hudud* yang terdapat pada fatwa DSN-MUI tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Program Pensiun Berdasarkan Prinsip Syariah. 4. Dalam hal akad *wakalah bi al-ujrah* diterapkan pada kegiatan keperantaraan (*wasathah*), berlaku *dhawabith* dan *hudud* yang terdapat pada fatwa DSN-MUI tentang Keperantaraan (*Wasathah*) dalam Bisnis Properti. 5. Dalam hal akad *wakalah bi al-ujrah* diterapkan pada kegiatan SBSN Wakalah, berlaku *dhawabith* dan *hudud* yang terdapat pada fatwa DSN-MUI tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) Wakalah. 6. Dalam hal akad *wakalah bi al-ujrah* diterapkan pada kegiatan sindikasi, berlaku *dhawabith* dan *hudud* yang terdapat pada fatwa DSN-MUI tentang Pembiayaan

⁴⁴ Ibid

Sindikasi. 7. Dalam hal akad wakalah bi al-ujralz diterapkan pada kegiatan program anuitas, berlaku dhawabith dan hudud yang terdapat pada fatwa DSN-MUI tentang Anuitas Syariah untuk Program Pensiun.⁴⁵

Kedelapan, ketentuan penutup adalah 1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. 2. Penerapan fatwa ini dalam kegiatan atau produk usaha wajib terlebih dahulu mendapatkan opini dari Dewan Pengawas Syariah. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.⁴⁶

3. Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *musyarakah mutanaqisah*

Menetapkan Fatwa *musyarakah mutanaqisah* adalah pertama ketentuan umum, dalam fatwa ini yang dimaksud dengan (a) *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya; (b) *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah*

⁴⁵ Ibid

⁴⁶ Ibid

(*musyarakah*); (c) *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*; (d) *Musya'* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.⁴⁷

Kedua, ketentuan hukum hukum *musyarakah mutanaqisah* adalah boleh. Ketiga, ketentuan akad adalah 1. Akad Musyarakah Mutanaqisah terdiri dari akad Musyarakah/Syirkah dan Bai' (jual-beli). 2. Dalam Musyarakah Mutanaqisah berlaku hukum sebagaimana yang 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. (c) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal. 3. Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik yang lain, nasabah) wajib membelinya. 4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan. 5. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS sebagai syarik beralih kepada syarik lainnya (nasabah).⁴⁸

Keempat, ketentuan khusus adalah 1. Aset Musyarakah Mutanaqisah dapat di-ijarah-kan kepada syarik atau pihak lain. 2.

⁴⁷ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *musyarakah mutanaqisah*

⁴⁸ Ibid

Apabila aset Musyarakah menjadi obyek Ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati. 3. Keuntungan yang diperoleh dari ujarah 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 aset Musyarakah syarik (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh syarik (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad; 5. Biaya perolehan aset Musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.⁴⁹

⁴⁹ Ibid

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang bertujuan mempelajari secara intensif latar belakang dan keadaan sekarang dan interaksi lingkungan yang terjadi pada suatu satuan sosial. “Pada penelitian ini peneliti harus terjun langsung ke lapangan, terlibat dengan masyarakat setempat. Terlibat dengan partisipan atau masyarakat berarti turut merasakan apa yang mereka rasakan dan sekaligus juga mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif tentang situasi setempat”.⁵⁰

Berdasarkan pengertian di atas, maka penelitian ini akan menguraikan keadaan yang terjadi dengan jelas dan terperinci, yaitu mencari dan memaparkan pengetahuan yang didapat untuk melihat fokus masalah mengenai implementasi multi akad di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani yang telah ditentukan.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah suatu metode penelitian yang ditujukan untuk menggambarkan fenomena-fenomena yang ada, yang berlangsung saat ini atau saat yang

⁵⁰ J.R. Raco, *Metode Penelitian Kualitatif: Jemis, Karakteristik Dan Keunggulannya* (Jakarta: PT. Grasindo, 2010), 9

lampau. Penelitian ini tidak mengadakan manipulasi atau perubahan pada variabel-variabel bebas, tetapi menggambarkan suatu kondisi apa adanya.⁵¹

Berdasarkan pengertian di atas, dapat dipahami bahwa penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk menggambarkan data seteliti mungkin tentang keadaan yang sedang terjadi. Tujuannya adalah agar dapat membantu dalam menjelaskan data, keadaan dan gejala-gejala yang signifikan mengenai penelitian Implementasi Multi Akad di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI).

B. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer yaitu sumber pertama di mana sebuah data dihasilkan. Dengan demikian data primer diperoleh dari sumber data primer. Data primer merupakan “data yang dikumpulkan secara langsung oleh peneliti untuk menjawab masalah atau tujuan penelitian yang dilakukan dengan penelitian deskriptif dengan menggunakan metode pengumpulan data berupa survei atau pun observasi”.⁵²

⁵¹ Muh. Fitrah dan Luthfiyah, *Metodologi Penelitian: Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas Dan Studi Kasus* (Jawa Barat: CV. Jejak, 2017), 36

⁵² Asep Hermawan, *Penelitian Bisnis Paradigma Kuantitatif*, (Jakarta: PT Grasindo, 2005), h. 168

Sampel bagi metode kualitatif sifatnya *purposive* artinya sesuai dengan maksud dan tujuan penelitian. Sampel metode kualitatif tidak menekankan pada jumlah atau keterwakilan, tetapi lebih kepada kualitas informasi, kredibilitas dan kekayaan informasi yang dimiliki oleh informan atau partisipan.⁵³ Penentuan sampel yang tepat yang didasarkan pada tujuan atau masalah penelitian yang menggunakan pertimbangan-pertimbangan dari peneliti dalam rangka memperoleh ketepatan dan kecukupan informasi yang dibutuhkan sesuai dengan tujuan atau masalah yang dikaji.

Sehingga penarikan sampel yang tepat adalah penarikan sampel berdasarkan tujuan, sehingga pada penelitian ini yang menjadi sumber utamanya adalah Arief Hendri Saputra selaku *Account Officer* serta Teguh, Mulyani, dan Lestari selaku nasabah yang menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik* di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder (*secondary source*) adalah sumber data yang mendapatkan datanya dari sumber primer. Berisi sebagian besar informasi yang bermanfaat bagi banyak riset. Data sekunder dapat diperoleh baik dari sumber primer maupun sumber sekunder.⁵⁴ Pada penelitian ini sumber data sekunder diperoleh dari literatur-literatur

⁵³ J.R. Raco, *Metode Penelitian Kualitatif: Jemis, Karakteristik Dan Keunggulannya*, (Jakarta: PT. Grasindo, 2010), h. 115

⁵⁴ Gilbert A. Churchill JR, *Dasar-Dasar Riset Pemasaran Jilid 1*, (Jakarta: Erlangga, 2001), h.219

bacaan yang relevan, serta dokumentasi dari sumber-sumber yang terkait dengan penelitian ini seperti buku-buku dan jurnal-jurnal ilmiah yang diantaranya, *Akad dan Produk Bank Syariah* karya Ascarya, *Fiqih Muamalah* karya Rachmat Syafe'i, *Jurnal Amwaluna* karya Muhammad Yunus dkk dengan judul Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli Dalam Transaksi Online Pada Aplikasi Go-Food, *Jurnal Al-Iqtishad* karya Hasanudin Maulana dengan judul Multi akad dalam Transaksi Syariah Kontemporer dan sumber-sumber lainnya yang berkaitan dengan multi akad di di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani.

C. Teknik Pengumpulan Data

Setelah ditemukan sumber data yang akan digunakan kemudian dilakukan pengumpulan data. Data penelitian dikumpulkan sesuai dengan rancangan penelitian yang telah ditentukan. Data tersebut diperoleh dengan jalan pengamatan, percobaan atau pengukuran gejala yang diteliti.⁵⁵ Pengumpulan data yang dapat dilakukan dengan berbagai metode berikut:

1. Wawancara

Wawancara merupakan “proses interaksi atau komunikasi secara langsung antara pewawancara dengan responden. Data yang dikumpulkan dapat bersifat fakta, sikap, pendapat, keinginan, dan pengalaman”.⁵⁶

⁵⁵ Muh. Fitrah dan Luthfiyah, *Metodologi Penelitian: Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas Dan Studi Kasus* (Jawa Barat: CV. Jejak, 2017), 30

⁵⁶Asep Hermawan, *Penelitian Bisnis.*, 40

Wawancara yang dimaksud disini adalah terkait dengan pengumpulan data yang akurat untuk keperluan proses pemecah masalah tertentu. Metode ini digunakan agar penulis dapat memecahkan berbagai pertanyaan yang muncul mengenai Implementasi Multi Akad di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI). Yang akan peneliti wawancarai adalah Arief Hendri Saputra selaku *Account Officer* serta Teguh, Mulyani, dan Lestari selaku Nasabah PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro.

2. Observasi

Observasi adalah suatu cara pengumpulan data dengan pengamatan langsung dan pencatatan secara sistematis terhadap obyek yang akan diteliti. Observasi dilakukan oleh peneliti dengan cara pengamatan dan pencatatan mengenai implementasi multi akad di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani.

3. Dokumentasi

Teknik dokumentasi yang peneliti gunakan dalam pengumpulan data yakni seperti dokumen-dokumen maupun foto-foto kegiatan yang berkaitan dengan penelitian.⁵⁷ Metode dokumentasi untuk mencari data yang diperlukan dalam Implementasi Multi Akad di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI). Dokumentasi

⁵⁷ Maskur, *Manajemen Humas Pendidikan Islam: Teori Dan Aplikasi* (Yogyakarta: Deepublish, 2015), 77

penelitian ini seperti foto-foto lokasi penelitian, seperti foto-foto transaksi, Fatwa DSN-MUI, Brosur, catatan-catatan harian, laporan dan sebagainya.

D. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sebelum ke lapangan, selama di lapangan, dan setelah pengumpulan data selesai. Analisis data lebih banyak dilakukan bersamaan dengan pengumpulan data.⁵⁸ Dalam mengarahkan data penelitian, penelitian ini menggunakan cara berfikir induktif, yaitu suatu cara berfikir yang berangkat dari fakta-fakta yang khusus dan kongkrit kemudian dari fakta atau peristiwa yang khusus dan kongkrit tersebut di tarik secara generalisasi yang mempunyai sifat umum.

Berdasarkan keterangan di atas maka dalam menganalisa data, peneliti menggunakan data yang telah diperoleh kemudian data tersebut di analisa dengan menggunakan cara berfikir induktif yang berangkat dari informasi tentang implementasi multi akad di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI).

⁵⁸ I Wayan Suwendra, *Metodologi Penelitian Kualitatif Dalam Ilmu Sosial, Pendidikan, Kebudayaan Dan Keagamaan* (Bali: Nilacakra, 2018), 144

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani

1. Sejarah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani (BPRS Metro Madani) salah satu lembaga keuangan yang menggunakan prinsip syariah Islam dalam kegiatan operasionalnya. Dasar hukum UU nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana diubah dengan UU nomor 10 tahun 1998 dan terakhir UU nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.⁵⁹

PT. BPRS Metro Madani mulai beroperasi tanggal 20 September 2005, didirikan berdasarkan Akta Anggaran Dasar Notaris Hermazulia, SH di Bandar Lampung no 1 tanggal 03 Maret 2005 yang di sahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia (HAM) nomor C-16872 HT.01.01. TH. 2005 tanggal 17 Juni 2005. Izin usaha dari Bank Indonsia nomor 7/54/KEP.GBI/2005 tanggal 8 September 2005.⁶⁰

Tahun 2020, saat penelitian ini dilakukan PT. BPRS Metro Madani memiliki 4 (empat) kantor cabang dan 1 (satu) kantor layanan kas. Cabang pertama di unit II Tulang Bawang yang berdiri sejak 14 Januari 2008. Cabang kedua berada di Kecamatan Kalirejo kabupaten Lampung Tengah dibuka sejak 01 November 2009. Adapun cabang ketiga didirikan di Daya Asri Kecamatan Tumijajar Kabupaten Tulang Bawang Barat yang

⁵⁹ Profil PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani

⁶⁰ Profil PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani

beroperasi sejak 23 Juli 2012. Kantor cabang termuda dibuka di Jati Mulyo Kabupaten Lampung Selatan yang beroperasi sejak 26 Agustus 2013. Sementara kantor Layanan Kas dibuka di RSUD Muhammadiyah Metro sejak 15 Oktober 2012.⁶¹

2. Visi

Visi merupakan gambaran keadaan yang ingin dicapai oleh Perusahaan pada masa yang akan datang. Visi harus selalu berlaku pada semua kemungkinan perubahan yang mungkin terjadi sehingga mempunyai sifat yang fleksibel. Visi yang diterapkan oleh PT. BPRS Metro Madani adalah sebagai berikut:

”Mewujudkan bank pembiayaan rakyat syariah metro madani yang berkemajuan, bermartabat dan membawa kemaslahatan umat.”⁶²

