

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Bank Perekonomian Rakyat Syariah, merupakan salah satu actor yang muncul pada produk undang-undang nomor 07 tahun 1992 dan di sempurnakan pada tahun 1998 dengan keluarnya Undang-undang nomor 10 tahun 1998 terkait perbankan Syariah dan Undang undang Nomor 21 tahun 2008. Bank Perekonomian Rakyat Syariah yang berfungsi sama dengan Bank umum, tetapi setingkat lebih bawah dari bank umum, Bank Perekonomian Rakyat Syariah lebih ke nasional ke wilayah yang lebih atau agak kecil seperti ke pedesaan dan wilayah tertentu. Bank Perekonomian Rakyat Syariah juga menjalankan prinsip-prinsip sesuai dengan Syariah untuk bagian wilayah konvensional di sebut dengan Bank Perkreditan Rakyat. Adapun untuk produk -produk yang di jelas agak lebih sedikit di banding dengan bank pada umumnya bahkan ada beberapa jenis produk jasa perbankan yang tidak boleh di jalankan oleh Bank Perekonomian Rakyat Syariah yakni seperti jenis jasa produk pembuatan giro dan ikut kliring.<sup>1</sup>

Bank Perekonomian Rakyat Syariah berdiri dengan nama Bank Perkreditan Rakyat Syariah Tolong Menolong Bermanfaat (BPRS TOAT) Pada tanggal 11 sepetember tahun 1993<sup>2</sup>, salah satu yang didirikan oleh K.H Anom Mubarak BA, seiring dengan berjalannya waktu tepat pada tanggal 11 Sepetember tahun 2006 PT Bank Perkreditan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan (PT BPRS HIK Parahyangan) berhasil mengakuisisi PT BPRS TOAT tersebut, Momentum inilah yang menjadi tonggak berdirinya BPRS HIK Parahyangan. PT. BPRS HIK Parahyangan mulai efektif beroperasi pada bulan September 2006. Berkedudukan di Jl. Percobaan No. 1 Cileunyi - Kab.Bandung. Sesuai dengan Visi PT.BPRS HIK Parahyangan, perkembangan bisnis strategi terus ditingkatkan sehingga

---

<sup>1</sup> Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah* (Prenada Media, 2017), 46.

<sup>2</sup> "PROFIL," BPRS HIK PARAHYANGAN, accessed November 7, 2023, <https://www.hikparahyangan.co.id/profil>.

memantapkan PT. BPRS HIK Parahyangan menjadi salah satu PT. BPRS terbaik di Indonesia.

PT Bank Perkreditan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan Selanjutnya pada Tanggal 26 Maret tahun 2009, berubah nama menjadi PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan, Perubahan dari istilah "perkreditan" menjadi "pembiayaan" dalam konteks Bank Pembiayaan Rakyat Syariah mengacu pada transformasi prinsip dan nilai dalam operasional lembaga keuangan tersebut. Istilah "pembiayaan" lebih sesuai untuk mencerminkan prinsip-prinsip ekonomi syariah yang mendasari kegiatan operasionalnya. Perkreditan mengandung konotasi bunga atau riba yang tidak sesuai dengan prinsip ekonomi syariah. Sebagai gantinya, pembiayaan dalam konteks syariah menekankan pada prinsip berbagi risiko dan keuntungan antara pihak pembiayaan dan penerima pembiayaan. Dalam sistem ekonomi syariah, pembiayaan lebih berorientasi pada berbagai jenis akad dan transaksi yang sesuai dengan prinsip syariah, seperti mudharabah, musyarakah, dan lain sebagainya. Jadi, perubahan istilah ini mencerminkan komitmen Bank Pembiayaan Rakyat Syariah untuk beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah dan menyediakan layanan keuangan yang sesuai dengan nilai-nilai Islam.<sup>3</sup>

PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan Pada akhir tahun 2023, ini merubah Namanya Kembali yang awalnya PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan menjadi PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan sesuai arahan Undang-undang Nomor 4 tahun 2023 tentangan Pengembangan dan Penguatan sector keuangan (P2SK), yang di sahkan pada tanggal 12 Januari 2023. UU P2SK merupakan bagian dari omnibus law yang mengubah sekitar tujuh belas regulasi terkaiit sector keuangan yang sudah cukup lama berlaku, sehingga UU ini menjadi momentum dan energi baru untuk BPR dan BPRS di Indonesia.

