

## ABSTRAK

**Syaukani Rahmat.** *Konversi Akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik Ke Akad Murabahah pada Produk UMKM di BPRS Harta Insan Karimah Parahyangan Cabang Cileunyi*

Latar belakang penelitian ini adalah ketidaksesuaian antara praktik di lapangan dengan fatwa DSN-MUI nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik (IMBT). Ketidaksesuaian ini menyebabkan perlunya konversi akad dari Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik ke Murabahah. Penelitian ini mengeksplorasi legalitas dan dampak hukum dari konversi tersebut untuk memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah dan hukum yang berlaku.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis (1) alasan konversi akad dari IMBT ke Murabahah, (2) proses konversi tersebut dilakukan, (3) legalitas dari konversi akad IMBT ke Murabahah, serta (4) dampak hukum yang timbul akibat konversi akad IMBT Ke Akad Murabahah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Deskriptif Analisis dengan pendekatan yuridis normatif. Metode ini melibatkan analisis terhadap peraturan perundang-undangan, fatwa-fatwa syariah, serta dokumen-dokumen terkait lainnya. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memahami aspek hukum dan syariah yang relevan dengan konversi akad ini.

Akad Ijarah Muntahiyah Bi al-tamlik adalah pembiayaan syariah yang mengkombinasikan sewa dan jual beli, di mana nasabah menyewa aset dengan opsi untuk memiliki di akhir periode. Sebaliknya, akad Murabahah adalah jual beli dengan margin keuntungan yang disepakati. Konversi dari akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-tamlik ke Murabahah melibatkan perubahan dari sewa-milik langsung menjadi jual-beli, dengan penyesuaian hak dan kewajiban selama masa sewa dan saat transfer kepemilikan aset. Konversi ini diatur oleh fatwa dan kaidah fiqh yang diawasi oleh Dewan Syariah, serta berlandaskan teori Ibnu Qayyim tentang perubahan hukum yang menekankan fleksibilitas dan adaptasi hukum Syariah sesuai dengan kondisi dan kebutuhan.

Simpulan dari penelitian ini menunjukkan bahwa konversi akad dari IMBT ke Murabahah dilakukan karena adanya kendala tak terduga yang menyebabkan akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik tidak lagi sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik. Proses konversi melibatkan skema pelunasan yang mana akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik dilunasin menggunakan dana dari skema akad Murabahah terbaru, yang mana telah sesuai dengan rukun akad Murabahah dan ketentuan dalam KUH Perdata pasal 1320. Dampak hukum dari konversi apabila di hubungan dengan teori perubahan Ibnu Qayyim Terkait perubahan Hukum salah satu keadaan. Dampak lain dari terjadinya konversi Akad diantaranya Perubahan skema ujarah menjadi margin, perubahan kepemilikan objek, serta penetapan objek sebagai jaminan melalui pengikatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

## ABSTRACT

Syaukani Rahmat. Conversion of Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik Contract to Murabahah Contract on UMKM Products at BPRS Harta Insan Karimah Parahyangan, Cileunyi Branch

The background of this research is the inconsistency between field practices and DSN-MUI fatwa number 27/DSN-MUI/III/2002 concerning the Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik (IMBT) contract. This inconsistency causes the need for a contract conversion from Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik to Murabahah. This research explores the legality and legal impact of the conversion to ensure compliance with sharia principles and applicable laws.

This research aims to determine and analyze (1) the reasons for the conversion of the contract from IMBT to Murabahah, (2) the conversion process carried out, (3) the legality of the conversion of the IMBT contract to Murabahah, and (4) the legal impacts arising from the conversion of the IMBT contract to the Murabahah contract.

The research method used in this study is the Descriptive Analysis method with a normative legal approach. This method involves an analysis of laws and regulations, sharia fatwas, and other related documents. This approach allows researchers to understand the legal and sharia aspects that are relevant to the conversion of this contract.

The Ijarah Muntahiyah Bi al-tamlik contract is a sharia financing that combines leasing and buying and selling, where the customer rents an asset with the option to own it at the end of the period. In contrast, the Murabahah contract is a sale and purchase with an agreed profit margin. The conversion from a Murabahah contract to an IMBT involves a change from direct buying and selling to leasing, with adjustments to rights and obligations during the lease period and at the time of transfer of asset ownership. This conversion is regulated by fatwas and fiqh rules supervised by the Sharia Council, and is based on Ibn Qayyim's theory of legal change that emphasizes flexibility and adaptation of the law according to conditions and needs.