3. Misi

Misi adalah pernyataan tentang apa yang harus dikerjakan oleh perusahaan dalam usahanya untuk mewujudkan visi perusahaan. Misi merupakan sesuatu yang nyata untuk dituju dan menjadi garis besar dalam mencapai Visi. Untuk mencapai visi yang diterapkan, maka PT. BPRS Metro Madani memiliki misi sebagai berikut:

- a. Menjalankan usaha perbankan sesuai syariah islam yang sehat dan terpercaya.
- b. Memberikan pelayanan terbaik dan professional kepada nasabah share holder dan karyawan.⁶³

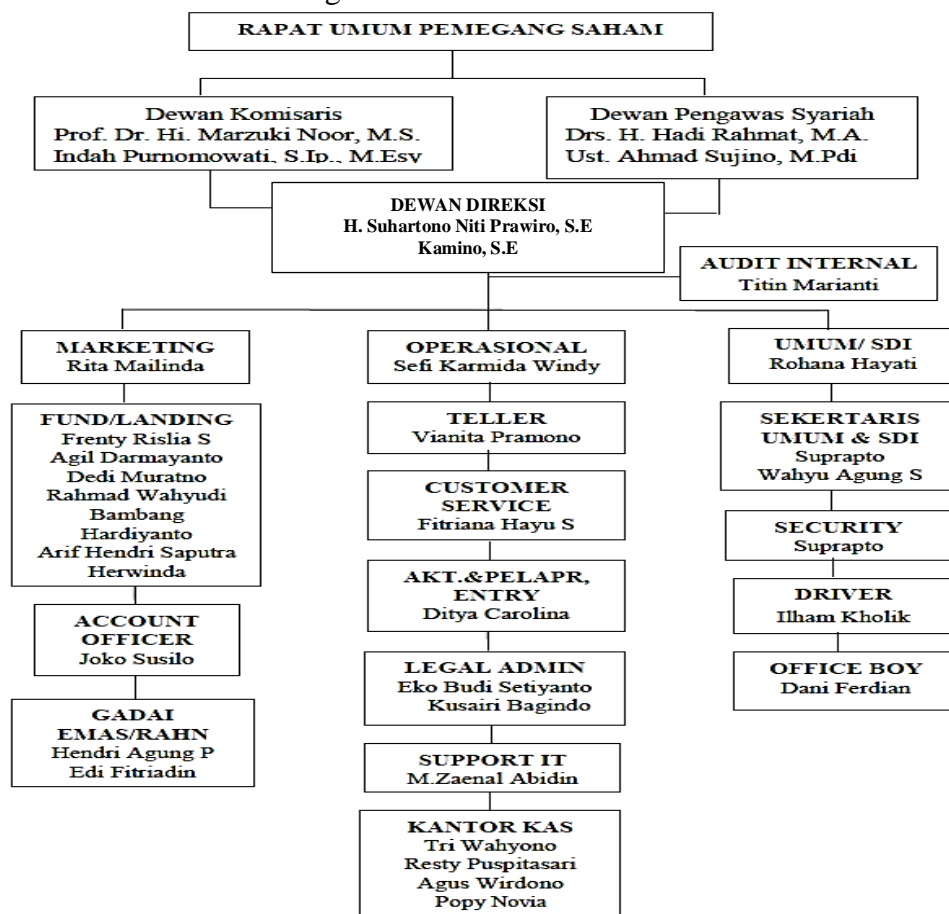
⁶¹ Profil PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani

⁶² Profil PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani

4. Struktur Organisasi Kantor Pusat BPRS Metro Madani

Struktur organisasi merupakan sebuah garis hirarki atau bertingkat yang mendeskripsikan komponen-komponen yang menyusun perusahaan. Dimana setiap individu yang berada pada lingkup perusahaan tersebut memiliki posisi dan fungsinya masing-masing. Pengelolaan perusahaan dapat diserahkan pada tenaga ahli yang sesuai dengan bidangnya masing-masing. Struktur organisasi perusahaan terdiri atas pemegang saham, direksi, komisaris maupun tenaga ahli lainnya. Struktur Organisasi PT BPRS Metro Madani adalah sebagai berikut:

Gambar 4.1. Struktur Organisasi Kantor Pusat PT BPRS Metro Madani⁶⁴



⁶³ Profil PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani

⁶⁴ Profil PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani

Keterangan:

- a) Tugas Dewan Komisaris adalah melakukan pengawasan terhadap pengurusan Perusahaan yang dilakukan oleh Direksi serta memberikan nasihat berkenaan dengan kebijakan Direksi dalam menjalankan Perusahaan
- b) Dewan Pengawas Syariah adalah ahli syariah yang diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham atas rekomendasi Majelis Ulama Indonesia, dengan tugas memberikan nasihat dan saran kepada direksi serta mengawasi kegiatan perusahaan agar sesuai dengan prinsip syariah.
- c) Tugas pokok Direksi adalah melaksanakan pengurusan Perusahaan sesuai kepentingan dan tujuan Perusahaan dan bertindak selaku pimpinan dalam pengurusan tersebut.
- d) Tugas dan tanggung jawab Unit Audit Internal meliputi: Menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan Perseroan.
- e) Tugas dan tanggung jawab *marketing* adalah kegiatan memasarkan hasil produksi perusahaan melalui berbagai cara, agar produk-produk perbankan dapat diterima masyarakat.
- f) Tugas *marketing lending* adalah sebuah fungsi pekerjaan di dalam dunia perbankan yang secara garis besar bertugas untuk menyalurkan kembali dana yang telah dihimpun oleh *marketing funding* kepada masyarakat, lembaga/instansi, ataupun pihak swasta dalam bentuk pinjaman atau kredit.
- g) Tugas *Account Officer* adalah orang yang bertugas sejak mencari nasabah yang layak (awal), yang sesuai kriteria peraturan Bank, menilai, mengevaluasi, mengusulkan besarnya kredit yang diberikan, kemudian mengelola debitur yang menjadi kelolaannya.
- h) Tugas dari operasional adalah merencanakan, menentukan, mengawasi, mengambil keputusan dan mengkoordinasi dalam hal keuangan untuk kebutuhan operasional perusahaan. Mengawasi seluruh karyawan apakah tugas yang dilakukan sesuai dengan standar operasional perusahaan. Bertanggung jawab pada pengembangan kualitas produk ataupun karyawan.
- i) Tugas dari *legal admin* adalah menangani dokumen dan perizinan atau menangani permasalahan hukum, baik untuk masalah perdata maupun pidana.⁶⁵

Berdasarkan hasil penelitian di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, yang bertugas menangani sengketa hukum baik

⁶⁵ Profil PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani

hukum perdata maupun pidana adalah bagian *legal admin* yaitu Eko Budi Setiyanto dan Kusairi Bagindo.⁶⁶

5. Produk-produk di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro

Berdasarkan hasil wawancara dengan *Account Officer* bahwa produk-produk yang ada di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro adalah sebagai berikut:

a. Simpanan atau tabungan

Sejak tahun 2010 kebijakan penghimpunan dana melalui produk tabungan sesuai peraturan Bank Indonesia nomor 9/19/PBI/2007 tanggal 17 Desember 2007 dan perubahannya nomor 10/16/PBI/2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa Bank Syariah. Adapun peraturan PBI antara lain dalam kegiatan penghimpunan dana tabungan atas dasar akad wadiah maka dana titipan dapat diambil setiap saat oleh nasabah perbankan, sedangkan tabungan dan deposito atas dasar akad mudharabah penarikan dana oleh nasabah hanya dapat dilakukan sesuai waktu yang disepakati antara pihak perbankan dan nasabah perbankan tersebut.

Produk tabungan terdiri dari tabungan dengan akad Al Mudharabah yaitu tabungan dengan jangka waktu tertentu. Antara lain tabungan haji, tabungan Qurban, tabungan pendidikan dan tabungan

⁶⁶ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

walimah, dengan karakteristik penarikan hanya dapat dilakukan pada jangka waktu tertentu dengan nisbah bagi hasil sesuai dengan yang disepakati.

Sedangkan tabungan dengan akad Al Wadiah memiliki porsi tabungan yang lebih besar. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat/nasabah lebih memilih simpanan yang tidak terikat jangka waktu tertentu atau dapat ditarik sewaktu-waktu untuk keperluan jangka pendek. Penghimpunan dana dengan bentuk investasi/deposito mudharabah berjangka terdiri dari berbagai pilihan jangka waktu yakni 1, 3, 6, dan 12 bulan.⁶⁷

b. Pembiayaan/Piutang

Pembiayaan yaitu pendanaan yang diberikan oleh pihak perbankan kepada pihak nasabah untuk mendukung investasi yang akan direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun pihak lembaga. Pembiayaan merupakan suatu fasilitas yang diberikan perbankan syariah kepada masyarakat yang membutuhkan untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan perbankan syariah dari masyarakat yang surplus dana.⁶⁸ Adapun tujuan pembiayaan yang diberikan BPRS Metro Madani adalah sebagai berikut:

- 1) Peningkatan ekonomi umat, artinya: masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka

⁶⁷ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

⁶⁸ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

dapat melakukan akses ekonomi dengan baik tanpa takut kekurangan dana.

- 2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, yakni untuk pengembangan usaha yang membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh dari pembiayaan.
- 3) Meningkatkan produktivitas dan memberi peluang bagi masyarakat untuk meningkatkan daya produksinya. Baik dari skala usaha kecil, menengah dan besar.
- 4) Membuka lapangan kerja baru. Dengan adanya pembiayaan maka usaha nasabah akan menjadi lebih berkembang dan maju sehingga secara tidak langsung jika usaha nasabah itu maju dan terus berkembang maka akan dibuka lapangan pekerjaan dari usaha yang dijalankan oleh nasabah tersebut.⁶⁹

Pembiayaan yang diberikan oleh BPRS Metro Madani yakni:

a. Piutang *Murabahah*

Akad Murabahah dalam teknis perbankan adalah akad jual beli antara pihak BPRS Metro Madani selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. *Murabahah* akad jual beli dengan pembayaran tangguh atau angsuran. Pada pembiayaan ini bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli, harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua belah pihak yakni antara pihak BPRS

⁶⁹ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

Metro Madani dan pihak nasabah yang akan melakukan pembiayaan *Murabahah* harus menyepakati harga jual dan waktu pembayaran. Pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu pembiayaan yang paling banyak di BPRS Metro Madani.⁷⁰

b. Pembiayaan *Mudharabah*

Pembiayaan ini merupakan bentuk pembiayaan bagi hasil ketika BPRS Metro Madani sebagai pemilik dana, biasa disebut *shahibul maal* menyediakan modal (100%) kepada pengusaha atau nasabah sebagai pengelola (*mudharib*) untuk melakukan aktifitas produktif atau kegiatan usaha dengan syarat bahwa keuntungan yang dihasilkan akan dibagi diantara BPRS dan nasabah menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad.

Apabila terjadi kerugian karena proses normal dari usaha dan bukan karena kelalaian dan kecurangan pengelola, maka pengelola bertanggung jawab sepenuhnya terhadap kerugian tersebut. Pembiayaan *mudharabah* ini risikonya sangat tinggi karena itu harus dilakukan dengan sangat hati-hati dengan penelitian yang benar-benar baik.⁷¹

c. Pembiayaan *Musyarakah*

Pembiayaan ini merupakan bentuk pembiayaan bagi hasil ketika BPRS Metro Madani sebagai pemilik modal atau dana turut

⁷⁰ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

⁷¹ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

serta sebagai mitra usaha, membiayai investasi pihak lain. Perjanjian antara pengusaha dengan bank, dimana modal kedua digabungkan untuk sebuah usaha yang dikelola bersama-sama. Keuntungan dan kerugian ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan awal. Pembiayaan *musyarakah* merupakan perjanjian pembiayaan yang terus berjalan terus sepanjang usaha yang dibiayai bersama terus beroperasi.⁷²

d. Pinjaman *Qord Hasan*

Qard adalah produk perbankan untuk nasabah yang memerlukan dana untuk keperluan mendesak dengan kriteria tertentu dan bukan untuk tujuan konsumtif. Secara umum *Qardhul Hasan* adalah pinjaman yang diberikan kepada seseorang secara cuma-cuma tanpa adanya pengenaan biaya apapun terkecuali hanya mengembalikan modal pokoknya saja.

Qardhul hasan adalah sebuah produk dimana produk ini merupakan produk *taa'wun* (tolong menolong) dimana dana ini bersumber dari zakat, infak, sadaqah (zis), yang bersifat sosial dan bukan untuk kebutuhan konsumtif tapi untuk kebutuhan mendesak seperti biaya pengobatan dan lain-lain. Semata-mata produk bank yang ada dalam fungsinya untuk menjalankan kegiatan sosial. Karena *qard* bukan lah transaksi komersial maka dana yang digunakan untuk penyaluran dana ini harus berasal dari dana sosial

⁷² Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

seperti zakat, Infak, dan Sadaqah (ZIS) atau dana yang berasal dari modal bank.⁷³

e. Pinjaman *Rahn*

Rahn (gadai) adalah suatu hak yang diperoleh seorang yang melakukan pembiayaan atas suatu barang, yang diserahkan kepadanya atas seseorang yang melakukan pembiayaan atau oleh orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan atas orang lain atas namanya, dan memberikan kekuasaan atas orang yang berhutang untuk mengambil pelunasan tersebut secara didahulukan daripada orang yang berpiutang lainnya, dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah di keluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan.