---

<sup>3</sup> "PROFIL."

PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan Ini mempunyai beberapa produk yang di jalan dalam keseharian operasionalnya dari segi penyimpanan PT BPRS HIK Parayangan “SIAMAN” atau di sebut Simpanan Amanah, Simpel atau di sebut Simpanan Pelajar, Tabungan Labbaik IB, Impian Simuda, Tasyakur IB, Tamatu, dan Deposito IB. dari segi pembiayaan PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan memiliki beberapa produk pembiayaan di antaranya Kolektif Sergur PNS dan Non PNS, Pembiayaan Haji dan Umroh, Pembiayaan Pemberangkatan Pekerja ke Luar Negeri, Pembiayaan pensiunan, Rahn, PPR Humairan dan Pembiayaan Umum UMKM.<sup>4</sup>

PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan mengeluarkan beberapa produk-produk dengan menggunakan banyak skema-skema akad yang di gunakan seperti halnya dalam segi penyimpanan menggunakan akad skema *Wadiah*, Akad *Mudharabah* untuk produk deposito Ib dengan bagi hasil yang sangat kompetitif dan di jamin Oleh Lembaga penyimpanan sampai dengan nominal Rp. 2.000.000.000 (Dua Milyar Rupiah). Dari segi produk pembiayaan PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan menggunakan beberapa akad Syariah di antaranya Skema Akad *Murabahah Wal Wakalah* untuk produk pembiayaan Kolektif PNS dan Non PNS, Pembiayaan pensiunan, pembiayaan UMKM, Akad *Ijarah Multijasa* untuk pemberangkatan Pekerja ke luar negeri, ada skema Akad *Qadh* untuk pembiayaan khusus Karyawan, ada skema Akad *Musyarakah* untuk produk PPR Humaira, ada juga skema akad IMBT atau *Ijarah Muttahiyah Bit Tamlik* pada produk UMKM dan produk -produk lainnya yang sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah.<sup>5</sup>

PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan Dari produk-produk di atas yang di sebutkan, ada salah satu produk pembiayaan Umum Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) dengan menggunakan akad

---

<sup>4</sup> “BPRS | Bprs Terbaik Di Indonesia,” BPRS HIK PARAHYANGAN, accessed November 7, 2023, <https://www.hikparahyangan.co.id>.

<sup>5</sup> “BPRS | Bprs Terbaik Di Indonesia.”

*Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT), akad ini adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa, atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si pembeli.<sup>6</sup> Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT) ini dilakukan dengan ketentuan sesuai fatwa nomor 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang akad *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT) terkait skema objeknya diatur dalam salah satu ketentuan dari fatwa ini yakni ketentuan kedua nomor 1 menyebutkan bahwa “Akad kepemindahan kepemilikan baik dengan menggunakan jual beli ataupun pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai”.

PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan menggunakan akad *Ijarah Muntahiyah Bit Al-Tamlik* pada salah satu produk pembiayaan Umum Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM), Yang mana PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan menyewa sebuah objek bangunan kepada salah satu nasabahnya dengan ketentuan bahwa di akhir masa ijarah, barang ataupun objek yang di perjanjikan dalam skema akad ini akan menjadi milik dari nasabah baik dengan jual beli ataupun hibah.

Ketika akad telah di tanda tangani oleh kedua belah pihak yakni PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan dengan salah satu nasabahnya menggunakan skema akad *Ijarah Mutahiyah Bit Al-Tamlik*. Yang mana objek dari perjanjian skema *Ijarah Mutahiyah Bit Al-Tamlik* ini masih milik dari pihak ketiga yang harus di balik nama ke PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan untuk kesesuai skema dari *Ijarah Mutahiyah Bi Al-Tamlik*.