The conclusion of this study shows that the conversion of the contract from IMBT to Murabahah was carried out due to unexpected obstacles that caused the Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik contract to no longer comply with the DSN MUI fatwa number 27 / DSN-MUI / III / 2002 concerning Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik. The conversion process involves a repayment scheme in which the Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik contract uses funds from the latest Murabahah contract scheme, which is in accordance with the pillars of the Murabahah contract and the provisions of the Civil Code article 1320. The legal impact of the conversion when related to Ibn Qayyim's theory of change Regarding changes in law, one of the circumstances. Other impacts of the conversion of the Contract include changes in the ujah scheme to margin, changes in object ownership, and the determination of objects as collateral through the binding of the Mortgage Deed (APHT).

## خلاصة

سيوكاني رحمت. تحويل اتفاقية الاجارة المنتهية بالتملك إلى اتفاقية مرابحة لمنتجات المشروعات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة في بنك هارتا إنسان كريمة فرع باراهيانجان سيلبوني

DSN-خلفية هذا البحث هي التناقض بين الممارسة في الميدان وفتوى المجلس الشرعي الوطني رقم 27 بشأن عقد الاجارة المنتهية بالتملك. وهذا التناقض يسبب الحاجة إلى تحويل العقد من الاجارة MUI/III/2002 المنتهية بالتملك إلى مرابحة. يستكشف هذا البحث مدى الشرعية والأثر القانوني لمثل هذه التحويلات لضمان الامتثال لمبادئ الشريعة والقوانين المعمول بها.

يهدف هذا البحث إلى تحديد وتحليل (1) أسباب تحويل العقد من إمري تي إلى مرابحة، (2) تتم عملية التحويل، (3) مشروعية تحويل عقد إمري تي إلى مرابحة، و (4) الآثار القانونية المترتبة على تحول عقد الاجارة المنتهية بالتملك إلى اتفاقية المرابحة.

ومنهج البحث المستخدم في هذا البحث هو المنهج الوصفي التحليلي ذو المنهج القانوني المعياري. تتضمن هذه الطريقة تحليل الأنظمة القانونية والفتاوى الشرعية والوثائق الأخرى ذات الصلة. يتيح هذا النهج للباحثين فهم الجوانب القانونية والشرعية ذات الصلة بتحويل العقد هذا.

عقد الاجارة المنتهية بالتملك هو تمويل شرعي يجمع بين الإيجار والبيع والشراء. حيث يقوم العميل بتأجير أصل مع خيار التملك في نهاية المدة. وفي المقابل فإن عقد المرابحة هو بيع وشراء بهامش ربح متفق عليه. يتضمن التحويل من عقد المرابحة إلى اجارة انتهت بالتملك التحول من البيع والشراء المباشر إلى ملكية الإيجار، مع إجراء تعديلات على الحقوق والالتزامات خلال فترة الإيجار وعند نقل ملكية الأصل. وهذا التحويل تنظمه قواعد الفتوى والفقهاء التي يشرف عليها المجلس الشرعي. ويستند إلى نظرية ابن القيم في التغيير القانوني التي تؤكد على مرونة القانون وتكيفه مع الظروف والاحتياجات.

الاجارة المنتهية بالتملك إلى مرابحة قد تم بسبب عوائق غير وتبين نتيجة هذا البحث أن تحويل العقد من في 2002 /DSN-MUI/III /رقم 27 DSN متوقعة تسببت في عدم توافق عقد الاجارة المنتهية بالتملك مع فتوى بشأن الاجارة المنتهية بالتملك. وتنطوي عملية التحويل على نظام سداد يستخدم فيه عقد الاجارة المنتهي بالتملك أموالاً من أحدث نظام لعقد المرابحة. وهو ما يتوافق مع أركان عقد المرابحة وأحكام المادة 1320 من القانون المدني. من التحويل إذا كان يتعلق بنظرية ابن القيم في التغيير. تشمل التأثيرات الأخرى لتحويل "أكاد" تغيير نظام الأجرة إلى الهامش، وتغيير ملكية الكائن، وتحديد الكائن كضمان من خلال ربط صك رهن حقوق الرهن العقاري