Rahn dibebani jasa manajemen atas barang yang berupa biaya asuransi, biaya penyimpanan, biaya keamanan, dan pengelolaan serta administrasi. Piutang *rahn* atau dana talangan di BPRS Metro Madani yakni dana talangna yang berkaitan dengan pembiayaan gadai emas. Pelunasan pinjaman ini jangka waktunya pendek rata-rata berkisar 1 sampai dengan 4 bulan.⁷⁴

⁷³ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

⁷⁴ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

f. Piutang Multijasa

Ijarah adalah akad antara bank dengan nasabah untuk menyewa suatu barang atau objek sewa milik bank dan bank mendapat imbalan jasa atas barang yang disewanya, dan diakhiri dengan pembelian objek yang sewa oleh nasabah. Dalam pembiayaan ini, BPRS Metro Madani bertindak sebagai penyedia dana. BPRS wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan objek sewa yang dipesan nasabah.

Pengembalian atas penyediaan dana bank dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus dan pengembalian atas penyediaan dana bank tidak dapat dilakukan dalam bentuk piutang maupun dalam bentuk pembebasan hutang. Pebiayaan Multijasa di BPRS Metro Madani adalah pembiayaan yang digunakan untuk membiayai keperluan melanjutkan pendidikan, pernikahan dan untuk membiayai perjalanan ibadah umroh.⁷⁵

Produk yang paling diminati di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro adalah produk tabungan dengan akad *Al Wadiah* dimana masyarakat/nasabah lebih memilih simpanan yang tidak terikat dengan jangka waktu tertentu atau dapat ditarik sewaktu-waktu untuk keperluan jangka pendek. Sedangkan untuk produk pembiayaan/piutang yang banyak diminati nasabah adalah pembiayaan *mudharabah* dimana pembiayaan ini merupakan bentuk

⁷⁵ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

pembiayaan bagi hasil, dimana BPRS Metro Madani sebagai pemilik dana yang menyediakan modal (100%) kepada pengusaha atau nasabah sebagai pengelola untuk melakukan aktifitas produktif atau kegiatan usaha dengan syarat bahwa keuntungan yang dihasilkan akan dibagi diantara BPRS dan nasabah menurut kesepakatan yang ditentukan sebelumnya dalam akad.⁷⁶

B. Implementasi Multi Akad di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani

Produk-produk baru di Perbankan Syariah menimbulkan kesulitan dalam penerapan prinsip syariah terutama dalam aspek kesesuaiannya dengan akad. Dewan Syariah Nasional telah berupaya memberikan solusi terhadap kebutuhan produk tersebut yang tersebar dalam fatwa DSN. Sebagian fatwa tersebut merupakan transformasi akad-akad dalam hukum Islam ke dalam kegiatan transaksi keuangan modern.

Beberapa model pengembangan akad yang digunakan dalam produk perbankan syariah di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro diterapkan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Model pengembangan akad yang disahkan fatwa DSN dalam bentuk kombinasi akad-akad. Kombinasi akad mengambil dua model, akad berganda (*mujtami'ah*) dan akad berbilang (*muta'addidah*).⁷⁷

⁷⁶ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

⁷⁷ Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI).

Akad yang terdapat pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro merupakan kesepakatan tertulis pihak Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani dengan pihak lain yang memuat hak serta kewajiban untuk masing-masing pihak sesuai prinsip syariah. Akad yang digunakan terdiri dari berbagai macam jenis, diantaranya yaitu *murabahah*, *wadiah*, *istishna*, *hawalah*, *musyarakah*, *qardh*, *ijarah*, dan *rahn*.

Akad *ijarah muntahiya bittamlik* adalah akad penyediaan dana untuk memindahkan hak guna atau manfaat sebuah barang atau jasa berdasarkan dengan transaksi sewa beli. Akad yang digunakan merupakan perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa atau nasabah.

Adapun prosedur/mekanisme pengajuan pembiayaan pada akad tunggal maupun pada multi akad tidak jauh berbeda di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro yakni sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan pembiayaan bisa langsung datang ke PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro atau melalui marketing PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro.
2. *Customer Service* menanyakan keperluan nasabah.
3. *Customer Service* memberikan penjelasan tentang persyaratan untuk pengajuan pembiayaan. Yang terdiri dari:
 - a. FC KTP suami istri (2 lembar)
 - b. FC Kartu Keluarga (2 lembar)

- c. FC Akta Nikah (2 lembar)
 - d. FC Surat bukti kepemilikan agunan (milik sendiri/keluarga kandung):
 - 1) Sertifikat dan SPPT terbayar
 - 2) BPKB dan STNK (2 lembar)
 - e. Slip gaji terakhir untuk karyawan swasta dan PNS
4. Nasabah mengisi formulir dan menyerahkan persyaratan yang diminta oleh pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro.
 5. *Customer Service* mengecek persyaratan, jika ada kekurangan nasabah harus melengkapi persyaratan tersebut.⁷⁸
 6. Kemudian bagian *marketing* melakukan survei kepada nasabah mengenai karakter, kondisi usaha, keadaan jaminan, dan mencocokkan data pada Surat Permohonan Pembiayaan (SPP) dengan kondisi nasabah yang sebenarnya, kemudian memeriksa berkas administrasi dan dokumen lain yang dibutuhkan. Hasil survei selanjutnya direkam dalam Laporan Hasil Pemeriksaan SPP untuk dianalisa dan diteruskan kepada direksi.⁷⁹
 7. Pihak direksi selanjutnya mempertimbangkan hasil analisa pembiayaan dan memutuskan apakah pembiayaan disetujui untuk direalisasikan atau tidak.

⁷⁸ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

⁷⁹ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

8. Untuk pembiayaan yang disetujui, maka administrasi pembiayaan kemudian mempersiapkan akad pembiayaan dan berbagai dokumen yang dibutuhkan: Slip Setoran, Nota Pencairan Uang, Slip Penarikan, Tanda Terima Jaminan, Surat Kuasa Pendebetan Rekening, Surat Kuasa Pemindahtanganan Agunan dan Kartu Jadwal Angsuran.
9. Apabila hasil survei menunjukkan bahwa hasil pembiayaan tidak layak sehingga tidak dapat direalisasikan, maka *marketing* akan melakukan survei ulang kepada nasabah. Dalam hal ini nasabah dapat mengganti agunan apabila agunan nasabah tidak disetujui.
10. Mengadakan akad antara nasabah dengan PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro. Ketentuan perjanjian pembiayaan dan pengikatan jaminan:⁸⁰
 - a. Untuk pembiayaan dengan plafon maksimal Rp. 10.000.000,00 artinya yang membuat akad adalah dari pihak bank.
 - b. Untuk pembiayaan dengan plafon diatas Rp. 10.000.000,00 sampai dengan Rp. 25.000.000,00 Warminging Notaris. Artinya yang membuat akad adalah pihak dari bank, kedua belah pihak tanda tangan untuk persetujuan akad terlebih dahulu baru kemudian perjanjian akadnya dibawa ke pihak Notaris.
 - c. Untuk pembiayaan dengan plafon di atas Rp. 25.000.000,00 sampai dengan Rp. 75.000.000,00 Legalisasi Notaris. Artinya

⁸⁰ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

kedua belah pihak menandatangani perjanjian akad di hadapan Notaris.

- d. Untuk pembiayaan dengan plafon diatas Rp. 75.000.000,00 dengan Akta Perjanjian Pembiayaan Notariil. Artinya yang membuat perjanjian adalah dari pihak Notaris.
- e. Khusus untuk pembiayaan yang dijamin deposito atau tabungan maka pengikatan pembiayaan maupun jaminan dilakukan secara di bawah tangan.

11. Dokumen yang lain yaitu bukti penyeteran, nota pencairan uang, dan slip penarikan diteruskan ke bagian teller untuk pencairan dana pembiayaan.

12. Bagian Teller menyerahkan uang tunai kepada nasabah atau mentransfernya ke rekening tabungan nasabah.⁸¹

Ketika calon nasabah datang mengajukan pembiayaan di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro, maka pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro akan melakukan penilaian terlebih dahulu kepada calon nasabah tersebut. Penilaian ini yang nantinya menjadi dasar bagi pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro untuk memutuskan apakah pembiayaan yang akan diajukan tersebut layak direalisasikan atau tidak. Dan mengenai agunan yang diberikan kepada pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani

⁸¹ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

Kota Metro hanya untuk mengantisipasi apabila nantinya pembiayaan yang diberikan tersebut terjadi kemacetan.⁸²

Contoh kasus akad *ijarah muntahiya bittamlik* adalah Bapak TG akan melakukan pembiayaan di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro, pembiayaan dengan transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* dan sewa beli yaitu untuk keperluan pembelian sebuah kendaraan berupa mobil Kijang Innova 2.4 G MT Diesel senilai Rp. 353.450.000,00. Jaminan yang diajukan berupa surat hak milik atas nama Bapak TG.⁸³

Bapak TG datang ke PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro untuk menemui *Customer Service* dengan membawa persyaratan yang harus dilengkapi. Sambil mengecek kelengkapan persyaratan, Bapak TG diminta mengisi formulir permohonan pembiayaan oleh *Customer Service*. Setelah *Customer Service* mengecek kelengkapan dan semua syarat yang telah dipenuhi, selanjutnya berkas diserahkan kepada *marketing* untuk dilakukan survey meliputi analisis nasabah, analisis penghasilan, analisis tempat tinggal, data jaminan, dan kelayakan usaha nasabah.⁸⁴

Survei yang dilakukan, diketahui bahwa Bapak TG mengajukan pembiayaan senilai Rp. 353.450.000,00 dengan uang muka Rp.

⁸² Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

⁸³ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

⁸⁴ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

150.000.000,00 maka pengajuan pembiayaan Bapak TG sebesar Rp. 203.450.000,00 dengan margin flat sebesar 7 % per bulan, dengan jangka waktu 3 tahun. Dilihat dari segi kelayakan nasabah dengan menggunakan prinsip 5C, Bapak TG masuk dalam kriteria baik. Untuk itu PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro menyetujui pembiayaan yang diajukan oleh Bapak TG. Setelah berkas pembiayaan masuk, adm. pembiayaan melimpahkan berkas untuk dilanjutkan ke pihak notaris yang telah ditunjuk.

Pada saat pencairan pembiayaan, nasabah dikenakan biaya administrasi sebesar Rp. 250.000,00, biaya asuransi jiwa sebesar Rp. 18.250,00, dan biaya notaris sebesar Rp. 400.000,00. Setelah pembiayaan cair, nasabah diberi pilihan uangnya akan diambil kapan terserah kepada pihak nasabah. Dari proses pengajuan pembiayaan hingga pencairan diperlukan kurang lebih satu minggu. Untuk pencairan barang yang akan dibeli oleh nasabah, pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro menggunakan akad *ijarah* kepada nasabah.⁸⁵

Maka perhitungan angsuran per bulan yang harus dibayar oleh Bapak TG adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 &= \frac{(203.450.000,00 \times 7\% \times 3 \text{ tahun}) + 203.450.000,00}{36 \text{ bulan}} \\
 &= \frac{42.724.500,00 + 203.450.000,00}{36 \text{ bulan}}
 \end{aligned}$$

⁸⁵ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

= Rp. 6.838.180,00/bulan

Berdasarkan kasus tersebut, dapat diketahui bahwa multi akad yang digunakan adalah akad *ijarah muntahiya bittamlik* dimana ketika PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro dengan nasabah melaksanakan negosiasi dan memenuhi persyaratan, akad yang digunakan adalah akad sewa menyewa atau *ijarah*. Setelah PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro menyerahkan kendaraan, maka nasabah harus membayar uang sewa sampai masa sewa habis. Setelah masa sewa habis, nasabah mengembalikan barang ataupun rumah yang disewa kepada pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro. Setelah nasabah mengembalikan barang atau rumah yang disewa, kemudian pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro dan nasabah melakukan transaksi jual beli atau *bai'*, sehingga pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro akan langsung menghibahkan barang maupun rumah tersebut kepada nasabah.⁸⁶

Kendala atau hambatan dalam transaksi multi akad di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro adalah adanya kenaikan harga yang disesuaikan dengan tipe kendaraan yang diinginkan, sehingga mempengaruhi kemampuan bayar dan daya beli masyarakat yang dihasilkan oleh pembiayaan tersebut. Faktor penurunan usaha nasabah pailit/bangkrut, penurunan daya beli masyarakat atau penurunan permintaan masyarakat. Sedangkan hambatan dalam transaksi pembiayaan secara umum

⁸⁶ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

adalah adanya karakter nasabah yang berubah menjadi buruk, nasabah menghilang atau susah untuk dihubungi, permasalahan PHK dan masalah sosial lainnya, sehingga bisa berpengaruh terhadap pembiayaan yang sedang dibiayai oleh pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro.⁸⁷

Pelanggaran dalam melaksanakan multi akad adalah nasabah melakukan wanprestasi, dimana nasabah menggadaikan barang pembiayaan kepada pihak ketiga. Nasabah menggadaikan barang kepada pihak ketiga, dimana barang tersebut masih dalam proses pembiayaan oleh nasabah. Nasabah beralasan hal itu dilakukan untuk membayar angsuran bulanan. Dimana kondisi keuangan yang dialami oleh nasabah sedang pailit.⁸⁸

Cara menyelesaikan pelanggaran dalam melaksanakan multi akad yakni upaya yang telah dan akan terus dilakukan dalam rangka menangani pelanggaran tersebut antara lain:

1. Pegawai khusus (remedia) yang menangani penagihan yang intensif melalui kunjungan langsung kepada nasabah yang bersangkutan
2. Memberikan surat penagihan/peringatan kepada nasabah yang bersangkutan guna menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah tersebut.
3. Bernegosiasi dengan nasabah dan atau pemilik jaminan untuk menjual agunan yang dijaminan di BPRS Metro Madani dan jika hal ini terjadi

⁸⁷ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

⁸⁸ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

maka akan memerlukan waktu karena melalui mekanisme penjualan secara langsung dan tidak melalui lelang.

4. Menilai ulang jaminan dan pengikatannya.
5. Pencadangan penghapusan pembiayaan bermasalah yang cukup sesuai dengan ketentuan bank Indonesia.⁸⁹

Produk yang ada di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro adalah tabungan, simpanan/talangan haji dan umrah, gadai emas, pembiayaan usaha dengan bagi hasil, pinjaman modal, produk jual beli kendaraan maupun rumah/KPR.⁹⁰

Produk yang paling diminati adalah produk pembiayaan modal usaha. Dimana pembiayaan tersebut digunakan untuk modal usaha maupun pengembangan usaha.⁹¹ Alasan tertarik dengan produk multi akad adalah produk *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* merupakan produk pembiayaan, dimana nasabah dapat memiliki kendaraan dengan cara sewa beli. Sewa beli yang dimaksud adalah pada awal akad, nasabah dan PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro melakukan akad *ijarah*, setelah masa angsuran berakhir maka nasabah berhak memiliki kendaraan sepenuhnya karena pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro menghibahkan kendaraan tersebut kepada nasabah untuk dimiliki.⁹²

⁸⁹ Wawancara dengan Arief Hendri Saputra, *Account Officer* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

⁹⁰ Wawancara dengan Teguh, Nasabah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

⁹¹ Wawancara dengan Mulyani, Nasabah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

⁹² Wawancara dengan Lestari, Nasabah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

Implementasi multi akad di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro adalah nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro untuk mendapatkan rumah atau kendaraan yang diinginkan. Setelah mengajukan permohonan, maka PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro akan melakukan survey dan analisa kepada nasabah. Setelah pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro menyetujui maka, pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro memberikan dana yang dibutuhkan untuk membeli kendaraan atau rumah. Setelah itu nasabah harus membayar angsuran tiap bulan kepada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro.⁹³

Kendala atau hambatan dalam transaksi multi akad di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro adalah ketika mengalami pailit dengan kondisi keuangan yang tidak stabil. Hal tersebut menyebabkan pembayaran angsuran bulanan terhambat, yang menyebabkan nasabah masuk dalam kategori kurang lancar.⁹⁴

Pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro menangani kendala atau hambatan yang dihadapi oleh nasabah adalah Pegawai khusus (remedia) yang menangani penagihan yang intensif melalui kunjungan langsung kepada nasabah yang bersangkutan. Memberikan surat

⁹³ Wawancara dengan Teguh dan Lestari, Nasabah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

⁹⁴ Wawancara dengan Teguh, Nasabah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

penagihan/peringatan kepada nasabah yang bersangkutan guna menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah tersebut. Bernegosiasi dengan nasabah dan atau pemilik jaminan untuk menjual agunan yang dijaminan di BPRS Metro Madani dan jika hal ini terjadi maka akan memerlukan waktu karena melalui mekanisme penjualan secara langsung dan tidak melalui lelang. Menilai ulang jaminan dan pengikatannya dan pencadangan penghapusan pembiayaan bermasalah yang cukup sesuai dengan ketentuan bank Indonesia.⁹⁵

Nasabah pernah melakukan pelanggaran dimana nasabah menggadaikan barang atau menyewakan rumah kepada pihak ketiga. Alasannya adalah untuk membayar angsuran bulanan karena kondisi keuangan nasabah sedang dalam masa pailit dan tidak stabil. Namun, walaupun nasabah melakukan pelanggaran, pelanggaran tersebut dapat diselesaikan dengan cara kekeluargaan, tidak dibawa ke jalur peradilan.⁹⁶

C. Analisis Pelaksanaan Multi Akad dalam *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Berdasarkan Fatwa DSN MUI

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat peneliti analisis bahwa pada *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* merupakan akad sewa menyewa barang antara bank (*muajir*) dengan penyewa (*mustajir*) yang diikuti janji bahwa pada saat yang ditentukan kepemilikan barang sewaan akan berpindah kepada *mustajir*. Sedangkan harga sewa dan harga jual disepakati pada awal

⁹⁵ Wawancara dengan Teguh, Mulyani, dan Lestari, Nasabah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

⁹⁶ Wawancara dengan Teguh, Mulyani, dan Lestari, Nasabah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani, Jum'at 21 Februari 2020.

perjanjian. Dalam hal ini pihak BPRS Metro Madani dianggap pemilik dari barang yang disewakan. Oleh karena itulah BPRS Metro Madani yang membeli barang dari supplier yang diawal perjanjian *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* harus ditentukan bahwa BPRS Metro Madani memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang akan menjadi objek *ijarah*.

Perjanjian *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* akadnya adalah *ijarah* dengan *wa'ad* jual beli/hibah yang akan ditandatangani setelah *ijarah* berakhir. Oleh karena itu perlu dilampirkan konsep perjanjian jual beli/hibah; juga dilampirkan konsep kuasa kepada BPRS Metro Madani untuk menjual aset jika pada akhir masa *ijarah*, nasabah tidak ingin memiliki aset. Kuasa jual diperlukan karena aset sejak masa *ijarah* sudah dicatatkan atas nama nasabah. Konsep kuasa jual ditandatangani setelah masa *ijarah* berakhir.

Secara umum, kontrak *ijarah* bagaimana pun bentuknya, jika objeknya adalah barang yang tidak bergerak, BPRS Metro Madani akan membelinya untuk kepentingan nasabah, yang akan menyerahkan kepada bank suatu imbalan penyewaan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, yang cukup untuk menutupi modal pokok pemula, dan bank akan memperoleh keuntungan dari aktifitas usaha, dan biasanya berakhir dengan perolehan nasabah untuk memiliki barang yang tidak bergerak tersebut, jika berbentuk barang yang bergerak, BPRS Metro Madani juga akan membelinya dan menyewakannya kepada nasabah, di mana nasabah tersebut memiliki hak pilih ketika berakhirnya masa penyewaan, antara memiliki barang tersebut, membuat akad baru ataupun menggugurkannya berdasarkan persyaratan-

persyaratan yang telah disepakati. Oleh karena, pada dasarnya prinsip *ijarah* sama dengan prinsip *murabahah*, perbedaannya hanya terletak pada objek transaksinya. Apabila objek transaksi *murabahah* adalah barang, sedangkan pada *ijarah* objek transaksinya adalah barang dan jasa.

Implementasi ketiga kasus yang sudah dipaparkan pada poin B, maka berdasarkan ketentuan umum fatwa DSN MUI yakni akad *al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *Ijarah* (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.
2. Perjanjian untuk melakukan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus disepakati ketika akad *Ijarah* ditandatangani.
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Berdasarkan poin nomor 1 di atas rukun dan syarat dalam implementasi ketiga kasus yang sudah dipaparkan, telah memenuhi rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* yaitu adanya ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak). Pihak-pihak yang berakad terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa, dimana pihak pemberi sewa adalah PT. BPRS Metro Madani dan penyewa adalah nasabah (CV. AB, Bapak TG, dan Ibu LS). Obyek akad *ijarah* adalah manfaat barang dan sewa; atau manfaat jasa dan upah. Dalam ketiga kasus tersebut objek akad *ijarah* yang digunakan adalah manfaat barang dan sewa.

Poin nomor 2, perjanjian untuk melakukan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus disepakati ketika akad *Ijarah* ditandatangani adalah kedua belah pihak sudah melakukan akad atau kesepakatan dan telah menandatangani surat-surat atau formulir-formulir yang berkaitan dengan akad IMBT yang dilakukan oleh PT. PBRIS Metro Madani dan nasabah (CV. AB, Bapak TG, dan Ibu LS). Penandatanganan tersebut dilakukan oleh kedua belah pihak agar tidak terjadi perselisihan dikemudian hari.

Poin nomor 3, hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad sudah dilakukan oleh kedua belah pihak dimana pihak PT. BPRS Metro Madani selaku pemberi sewa memiliki hak dan kewajiban menyediakan barang, rumah maupun kendaraan, mendapatkan hak pembayaran uang sewa tiap bulannya dari nasabah (CV. AB, Bapak TG, dan Ibu LS) dan menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan. Sedangkan para nasabah (CV. AB, Bapak TG, dan Ibu LS) memiliki hak dan kewajiban membayar uang sewa kepada PT BPRS Metro Madani, menjaga barang, rumah maupun kendaraan yang sedang disewanya dan diakhir masa pembayaran para nasabah (CV. AB, Bapak TG, dan Ibu LS) mendapatkan barang, rumah maupun kendaraan yang sudah dijanjikan.

Berdasarkan ketentuan khusus fatwa DSN MUI yakni tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*:

1. Pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan,

baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'd* (وعد), (ل nigni uti ijnaj alibapA .takignem kadit aynmukuh gnay) dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

Poin nomor 1, pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai. Dalam implementasi ketiga kasus yang sudah dipaparkan, akad yang dilaksanakan pada akad *al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik* adalah menggunakan akad *ijarah* terlebih dahulu dan tidak menggabungkan kedua akad yang digunakan. Dimana pada awal akad, kedua belah pihak melaksanakan akad sewa menyewa (*ijarah*) barang, rumah maupun kendaraan terlebih dahulu. Setelah masa pembayaran sewa selesai, pihak PT. BPRS Metro Madani dan nasabah (CV. AB, Bapak TG, dan Ibu LS) melaksanakan akad yang kedua yakni akad jual beli (*bai'*) maupun pemberian atau hibah. Sehingga barang, rumah maupun kendaraan diakhir masa pembayaran dapat dimiliki oleh para nasabah (CV. AB, Bapak TG, dan Ibu LS).

Poin nomor 2, janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'd* (وعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan

yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai. Dalam melaksanakan akad *ijarah* diawal, pihak PT. BPRS Metro Madani selain menggunakan akad *ijarah* juga memberikan janji kepada para nasabah (CV. AB, Bapak TG, dan Ibu LS) bahwa setelah masa *ijarah* atau sewa menyewa selesai maka pihak nasabah (CV. AB, Bapak TG, dan Ibu LS) berhak atas barang, rumah maupun kendaraan tersebut. Namun, janji yang diberikan tidak mengikat sehingga diakhir masa pembayaran harus ada akad jual beli (*bai'*) yang mengikat kedua belah pihak.

Berdasarkan ketiga kasus pada akad *ijarah muntahiya bittamlik* akad yang digabungkan adalah akad sewa menyewa (*ijarah*) diawal akad dan akad jual beli (*bai'*) dan hibah setelah akad *ijarah* selesai dilaksanakan. Penggabungan akad yang terjadi pada akad *ijarah muntahiya bittamlik* apabila terpenuhinya tiga komponen yaitu objek sama, pelaku sama dan jangka waktu sama, artinya apabila salah satu komponen tersebut tidak terpenuhi maka tidak terjadi penggabungan akad dan akad tersebut hukumnya sah atau boleh dilaksanakan.

Akad *ijarah muntahiya bittamlik* memenuhi dua komponen yaitu objek akad *ijarah muntahiya bittamlik* yang digunakan sama baik dalam pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa atau pilihan menghibahkan barang diakhir masa sewa dan subyek akad *ijarah muntahiya bittamlik* sama, yaitu BPRS Metro Madani dan nasabah. Sedangkan waktu pelaksanaannya tidak secara bersamaan. Pelaksanaan ini berdasarkan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Pasal 16 PBI Nomor: 7/46/PBI/2005 yang

menyebutkan bahwa pelaksanaan pengalihan kepemilikan kepada penyewa hanya dapat dilakukan setelah akad *ijarah* dipenuhi.

Dua akad yang ada dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* merupakan dua akad yang terpisah. Sehingga teori yang digunakan dalam menganalisis akad *ijarah muntahiya bittamlik* yaitu teori akumulasi. Menurut teori akumulasi, unsur-unsur perjanjian campuran dipilah-pilah. pemenuhan hak dan kewajiban dilakukan secara bertahap. Yang pertama pemenuhan hak dan kewajiban perjanjian sewa menyewa kemudian diikuti perjanjian jual beli atau pemberian (hibah).

PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro dapat melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad *ijarah muntahia bi tamlik*. Sistem pembiayaan *ijarah muntahia bi tamlik* (IMBT) dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSNMUI) merupakan sistem pembiayaan dimana terjadinya kombinasi antara sewa-menyewa dengan jual-beli.

PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro harus selalu memperkaya produk-produknya agar dapat semakin kompetitif dan berkembang sejalan dengan tuntutan bisnis dan kebutuhan masyarakat umum yang dinamis. IMBT memiliki sejumlah keunggulan dibandingkan dengan akad murabahah dan akad-akad lainnya. Disaat akad lain dilarang digunakan, justru IMBT dapat menjadi solusi. Penggunaan *murabahah* tentu menimbulkan *bay'al i'nah* sesuatu yang dilarang, namun dengan akad IMBT

dapat dibenarkan. IMBT juga dapat diterapkan untuk pembiayaan investasi dan konsumsi.

Berbagai macam pengertian *ijarah* yang di informasikan oleh beberapa ulama fikih, informasi tersebut juga merupakan salah satu acuan dari Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam memberikan definisi *ijarah*. Menurut DSN-MUI *ijarah* ialah akad pemindahan hak guna manfaat atas suatu barang tertentu atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan barang itu sendiri.⁹⁷

Pengertian *ijarah* secara etimologi berarti sewa, upah, jasa, atau imbalan. Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional pembiayaan akad *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang.⁹⁸

Ijarah Muntahia Bit-Tamlik (IMBT) diartikan sebagai transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa. IMBT adalah transaksi sejenis perpaduan kontrak jual-beli dan atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa.

Al ijarah al muntahiyah bittamlik adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri

⁹⁷ Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI)

⁹⁸ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktis*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), h. 79.

dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa. Pada dasarnya pembiayaan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* pihak bank (*shahibul mal*) dapat menjual atau menghibahkan barang yang disewakan kepada anggotanya.⁹⁹

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia IMBT adalah perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewakan kepada penyewa, setelah selesai masa sewa. IMBT merupakan transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi pemindahan hak milik objek sewa.¹⁰⁰

IMBT ini merupakan rangkaian dua buah akad yakni akad jual-beli (*al-bai'*) dan akad sewa. Dengan demikian dapat dipahami IMBT adalah kombinasi antara akad sewa-menyewa dan jual-beli atau hibah/pemberian atas barang yang menjadi objek sewa-menyewa tersebut di akhir masa sewa. sehingga dalam transaksi yang menggunakan akad IMBT adanya pemindahan hak milik atas barang yang menjadi objek transaksi sewa-menyewa di akhir masa sewa.

Mengenai proses pemindahan hak milik barang dalam transaksi IMBT yang dilakukan dengan cara penjualan diakhir masa sewa, hal tersebut dapat dilakukan dengan beberapa pilihan proses penjualan. Adapaun proses penjualan bisa dilakukan dengan salah satu dari tiga pilihan, yakni sebelum akad berakhir sebesar harga sewa sebanding dengan sisa cicilan. Penjualan

⁹⁹ Muhammad Syaff'i Antonio, *Islamic Banking dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), h. 118.

¹⁰⁰ Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI)

pada akhir masa sewa dengan pembayaran tertentu yang disepakati pada awal akad, dan penjualan secara bertahap sebesar harga tertentu yang disepakati dalam akad.

Peraturan Bank Indonesia tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah dijelaskan bahwa obyek *Al-Ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan obyek *al-Ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik* merupakan milik perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*). Manfaatnya harus dapat dinilai dengan uang, manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa (*musta'jir*), manfaatnya tidak diharamkan oleh syariah Islam. Manfaatnya harus ditentukan dengan jelas dan spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelaikan, dan jangka waktu pemanfaatannya.

Fatwa Dewan Syariah Nasional yang juga dijadikan sebagai landasan hukum *ijarah* terdapat pada fatwa DSN-MUI No.9/DSNMUI/IV/2000. Sedangkan fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *Ijarah Muntahia Bit-Tamlik* (IMBT) yang dijadikan sebagai landasan hukum terdapat pada fatwa DSN-MUI No.27/DSNMUI/III/2002.

Berdasarkan Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 pada bagian kedua mengatur ketentuan khusus mengenai janji pemindahan hak milik yang sifatnya tidak mengikat, hal ini mengundang penafsiran ganda. 1). Ketidakterikatan itu bisa dimaknai tidak terikat untuk membuat janji pemindahan hak milik, ketentuan ini tidak sejalan dengan maksud

diadakannya akad IMBT. 2). Dapat dimaknai tidak terikat untuk melaksanakan janji yang sudah disepakati dalam akad IMBT. Ketentuan seperti ini tidak lazim dalam hukum perjanjian yang dibuat dipandang sebagai undang-undang yang selalu mengikat dan harus ditaati.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan yang diperoleh peneliti setelah melakukan analisis terhadap data-data yang di peroleh bahwa Implementasi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) adalah nasabah mengajukan pembiayaan multi akad di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro dalam bentuk pembiayaan rumah, kendaraan maupun barang keperluan usaha. Akad yang ditawarkan menggunakan skema sewa beli atau skema *Ijarah Muntahia Bittamlik*. Akad *Ijarah Muntahia Bittamlik* sudah sesuai dengan ketentuan umum dan ketentuan khusus fatwa DSN MUI bahwa semua rukun dan syarat yang berlaku, dimana dalam akad *Ijarah* berlaku pula akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*. Pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik* melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu kemudian akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, adapun saran yang peneliti berikan sehubungan dengan penelitian ini yaitu akad *ijarah muntahiabi tamlik* merupakan akad yang dapat digunakan dalam memenuhi kebutuhan nasabah

untuk kepemilikan rumah (KPR) maupun kendaraan. Oleh sebab itu, akad ini dianggap perlu untuk dieksplorasi lebih dalam agar dapat digunakan secara optimal, karena pada prinsipnya akad dalam syariah memberikan kemudahan bagi masyarakat dan menciptakan ketenangan serta kerelaan bagi kedua belah pihak yang bertransaksi.

DAFTAR PUSTAKA

- Arfan, Abbas. “Tipologi Multiakad dalam Produk Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Perspektif Teori dan Batasan Multiakad Al ‘Imrani”. *Ulul Albab*. Volume 18, No.2 Tahun 2017.
- Aryanti, Yosi. “Multi Akad (*Al-Uqud Al-Murakkabah*) Di Perbankan Syariah Perspektif *Fiqh Muamalah*”. *Jurnal Ilmiah Syari’ah*. Volume 15, Nomor 2, Juli-Desember 2016.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Churchill JR, Gilbert A. *Dasar-Dasar Riset Pemasaran Jilid 1*. Jakarta: Erlangga, 2001.
- Danim, Sudarwan. *Riset Keperawatan Sejarah dan Metodologi*. Jakarta: EGC, 2002.
- Fitrah, Muh., dan Luthfiyah. *Metodologi Penelitian: Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas Dan Studi Kasus*. Jawa Barat: CV. Jejak, 2017.
- Ghazaly, Abdul Rahman., *et al*, *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada, 2010.
- Harun. “Multi Akad dalam Tataran Fiqh”. *Suhuf*. Vol. 30, No. 2, November 2018.
- Hermawan, Asep. *Penelitian Bisnis Paradigma Kuantitatif*. Jakarta: PT Grasindo, 2005.
- Hosen, Nadrattuzaman. “Musyarakah Mutanaqishah”. *Al-Iqtishad*. Vol. I, No. 2, Juli 2009.
- Karim, Adiwarmanto A. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada,2006), Ed. 3, Cet. 3.
- Maskur, *Manajemen Humas Pendidikan Islam: Teori Dan Aplikasi*, Yogyakarta: Deepublish, 2015.
- Maulana, Hasanudin. “Multiakad dalam Transaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia”. *Al-Iqtishad*. Vol. III, No. 1, Januari 2011.
- Najamuddin. “Al-’Uqud Al-Murakkabah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah”. *Jurnal Syari’ah*. Vol. II, No. II, Oktober 2013.

- Nugraheni, Destri Budi. "Analisis Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang *Wakalah, Hawalah, dan Kafalah* Dalam Kegiatan Jasa Perusahaan Pembiayaan Syariah". *Jurnal Media Hukum*. Vol. 24 No. 2 Desember 2017.
- Raco, J.R. *Metode Penelitian Kualitatif: Jemis, Karakteristik Dan Keunggulannya*. Jakarta: PT. Grasindo, 2010.
- Rahmawati. "Dinamika Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syariah". *Al-Iqtishad*. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, Vol. III, No. 1, Januari 2011.
- Riska, Mona. "Analisis Penerapan Akad Murabahah Dan Akad Rahn Pada Produk iB Cicil Emas Berdasarkan Perspektif Fiqih Muamalah (Studi Kasus Pada Bank Syariah MandiriBanda Aceh)". Skripsi. Banda Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam, 2016. Diunduh dalam website <https://repository.ar-raniry.ac.id/1721/1/Mona%20Riska.pdf>
- Rosyadi, Imron. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Sholihin, Burhan. "Penggabungan Asuransi Dan Investasi Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Analisis atas Akad SMile Link 88 Syariah pada Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG Syariah)". Tesis. Universitas Islam Indonesia, 2015. Diunduh dalam website <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/8669/BURHAN%20SHOLIHIN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Sulaiman, Abdul Wahab Ibrahim Abu. *Banking Cards Syariah Kartu redit dan Debit dalam Perspestif Fiqih*. Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2006.
- Susanto, Burhanuddin. "Tingkat Penggunaan Multi Akad dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)". *al-Ahkam*. Vol 11 No. 1, Juni 2016.
- Suwendra, I Wayan. *Metodologi Penelitian Kualitatif Dalam Ilmu Sosial, Pendidikan, Kebudayaan Dan Keagamaan*, Bali: Nilacakra, 2018.
- Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2006.
- Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 angka 25 dan Pasal 19
- Yayuk. "Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap *Hybrid Contract* dalam Perbankan Syariah". Skripsi. Ponorogo: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo, 2018. Diunduh dalam website <http://etheses.iainponorogo.ac.id/5303/1/SKRIPSI%20YAYUK.pdf>

Yunus, Muhammad, *et al.* Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli Dalam Transaksi Online Pada Aplikasi Go-Food“. *Amwaluna*. Vol. 2 No.1, Januari, 2018.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 16 A Idingsulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telepon (0726) 41907; Faksimili (0726) 47290;
 Website www.metroainy.ac.id; email: syariah.ainmetro@gmail.com

Nomor : B- 24/09/In.28.2/D /PP.00.9/04/2019

05 April 2019

Lampiran : -

Perihal : Pembimbing Skripsi

Kepada Yth:

1. Dr. Tobibatussaadah, M.Ag.
2. Imani Mustofa, M.S.I.

di -
 Metro

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk masing-masing sebagai Pembimbing I dan II Skripsi mahasiswa :

Nama : NONIK ULFA UMIANA
 NPM : 1502090085
 Fakultas : SYARIAH
 Jurusan : HUKUM EKONOMI SYARIAH (HESy)
 Judul : MULTI AKAD (AL UQUD AL MURAKKABAH) DALAM TRANSAKSI KEUANGAN KONTEMPORER DI PT. BPRS METRO MADANI KELURAHAN IMOPURO KECAMATAN METRO PUSAT KOTA METRO

Dengan ketentuan :

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi:
 - a. Pembimbing I, mengoreksi out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi.
 - b. Pembimbing II, mengoreksi proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi, sebelum ke Pembimbing I.
2. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
3. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah yang dikeluarkan oleh LP2M Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
4. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan ± 2/6 bagian.
 - b. Isi ± 3/6 bagian.
 - c. Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wubarakatuh



Dekan,
 Husnul Fatarib, Ph.D. &
 NIP. 19740104 199903 1 004

**IMPLEMENTASI MULTI AKAD DI BANK PEMBIAYAAN RAKYAT
SYARIAH METRO MADANI PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH
NASIONAL (DSN) MAJELIS ULAMA INDONESIA (MUI)**

OUTLINE

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN NOTA DINAS

ABSTRAK

HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pertanyaan Penelitian
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Penelitian Relevan

BAB II LANDASAN TEORI

E. Konsep Akad

1. Pengertian Akad
2. Dasar Hukum Akad

F. Multi Akad

1. Pengertian Multi Akad
2. Macam-macam Multi Akad

G. Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

H. Multi Akad dalam Perspektif Fatwa DSN MUI

BAB III METODE PENELITIAN

- A. Jenis dan Sifat Penelitian
- B. Sumber Data
- C. Teknik Pengumpulan Data
- D. Teknik Analisis Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

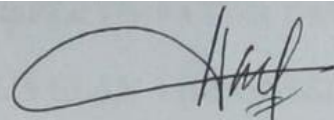
- A. Gambaran Umum Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani
- B. Implementasi Multi Akad di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani
- C. Analisis Pelaksanaan Multi Akad dalam *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Berdasarkan Fatwa DSN MUI

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA**LAMPIRAN-LAMPIRAN****DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

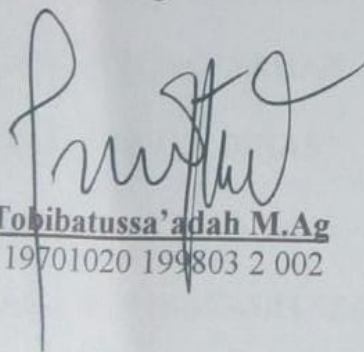
Metro, November 2019
Peneliti,



Nonik Ulfa Umiana
NPM. 1502090085

Mengetahui

Pembimbing I



Dr. Tobibatussa'adah M.Ag
NIP. 19701020 199803 2 002

Pembimbing II



Mufliha Wijavati, M.S.I
NIP. 19790207 200604 2 001

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)

IMPLEMENTASI MULTI AKAD DI BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH METRO MADANI PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL (DSN) MAJELIS ULAMA INDONESIA (MUI)

A. WAWANCARA

1. Wawancara Kepada pimpinan dan *Account Officer*

- a. Apasajakah produk-produk yang ada di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro?
- b. Produk apakah yang paling diminati di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro?
- c. Produk-produk multi akad apakah yang ada di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro?
- d. Bagaimanakah mekanisme dalam transaksi multi akad di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro?
- e. Bagaimanakah contoh transaksi dalam multi akad PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro?
- f. Apakah ada kendala atau hambatan dalam transaksi multi akad di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro?
- g. Bagaimana implementasi multi akad di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro?
- h. Apakah ada pelanggaran dalam melaksanakan multi akad?
- i. Jika ada pelanggaran, bagaimanakah cara menyelesaikannya?

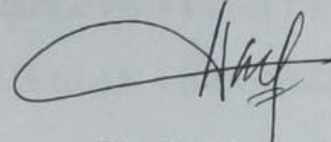
2. Wawancara Kepada Nasabah

- a. Produk apakah yang ada di di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro?
- b. Produk apakah yang paling anda minati?
- c. Mengapa anda tertarik dengan produk multi akad di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro?
- d. Bagaimanakah implementasi multi akad di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro?
- e. Apakah anda mengalami kendala atau hambatan dalam transaksi multi akad di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro?
- f. Bagaimanakah pihak PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Kota Metro menangani kendala atau hambatan yang anda hadapi?
- g. Apakah anda pernah melakukan pelanggaran? Berikan alasannya?

B. DOKUMENTASI

1. Dokumen mengenai akad dan brosur
2. Media online
3. Gambaran umum mengenai PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani

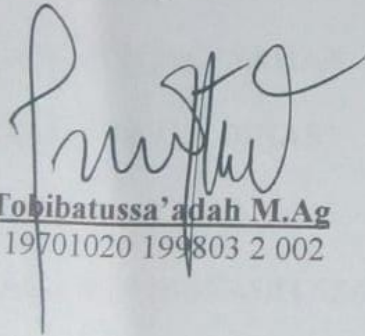
Metro, Desember 2019
Peneliti,



Nonik Ulfa Umiana
NPM. 1502090085

Mengetahui

Pembimbing I



Dr. Tobibatussa'adah M.Ag
NIP. 19701020 199803 2 002

Pembimbing II



Mufliha Wijavati, M.S.I
NIP. 19790207 200604 2 001



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimil (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

Nomor : 80/In.28/D.1/TL.00/01/2020
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
DIREKTUR BANK PEMBIAYAAN
RAKYAT SYARIAH METRO
MADANI
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 79/In.28/D.1/TL.01/01/2020, tanggal 13 Januari 2020 atas nama saudara:

Nama : **NONIK ULFA UMIANA**
NPM : 1502090085
Semester : 10 (Sepuluh)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH METRO MADANI, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "IMPLEMENTASI MULTI AKAD DI BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH METRO MADANI PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL (DSN) MAJELIS ULAMA INDONESIA (MUI)".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Saudara untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 13 Januari 2020

Nakil Dekan I,



[Signature]
Siti Zulaikha S.Ag, MH
No. 07206 11 199803 2 001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
 FAKULTAS SYARIAH
 Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 79/In.28/D.1/TL.01/01/2020

Wakil Dekan I Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Metro, menugaskan kepada saudara:


Nama : **NONIK ULFA UMIANA**
 NPM : 1502090085
 Semester : 10 (Sepuluh)
 Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

- Untuk:
1. Mengadakan observasi/survey di BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH METRO MADANI, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "IMPLEMENTASI MULTI AKAD DI BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH METRO MADANI PERSPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL (DSN) MAJELIS ULAMA INDONESIA (MUI)".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.


Dikeluarkan di : Metro
 Pada Tanggal : 13 Januari 2020

Mengetahui,
 Pejabat Setempat


 Rita HALINDA



Wakil Dekan I,


 Siti Zulkha S. Ag. MH
 NIP. 19720611 199803 2 001



**BANK SYARIAH
METRO MADANI**
Bank Pembiayaan Rakyat Syariah



Metro, 25 Jumadil Awal 1440 H
20 Januari 2020

Nomor : 155/02/Dir-MM/I/2020
Lamp. : -

Kepada Yth,
Institut Agama Islam Negeri Metro
Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A
Iringmulyo Metro Timur Kota Metro

Perihal : **Konfirmasi Izin Research**

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Teriring salam dan doa, semoga Saudara beserta jajaran dalam menjalankan aktivitas sehari-hari senantiasa dalam lindungan dan bimbingan ALLAH SWT. Shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, sahabat, keluarga serta ummatnya.

Memperhatikan surat saudara dengan nomor : 80/In.28/D.1/TL.00/01/2020 tanggal 13 Januari 2020 perihal "Izin Research" dalam rangka penulisan skripsi mahasiswa dengan judul "Implementasi Multi Akad Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI)", pada prinsipnya PT. BPR Syariah Metro Madani tidak keberatan dan bersedia memberikan kesempatan untuk dapat melaksanakan research di PT. BPR Syariah Metro Madani kepada :

No	Nama	L/P	NPM	Jurusan
1	Nonik Ulfa Umiana	P	1502090085	Hukum Ekonomi Syari'ah

Perju kami sampaikan selama pelaksanaan research, agar dapat mematuhi tata tertib/peraturan yang berlaku serta dapat menjaga rahasia Perusahaan. Setelah selesai research, ybs agar menyampaikan *copy* laporan 1 (satu) buku kepada PT. BPRS Metro Madani.

Demikian kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PT. BPR Syariah Metro Madani
Kantor Pusat Metro

Kamino
Direktur



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN**

Jalan KH Hajar Dewantara Kampus 15 A Ilirngulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
M E T R O Telp (0725) 41507, Faks (0725) 47296, Website: digilib.metrouiniv.ac.id, pustaka.iain@metrouiniv.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-569/In.28/S/U.1/OT.01/06/2020

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa

Nama	NONIK ULFA UMIANA
NPM	1502090085
Fakultas / Jurusan	Syar'ah/ Hukum Ekonomi Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2019 / 2020 dengan nomor anggota 1502090085.

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas dari pinjaman buku Perpustakaan dan telah memberi sumbangan kepada Perpustakaan dalam rangka penambahan koleksi buku-buku Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 29 Juni 2020
Kepala Perpustakaan

Drs. Mokhtarudin Sudin, M.Pd
NIP.1958063119810301001

DOKUMENTASI



Berkeh bersama

Bank Syariah Metro Madani

Layanan Pengurusan Haji
 Cukup Dengan Rp **3,5 Jt**
 Anda mendapat **Porsi HAJI** - **Angsuran Rp 600 Rb/Bln**
- Jangka Waktu 6 tahun

SOLUSI
 Cepat & Mudah
IBADAH HAJI

Persyaratan dan kelengkapan untuk pendaftaran talangan haji

1. Mengisi aplikasi pembiayaan dengan persetujuan suami/istri/orangtua
2. Fotocopy kartu identitas diri (KTP/SIM) yang masih berlaku, suami dan istri bagi yang sudah menikah dan/ Fotocopy kartu identitas wali/orang tua bagi yang belum menikah.
3. Fotocopy kartu keluarga
4. Fotocopy surat nikah/cerai
5. Fotocopy slip gaji terakhir & surat keterangan bekerja
6. Surat Keterangan Usaha/SIUP, SITU, TDP, HO
7. Fotocopy tabungan/rekening koran selama tiga bulan terakhir
8. Pas photo 4 X 6 Suami/Istri

RESTY PUSPITASARI
 0821 7564 7138
 0812 7866 9711

iB **LPS** LEMBAGA PENJAMIN SIMPANAN **METRO MADANI** & diawasi Oleh **OJK** OTORITAS JASA KEUANGAN

Syarat dan ketentuan berlaku.

SIMULASI

NO	TANGGAL	UANG	SSA POKOK		TOTAL ANGSURAN		
			BAYAR	ANG-POKOK	TABUNGAN WAJIB	SSA TABUNGAN	TOTAL
			25.000.000,00				
1	25 November 2019	1.000.000,00	24.852.778,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
2	25 Desember 2019	0,00	24.305.556,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
3	25 Januari 2020	0,00	23.858.334,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
4	25 Februari 2020	0,00	23.411.112,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
5	25 Maret 2020	0,00	22.963.890,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
6	25 April 2020	0,00	22.516.668,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
7	25 Mei 2020	0,00	22.069.446,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
8	25 Juni 2020	0,00	21.622.224,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
9	25 Juli 2020	0,00	21.175.002,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
10	25 Agustus 2020	0,00	20.727.780,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
11	25 September 2020	0,00	20.280.558,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
12	25 Oktober 2020	0,00	19.833.336,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
13	25 November 2020	1.000.000,00	19.386.114,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
14	25 Desember 2020	0,00	18.938.892,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
15	25 Januari 2021	0,00	18.491.670,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
16	25 Februari 2021	0,00	18.044.448,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
17	25 Maret 2021	0,00	17.597.226,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
18	25 April 2021	0,00	17.150.004,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
19	25 Mei 2021	0,00	16.702.782,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
20	25 Juni 2021	0,00	16.255.560,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
21	25 Juli 2021	0,00	15.808.338,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
22	25 Agustus 2021	0,00	15.361.116,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
23	25 September 2021	0,00	14.913.894,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
24	25 Oktober 2021	0,00	14.466.672,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
25	25 November 2021	1.000.000,00	14.019.450,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
26	25 Desember 2021	0,00	13.572.228,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
27	25 Januari 2022	0,00	13.125.006,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
28	25 Februari 2022	0,00	12.677.784,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
29	25 Maret 2022	0,00	12.230.562,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
30	25 April 2022	0,00	11.783.340,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
31	25 Mei 2022	0,00	11.336.118,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
32	25 Juni 2022	0,00	10.888.896,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
33	25 Juli 2022	0,00	10.441.674,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
34	25 Agustus 2022	0,00	9.994.452,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
35	25 September 2022	0,00	9.547.230,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
36	25 Oktober 2022	0,00	9.099.008,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
37	25 November 2022	1.000.000,00	8.651.786,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
38	25 Desember 2022	0,00	8.204.564,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
39	25 Januari 2023	0,00	7.757.342,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
40	25 Februari 2023	0,00	7.310.120,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
41	25 Maret 2023	0,00	6.862.898,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
42	25 April 2023	0,00	6.415.676,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
43	25 Mei 2023	0,00	5.968.454,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
44	25 Juni 2023	0,00	5.521.232,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
45	25 Juli 2023	0,00	5.074.010,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
46	25 Agustus 2023	0,00	4.626.788,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
47	25 September 2023	0,00	4.179.566,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
48	25 Oktober 2023	0,00	3.732.344,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
49	25 November 2023	1.000.000,00	3.285.122,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
50	25 Desember 2023	0,00	2.837.900,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
51	25 Januari 2024	0,00	2.390.678,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
52	25 Februari 2024	0,00	1.943.456,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
53	25 Maret 2024	0,00	1.496.234,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
54	25 April 2024	0,00	1.049.012,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
55	25 Mei 2024	0,00	601.790,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
56	25 Juni 2024	0,00	155.568,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
57	25 Juli 2024	0,00	7.346,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
58	25 Agustus 2024	0,00	0,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
59	25 September 2024	0,00	0,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
60	25 Oktober 2024	0,00	0,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
61	25 November 2024	1.000.000,00	0,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
62	25 Desember 2024	0,00	0,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
63	25 Januari 2025	0,00	0,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
64	25 Februari 2025	0,00	0,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
65	25 Maret 2025	0,00	0,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
66	25 April 2025	0,00	0,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
67	25 Mei 2025	0,00	0,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
68	25 Juni 2025	0,00	0,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
69	25 Juli 2025	0,00	0,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
70	25 Agustus 2025	0,00	0,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
71	25 September 2025	0,00	0,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
72	25 Oktober 2025	0,00	0,00	347.222,00	252.778,00	500.000,00	600.000,00
TOTAL		18.000.000,00	0,00	347.222,00	18.000.000,00	0,00	18.000.000,00

Aperungan - Tabungan Wajib Anak-anak (TAWA) Untuk Tabung Berkelompok

KATA PENGANTAR	KATA PENGANTAR	KATA PENGANTAR
<p>1. Kami selaku pihak yang berkepentingan dengan Akad ini, menyatakan bahwa Akad ini dibuat atas dasar itikad baik dan tanpa paksaan dari pihak manapun. Oleh karena itu, kami menyatakan bahwa Akad ini berlaku sejak ditandatanganinya dan tidak dapat dicabut atau diubah oleh salah satu pihak. Apabila terjadi perselisihan mengenai isi Akad ini, maka akan diselesaikan melalui jalur hukum yang berlaku.</p> <p>2. Kami selaku pihak yang berkepentingan dengan Akad ini, menyatakan bahwa Akad ini dibuat atas dasar itikad baik dan tanpa paksaan dari pihak manapun. Oleh karena itu, kami menyatakan bahwa Akad ini berlaku sejak ditandatanganinya dan tidak dapat dicabut atau diubah oleh salah satu pihak. Apabila terjadi perselisihan mengenai isi Akad ini, maka akan diselesaikan melalui jalur hukum yang berlaku.</p>	<p>1. Kami selaku pihak yang berkepentingan dengan Akad ini, menyatakan bahwa Akad ini dibuat atas dasar itikad baik dan tanpa paksaan dari pihak manapun. Oleh karena itu, kami menyatakan bahwa Akad ini berlaku sejak ditandatanganinya dan tidak dapat dicabut atau diubah oleh salah satu pihak. Apabila terjadi perselisihan mengenai isi Akad ini, maka akan diselesaikan melalui jalur hukum yang berlaku.</p> <p>2. Kami selaku pihak yang berkepentingan dengan Akad ini, menyatakan bahwa Akad ini dibuat atas dasar itikad baik dan tanpa paksaan dari pihak manapun. Oleh karena itu, kami menyatakan bahwa Akad ini berlaku sejak ditandatanganinya dan tidak dapat dicabut atau diubah oleh salah satu pihak. Apabila terjadi perselisihan mengenai isi Akad ini, maka akan diselesaikan melalui jalur hukum yang berlaku.</p>	<p>1. Kami selaku pihak yang berkepentingan dengan Akad ini, menyatakan bahwa Akad ini dibuat atas dasar itikad baik dan tanpa paksaan dari pihak manapun. Oleh karena itu, kami menyatakan bahwa Akad ini berlaku sejak ditandatanganinya dan tidak dapat dicabut atau diubah oleh salah satu pihak. Apabila terjadi perselisihan mengenai isi Akad ini, maka akan diselesaikan melalui jalur hukum yang berlaku.</p> <p>2. Kami selaku pihak yang berkepentingan dengan Akad ini, menyatakan bahwa Akad ini dibuat atas dasar itikad baik dan tanpa paksaan dari pihak manapun. Oleh karena itu, kami menyatakan bahwa Akad ini berlaku sejak ditandatanganinya dan tidak dapat dicabut atau diubah oleh salah satu pihak. Apabila terjadi perselisihan mengenai isi Akad ini, maka akan diselesaikan melalui jalur hukum yang berlaku.</p>

 BANK SYARIAH METRO MADANI Pusat Perbankan Syariah		"Simpel, Mahal, Ma'rifat"	
<p>No. Akad : _____</p>			
Pihak I PT. BPR Syariah METRO MADANI J. Diponegoro No. 8 Metro Telp. (0725) 443255 Faks (0725) 488555 diwakili oleh Sekretaris PT. BPR Syariah METRO MADANI sebagai Penanda Ganti / Murtahin dari urus sekajanya disebut "BANK"	Pihak II Nama Alamat No. KTP/SIM No. Telp.pon Selaku pemberi Gadai / Rahn sebelumnya disebut "Nasabah"	Tanda Terima Pengambilan Jaminan Tanda terima dari PT. BPR Syariah METRO MADANI barang jaminan berupa emas dengan model sebagaimana tercantum dalam spesifikasi barang jaminan pada Akad Ganti. Barang tersebut merupakan jaminan pembayaran tanda Awa Nama Alamat No. Akad Untuk Kebutuhan Pelunasan Pembayaran Ganti Demikian tanda terima pengambilan jaminan ini, dan akad ganti, ini dinyatakan sudah tidak berlaku serta tidak ada pihak yangpun juga untuk mengupah akad ini, sejak tanggal ditandatanganinya Metro, Nasabah Pegawai Rahn Yang Diusulkan.	
Spesifikasi Barang Jaminan :	Jangka waktu pinjaman Maksimal 2 (dua) bulan dan dapat diperpanjang	Tanggal Akad :	Jatuh Tempo :
Biaya Pemeliharaan :	Biaya Pemeliharaan :	Pejabat Bank :	Nasabah :
Taksiran :	Pinjaman :	Terbilang :	() () () () () () () () () ()
<p>Keterangan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pada saat penyesuaian / perpanjangan, Surat Gadai ini tetap berlaku 2. Murtahin agar diperhatikan tanggal jatuh tempo 3. Apabila hilang agar segera melaporkan kepada pihak Bank. 4. Ketentuan ketentuan akad lainnya tercantum dalam surat ini 			
Nomor Seri Akad : RAHN			
		Lembar 1 : Anas Lembar 2 : Nasabah Lembar 3 : Bank	



NOTA ANALISA DAN PERSETUJUAN QORDH DAN GADAI EMAS SYARIAH

I. DATA NASABAH

Nama _____
 Alamat _____
 No. Identitas Diri _____
 Pekerjaan _____
 Jumlah Penghasilan _____ /bulan

II. DATA DAN ANALISA JAMINAN

Nomor Akaun _____

No. SG	Spesifikasi Barang Jaminan	Penakir
		Taksiran Rp. _____ Program Rp. _____ Biaya Pemeliharaan Rp. _____
		Pejabat Bank Taksiran Rp. _____ Program Rp. _____

STANDAR HARGA EMAS Rp. _____

III. MAKSIMAL PEMBIAYAAN

1. Total Nilai Jaminan = Rp. _____
2. Jumlah Pembiayaan yang diizinkan nyubah = Rp. _____
3. Maksimum Pembiayaan = Rp. _____ (Total Jaminan x 80 %)
4. Status Pembiayaan = Pembiayaan Baru/lanjutan

IV. JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN DAN BIAYA PERITIPAN JAMINAN

1. Jangka Waktu = _____ Hari
2. Biaya Peritipan Jaminan = Rp. _____ x _____ (persen) = Rp. _____
3. Pembayaran Biaya = awal transaksi

V. SUMBER PELUNASAN

Sumber pelunasan navatiah sebelum atau pada saat jatuh tempo berasal dari _____

VI. KORTE PERSETUJUAN PEMBIAYAAN

Berdasarkan Analisa Pembiayaan Gada Emas Syariah point I s/d V diatas, maka pembiayaan atas nama tersebut diatas dapat diterima/ditolak/ditangguhkan dengan ketentuan sebagai berikut :

Nilai Jaminan Rp. _____
 Jumlah Pembiayaan Rp. _____
 Jangka Waktu _____ Hari
 Biaya Peritipan Rp. _____
 Biaya Materai Rp. _____

Lampung: _____
 Yang Mengajukan
 Penakir/Appraiser

Menyetujui
 Pejabat Bank

(_____)

(_____)





**BANK SYARIAH
METRO MADANI**
Bank Syariah Pertama di Indonesia

FORMULIR PERMOHONAN GADAI (RAHN) EMAS SYARIAH

(Mohon diisi dengan lengkap untuk kelancaran proses gadai)

Nama Lengkap Nama Gadai (isi Kandung) No KTT-SIM/Requisit Alamat Nomor Rumah/RP	
---	--

Pekerjaan	Tujuan Pinjaman	Sumber Kelangkaan	Status Barang	Cara Penarikan
Peg. resmi/TNI/Poli Karyawan Swasta Wirausaha/Profesional Mahasiswa/Pelajar	Modal Kerja Pendidikan Kesehatan Tabungan	Gaji Hasil Usaha Hasil Investasi Orang Tua	Pembelian Wanah Hutang/Hadiah	Tunai Kupang Bank Metri Madani

Jenis Usaha _____ Nilai Pinjaman (sesuai barang jaminan) Rp _____
 Jumlah pinjaman yang diajukan _____
 Perbandingan Gaji, Hasil Usaha dan lain-lain per bulan sebesar Rp _____

TAKSIRAN (ANALISIS)

(Dik oleh petugas bank)

No. SG	Spesifikasi Barang Jaminan	Penakar
	GMPD	Taksiran Rp _____ Pinjaman Rp _____ Sisa Pinjaman Rp _____
		Taksiran Rp _____ Pinjaman Rp _____

SURAT PERNYATAAN

Untuk memperoleh dan memperoleh surat kepemilikan terhadap jaminan berupa barang yang tertera dalam spesifikasi barang jaminan gadai, dalam proses permohonan Pembiayaan Gadai (Rahn) Emas Syariah, maka saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama _____
 (untuk selengkapnya dorong ke NASABAH)
 Alamat _____
 No. Telp. Telepon _____

Membenarkan dan ketertarikan sebagai berikut:

- Nasabah dengan ini menyatakan bahwa apa yang dijaminan kepada BANK adalah benar hak dan milik NASABAH, belum dipukul/dijinkan dan atau membenarkan kepada pihak lain dalam bentuk apapun juga, tidak dalam bentuk/pemilikan, bebas dan sikan, tidak sedang dipadatkan/dibekukan/dijaminan atau dipertanggung-jawabkan dengan ikatan apapun kepada Pihak Manapun atau tidak berasal dari barang yang diperoleh secara tidak sah atau melanggar hukum.
- Dengan ini NASABAH membebankan dan melindungi BANK dari segala tuntutan dan atau gugatan dari pihak ketiga dan atau ahli waris berhubungan dengan jaminan tersebut di atas.

Apabila di kemudian hari pernyataan dan keterangan yang NASABAH berikan dalam surat pernyataan ini tidak benar atau berbeda, atau terdapat gugatan dari pihak ketiga sehingga menimbulkan perselisihan atau kerugian dari pihak BANK, maka NASABAH bersedia dituntut secara hukum dituntut di muka pengadilan dan bersedia menanggung seluruh kerugian BANK yang diakibatkan oleh tuntutan pihak ketiga terhadap barang jaminan seperti tersebut di atas tadi.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dan ditanda tangani oleh NASABAH dalam keadaan sehat jerni dan rohani serta tidak ada paksaan dari pihak manapun juga.

Lampung _____ Penakar/Appraiser
 Nasabah/Kusalahat, _____

(_____) (_____)

Kode Nasabah : _____
 No. Rekening Pembiayaan : _____
 No. Kartu Pembiayaan : _____

Kantor Pusat : J. Diponegoro No. 5 Kota Metro, Lampung Telp./Faks : 0725 - 44365 E-Mail : info_metromadani@syariahsiahi.com
 Kantor Cabang Ulu H. : Jl. Lings Tenar Ulu 2 Banjar Agung Tulang Sawang Telp./Faks 0725 - 750601
 Kantor Cabang Kalinyo : J. Jend. Sudirman Pasar Kalinyo - Kalinyo, Lampung Tengah Telp./Faks : 0729 - 370400





Seperti ini Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani (BPPRS Metro Madani) telah melayani lebih dari 11.500 nasabah penyimpan dana dari lebih dari 2.000 nasabah UMKM yang telah menggunakan layanan pembiayaan dari BPPRS Metro Madani. Sebagai lembaga yang berlingku menjadi intermediasi antara masyarakat yang memiliki kelebihan dana (tabahul maal) dengan masyarakat yang membutuhkan dana (mudharabah), dalam menjalankan operasional, pertukaran syariah, produk-produk BPPRS Metro Madani adalah sebagai berikut:

1. **Pendanaan**
 Produk Penghimpunan Dana terdiri dari:
 - **Tabungan dengan prinsip Mudharabah (titipan)** : Tabungan Syariah Metro Madani (TSMMD)
 Tabungan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat kapan saja nasabah membutuhkan.

- **Tabungan dengan prinsip Mudharabah**
 Tabungan yang penarikannya sesuai dengan tujuannya antara lain : Tabungan Haji (B), Tabungan Durban (B), tabungan Pendidikan (B), tabungan walimah (B).
- **Diposita investasi dengan prinsip Mudharabah**
 Simpanan yang ditujukan untuk berinvestasi dalam jangka waktu tertentu dan berbagai hasil sesuai dengan jumlah yang telah ditetapkan. Jangka waktu mulai dari 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan.

2. **Prinsip**

- **Pembayaran BPRS Metro Madani atas dasar akad Syariah antara lain:**
 - Murabahah, Salam, Istisna
 - Ijarah bagi hasil, Mudharabah, Musyarakah
 - Sewa - jarah, Jarah Muntahiyah Bittamlik
 - Wakaf
 - Hibah
 - **Penyediaan** : Jarah Meligasa, kerjasama tabungan hujumirah
 - **Suaka Emas Syariah / Rahn**
 - **Pembayaran untuk UHUK Mikro dan Guri**.

3. **Pelayanan Payment point**

Melayan pembayaran tagihan jasa telekomunikasi, rekening listrik dan transfer antar bank online.

alur pengajuan pembiayaan

**BANK SYARIAH
METRO MADANI**
Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

mitra usaha

1. **Kelompokan** : Kementerian Perumahan Rakyat, Yayasan Dana Sjahtera Mandiri, Bepersari-PRS, PE Permodalan Nasional Madani, PT Finaal, Trinita Bandung, PT Pks Indonesia, PT Syariah Auli System, Lactamia, Dink Sekeloa Muhammadiyah Metro, PT Telkom, PT PLN Persero, RSU Muhammadiyah Metro, PT Aurizot, Takalul, PT Ausransu Bumi Putera Syariah, PDM Kota Metro, PDM Kota Metro Ausransu Al Ameh
2. **Perbankan** : Bank Syariah Mandiri, Bank Negeri Syariah, Bank Danamon Syariah Jakarta, Bank BNI Syariah Tanjung Karang, BPRS Kolabum, BPRS Lampung Barat, BPRS Tayo Tulang Bawang Barat, BPRS Lampung Timur, BPRS Tanggamus, BPRS Bandar Lampung, BPRS MALU, BPRS Lampung Tengah, Bank Muamalat Indonesia, BPR Konvensional di wilayah Propinsi Lampung
3. **BMT** : BMT Mandiri, BMT Surya Abadi, BMT Al Hasanah, BMT Sepakat, BMT Suka Muladun, BMT El Darussalam, BMT Duta Jaya, KSPS Sajahiera, KSPS Jati Sejahtera, KSPS BMT Lestari, BMT Mulia, BMT Mitra Jaya KSPS Aryella, KSPS Sakar Wangi, KSPS BMT Al Furon, kop Syariah Negeri, KSPS Sabana Acha Yuma, KSPS BMT Ajku, BTM Utama, KSPS Negeri, KSPS Negeri, KSPS Negeri, KSPS Negeri, KSPS Negeri
4. **Kelembagaan** : Universitas Muhammadiyah Metro, SMK/MA Muhammadiyah Kota Metro, Yayasan Gajah Mada, Yayasan Kartika, Poo Duta Metro, SMK/SMP/MI di Tulang Bawang Tengah dan Barat, STA Tang Bawang, Bakti Mulia Intijute, Yayasan Pendidikan Genesha Duta Bawang, IMA Indonesia Metro serta sekolah-sekolah dari tingkat TK sampai perguruan tinggi di Kota Metro dan sekitarnya
5. **Non Lembaga** : Masjid dan Musalla di lingkungan kerja PT, BPRS Metro Madani, Bank di kantor pusat maupun di kantor cabang yang tersebar di Propinsi Lampung

BANK SYARIAH METRO MADANI
Bank Perbankan Syariah Syariah

produk funding dan lending

BANK SYARIAH METRO MADANI
Bank Perbankan Syariah Syariah

SEMUA PRODUK SIMPANNAN PADA (BPRS) METRO MAJLARI BEBAS DARI POTONGAN BIAYA ADMINISTRASI BULANAN SIMPANNAN DIJAMIN OLEH LEMBAGA PENJAMINAN SIMPANNAN (LPSI) DALAM KEGIATAN OPERASIONAL BANK DIWASILI OLEH DORITAS JASA KEUANGAN (DJK)

BERBENTUK INVESTASI KUCURAN KASABAN

PRODUK GADAI EMAS SYARIAH (TRAHI)

PEMBIAYAAN SERTIFIKASI

PEMBIAYAAN MIKRO MADANI

PEMBIAYAAN UKUM

TUJUAN METRO MADANI MEMILIKI KEMASAN KASABAN WADAN (TUPUK)

TABUNGAN PENDIDIKAN

TABUNGAN URBAN

TABUNGAN WALIMAH

TABUNGAN HAJI

PEMBIAYAAN SERTIFIKASI

PEMBIAYAAN MIKRO MADANI

PEMBIAYAAN UKUM

PEMBIAYAAN SERTIFIKASI

PEMBIAYAAN MIKRO MADANI

PEMBIAYAAN UKUM

PEMBIAYAAN SERTIFIKASI

PEMBIAYAAN MIKRO MADANI

PEMBIAYAAN UKUM



REPUBLIC OF INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Ringroad Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp. (0720) 41527, Faksimil (0720) 47288, Website: www.iainmetro.ac.id, E-mail:
 iainmetro@iainmetro.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nonik Ulfa Umiana
 NPM : 1502090085

Fakultas/Jurusan
 Semester/ TA

Syariah/Hukum Ekonomi Syariah
 X / 2019-2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamis 19/ Juni 2020		5- Kesimpulan harus Menjawab pertanyaan penelitian	
2	Rabu 01/ Juni 2020		1. Acc Bab IV dan V	

Pembimbing I

Mahasiswa Ybs,

Dr. Tobibatussa'adah M.Ag
 NIP. 19701070 199803 2 002

Nonik Ulfa Umiana
 NPM 1502090085



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan K. Hajar Dewantara Kampus 15A Iliriumulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metroiain.ac.id; E-mail: iainmetro@metroiain.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Nonik Ulfa Umiana
 NPM : 1502090085

Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah
 Semester/ TA : X / 2019-2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Jumat 19/ Juni 2020		<ol style="list-style-type: none"> 1. Masalah dilatar belakang harus lebih diperjelas termasuk pemilihan produk yang diteliti. 2. Landasan Teori tentang Multi Akad perspektif DSAI MUI sangat minim. 3. sumber Data Utama Dari pihak Masabah hanya seorang, jelaskan mengapa hanya seorang dan mengapa Lestari tidak yang lain. 4. Hasil penelitian tentang Implementasi Multi Akad dijabarkan secara rinci 	

Pembimbing I

Mahasiswa Ybs.

Dr. Tobibatuksa'adah M. Ag
 NIP. 19701020 199803 2 002

Nonik Ulfa Umiana
 NPM 1502090085



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id; E-mail:
iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama: Nonik Ulfa Umiana Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah
 NPM: 1502090085 Semester/ TA : X / 2019-2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
1.	Selasa 07 April 2020		<ul style="list-style-type: none"> - Beri paragraph pembuka sebagai ulasan penulis untuk menjelaskan visi dan misi BPRS MM, agar tulisan ini tidak sekedar copy paste dokumen BPRS - No. 4 halaman 40, Bagian ini tidak perlu, karena mengulang paragraph di bagian sejarah. - Struktur organisasi, bagian ini juga diberi paragraph pembuka terlebih dahulu. - Beri catatan kaki sebagai hasil wawancara - Format penulisan footnote hasil wawancara di sesuaikan contoh no 8. 	

Pembimbing II,

Mufliha Wijayati, M.S.I
 NIP. 19790207 200604 2 001

Mahasiswa Ybs,

Nonik Ulfa Umiana
 NPM. 1502090085




**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id; E-mail:
iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama: Nonik Ulfa Umiana Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah
NPM: 1502090085 Semester/ TA : X/ 2019-2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
			<ul style="list-style-type: none"> - Hasil wawancara pada poin B tentang produk-produk BPRS, dipindah ke poin A No. 5, dan diberi judul <u>Produk-produk BPRS Metro Madani</u>. - Jika kutipan, <u>Jangan lupa cantumkan footnote pada kutipan</u>. - Halaman 51 Poin B, diberi paragraf pengantar bahwa di BPRS Metro Madani mempraktekkan multi akad. Sistematika penulisan dibuat jenisnya apa saja, bagaimana akad dan praktiknya, dan beri contoh kasus. - Halaman 52 mengenai mekanisme dalam transaksi multi akad, dihilangkan. - Pada prosedur/mekanisme pengajuan pembiayaan, <u>Ini penjelasan multi akad atau pembiayaan biasa?</u> - Contoh kasus, <u>dipetakan dari kasus ini, dua akad yang dimaksud akad apa saja</u>. 	



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id; E-mail:
iainmetro@metrouniv.ac.id

			<ul style="list-style-type: none"> - Hal. 58, Ini kendala pembiayaan pada umumnya atau khusus pada multi akad? - Poin C, Bagian ini adalah analisis praktik multi akad di BPRS yang dijelaskan pada bagian B. Selanjutnya dianalisis dengan fatwa DSN tentang multi akad yang dijelaskan pada bab 2. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah. - Kata-kata asing dimiringkan - Foot note pada poin C, buku apa yang dikutip. 	
--	--	--	---	--

Pembimbing II,

Mufliha Wijayati, M.S.I
 NIP. 19790207 200604 2 001

Mahasiswa Ybs,

Nonik Ulfa Umiana
 NPM. 1502090083



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO

FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id; E-mail:
iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama: Nonik Ulfa Umiana Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah
NPM: 1502090085 Semester/ TA : X / 2019-2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
2.	Selasa, 28 April 2020		<ul style="list-style-type: none"> - Poin B halaman 50, Footnotenya seharusnya dokumen fatwa DSN bukan wawancara. - Untuk contoh kasus CV. W, dari aspek akadnya masuk dalam kategori multi akad yang mana? - Penyebutan nasabah secara eksplisit apakah sudah ada izin dari pihak BPRS?? - Halaman 53 tentang produk-produk multi akad, Paragraf ini maksudnya apa? Hubungannya dengan paragraf sebelumnya Apa?? - Halaman 57, Ini contoh kedua kah?? 	

Pembimbing II,

Muffiha Wijayati, M.S.I
NIP. 19790207 200604 2 001

Mahasiswa Ybs,

Nonik Ulfa Umiana
NPM. 1502090085



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id; E-mail:
jainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama: Nonik Ulfa Umiana Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah
NPM: 1502090085 Semester/ TA : X / 2019-2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
			<ul style="list-style-type: none"> - <u>Pertanyaan yang sama, apakah penyebutan nasabah secara eksplisit sudah atas izin dari pihak BPRS?</u> - <u>Halaman 60, Ini contoh ketiga atau bagaimana??</u> - <u>Bagian ini adalah analisa kasus Di bagian B, 3 kasus yang dijelaskan adalah CV. W, Kasus beli mobil Inova, dan KPR. Maka pada bagian C, ketiga kasus tersebut dianalisa dengan bunyi fatwa.</u> - <u>Sederhanakan pembahasan skripsi ini hanya pada IMBT, Agar analisisnya tidak rumit. focus pada IMBT saja</u> - <u>Dua poin ketentuan umum dan ketentuan khusus pada ketentuan Fatwa DSN 2002 inilah yang dijelaskan sebagai bagian dari analisis apakah praktek multi akad yang dilakukan di BPRS itu sudah memenuhi ketentuan Fatwa DSN MUI 2002.</u> 	



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id; E-mail:
iainmetro@metrouniv.ac.id

			<ul style="list-style-type: none"> - <u>Jadi bagian C sebagai analisis tidak lepas dari pembahasan contoh kasus multi akad di BPRS yang dijelaskan di bagian B.</u> 	
--	--	--	--	--

Pembimbing II,

Mufliha Wijayati, M.S.I
 NIP. 19790207 200604 2 001

Mahasiswa Ybs.

Nonik Ulfa Umiana
 NPM. 1502090085





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Inringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id; E-mail:
iaimetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama: Nonik Ulfa Umiana Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah
NPM: 1502090085 Semester/ TA : X / 2019-2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	Selasa, 12 Mei 2020		<ul style="list-style-type: none"> - Kesimpulan apakah sudah sinkron dengan rumusan masalah? Kalau sudah sinkron, berkas diprint utuh dan buat form bimbingan online selama ini. - ACC Bab IV dan V - Lanjut ke Pembimbing 1 	 

Pembimbing II,



Mufiha Wijatati, M.S.I
NIP. 19790207 200604 2 001

Mahasiswa Ybs,

Nonik Ulfa Umiana
NPM. 1502090085

RIWAYAT HIDUP



Nonik Ulfa Umiana dilahirkan di Rejo Binangun 01 Januari 1996. Anak Bungsu dari Bapak Wakidi dan Ibu Suprihatin.

Pendidikan dasar penulis ditempuh di SD Negeri 3 Rejo Binangun dan selesai pada tahun 2009, kemudian melanjutkan pendidikan MTS Al-Hidayah Raman Utara selesai pada tahun 2012, dan melanjutkan di MA Raman Utara selesai pada tahun 2015, kemudian melanjutkan pendidikan di Institut Agama Islam Negeri

(IAIN) Metro di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah mulai pada tahun ajaran 2015/2016.