Namun Ketika proses balik nama atau peralihan objek skema akad *Ijarah Mutahiyah Bil al-Tamlik* dari pihak ketiga ke PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) di tolak dengan alasan bahwa PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan harus melakukan RUPS terkait perijinan untuk mengelola objek tersebut yang kebetulan berupa kost-kostan. Maka proses balik nama yang

---

<sup>6</sup> DR Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Prenada Media, 2015), 253.

tidak bisa dilakukan dari pihak ketiga ke PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan di ubah menjadi langsung ke nasabah dengan kata lain kepemilikan benda ataupun objek dari akad ijarah berpindah kepemilikan sebelum masa ijarah selesai.

Namun setelah berjalan selama satu tahun pembiayaan dengan skema *Ijarah Muntahiyah Bil Al Tamlik* dengan masa kepemilikan berpindah sebelum masa *ijarah* selesai pembiayaan ini merubah skema akad yang di gunakan yang tadinya menggunakan skema akad *Ijarah Muntahiyah bit Al-Tamlik* menjadi skema akad *Murabahah* dengan pertimbangan permasalahan yang terjadi di proses pemindahan kepemilikan yang awalnya akan di proses Ketika masa ijarah selesai namun ini berlangsung sebelum masa ijarahnya selesai.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka menjadi sebuah ketertarikan untuk penulis meneliti dan menganalisis. Bagaimana Konversi Skema Akad *Ijarah Muntahiyah Bil Al-Tamlik* Ke Skema Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan UMKM Di BPRS Harta Insan Karimah Parahyangan Cabang Cileunyi dalam pandangan Hukum Ekonomi Syariah Sehingga menjadi penelitian dalam bentuk Tesis.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang yang telah penulis paparkan di atas mengenai Konversi skema akad yang di lakukan oleh PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan dengan nasabah apabila di lihat dari ketentuan Hukum Ekonomi Syariah diatas, maka penulis tertarik bagaimana Konversi Skema Akad *Ijarah Muntahiyah Bil Al-Tamlik* Ke Skema Akad *Murabahah* pada Pembiayaan UMKM Di BPRS Harta Insan Karimah Parahyangan Cabang Cileunyi. Maka dari itu penulis dapat mengambil beberapa pertanyaan untuk penelitian ini, di antaranya:

1. Mengapa Terjadi Konversi skema Akad Ijarah Mutahiyah Bi Al-Tamlik ke Skema Akad Murabah Pada Produk UMKM di PT BPRS HIK Parahyangan Cabang Cileunyi?

2. Bagaimana Konversi skema Akad Ijarah Mutahiyah Bi Al-Tamlik ke Skema Akad Murabah Pada Produk UMKM di PT BPRS HIK Parahyangan Cabang Cileunyi?
3. Bagaimana Legalitas Konversi skema Akad Ijarah Mutahiyah Bi Al-Tamlik ke Skema Akad Murabah Pada Produk UMKM di PT BPRS HIK Parahyangan Cabang Cileunyi ?
4. Bagaimana Dampak Hukum dari Proses Konversi skema Akad Ijarah Mutahiyah Bi Al-Tamlik ke Skema Akad Murabah Pada Produk UMKM di PT BPRS HIK Parahyangan Cabang Cileunyi?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mendeskripsi terkait Alasan mengapa proses Konversi skema akad Ijarah Mutahiyah Bi Al-Tamlik ke Skema Akad Murabahah yang di gunakan oleh PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan.
2. Untuk mendeskripsikan Proses Konversi skema akad Ijarah Mutahiyah Bi Al-Tamlik ke Skema Akad Murabahah yang di gunakan oleh PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan Cabang Cileunyi .
3. Untuk mendeskripsikan Legalitas dari Proses Perubahan skema akad Ijarah Mutahiyah Bi Al-Tamlik ke Skema Akad Murabahah yang di gunakan oleh PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan Cabang Cileunyi.
4. Untuk Mendeskripsikan dampak hukum yang akan terjadi dalam Proses Perubahan skema akad Ijarah Mutahiyah Bi Al-Tamlik ke Skema Akad Murabahah yang di gunakan oleh PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan Cabang Cileunyi.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Seiring karya ilmiah ini, penulis berharap dapat memberikan kontribusi pemikiran yang bermanfaat, terkhusus untuk:

1. Penelitian ini di harapkan memberikan pengetahuan yang baru dan pengembangan serta memperluas pengetahuan mengenai skema-skema yang di gunakan di Lembaga keuangan Syariah terutama di PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan.
2. Penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan pengetahuan baru yang menjadi bahan pertimbangan di lapangan dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah di Lembaga Keuangan Syariah.
3. Penelitian ini diharapkan menjadi sebuah rujukan keilmuan baru dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah terkhusus Proses Konversi skema akad Ijarah Mutahiyah Bil al-Tamlik ke Skema Akad Murabahah yang di gunakan Lembaga keuangan Syariah dalam dimensi Hukum Ekonomi Syariah.
4. Bagi penelitian hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai sarana untuk menerapkan ilmu yang dipelajari di Perguruan tinggi dan referensi untuk penelitian selanjutnya juga pihak yang memiliki kepentingan dengan permasalahan yang sama.

#### **E. Studi Terdahulu**

Sebelum melaksanakan penelitian, penulis terlebih dahulu melakukan peninjauan hasil penelitian terdahulu sebagai tinjauan materi yang akan di bahas oleh penulis. Adapun hasil yang diamati penulis , diantaranya :

1. Tesis dari Moh Hamzah, yang berjudul kajian Filosofis Terhadap Konversi Akad Murabahah dengan Pembuatan Akad Baru (Studi Pasal 132 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah). Penelitian ini yang dilakukan oleh tuan Moh Hamzah diatas membahas terkait konversi akad Murabahah dalam sudut pandang Filosfi Pasal 132 Kompilasi Hukum

ekonomi Syariah. Persamaan dengan penulis sama membahas terkait konversi akad namun yang membedakan objek akad yang di konversi dan alasan konversi tersebut.<sup>7</sup>

2. Tesis dari Nailatus Sa'adah Haqiqiah, yang berjudul Pelaksanaan Akad Murabahah pada produk pembiayaan Pensiunan di BPRS HIKP Parahyangan Cabang Kabupaten Bandung Barat. Penelitian yang dilakukan oleh Nyonya Nailatus Sa'adah Haqiqiah membahas terkait kepatuhan terhadap suatu Akad Murabahah terhadap sebuah produk pensiunan di salah satu BPRS cabang Kabupaten Bandung Barat.<sup>8</sup> Persamaan dengan penulis ialah tempat atau Lembaga yang di teliti sama-sama di PT Bank pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Parahyangan dengan menggunakan skema akad Murabahah perbedaannya yakni dengan penulis di produk UMKM sedangkan Tesis ini lebih ke produk pensiunan.
3. Tesis Alwan Abdul Maki, yang berjudul Pelaksanaan Akad Ijarah Mutahiyah Bi Al-Tamlik pada Bank Syariah Indonesia perspektif Fatwa DSN MUI No.27/DSN-MUI/III/2022.<sup>9</sup> Penelitian yang di lakukan oleh Tuan Maki terkait akad IMBT di BSI. Persamaan dengan penelitian yang akan di bahas oleh penulis ialah sama2 meneliti akad IMBT dan perbedaannya beda di objek yang di teliti. Tn Maki di PT Bank Syariah Indonesia sedangkan penulis di PT BPRS Harta Insan Karimah Parahyangan .
4. Tesis Miftahudin Zaeni, yang berjudul Komparasi penerapan Akad Murabahah, Ijarah Muntahiya Bi-al-Tamlik (IMBT) dan Musyarakah Mutanaqishah pada produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)

---

<sup>7</sup> Hamzah Moh, "Kajian Filosofis Terhadap Konversi Akad Murabahah Dengan Pembuatan Akad Baru (Studi Pasal 132 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah)" (Tesis, Yogyakarta, Universitas Islam Negeri Sunan KaliJaga Yogyakarta, 2022).

<sup>8</sup> Nailatus Haqiqiah Sa'adah, "Pelaksanaan Akad Murobahah Pada Produk Pembiayaan Pensiunan Di BPRS HIKP Parahyangan Cabang Kabupaten Bandung Barat" (Bandung, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2023).

<sup>9</sup> Alwan Abdul Maki, "Pelaksanaan Akad Ijarah Mutahiyah Bi Al-Tamlik Pada Bank Syariah Indonesia Perspektif Fatwa DSN MUI No.27/DSN-MUI/III/2022" (Bandung, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, n.d.).



Griya Faedah di Bank BRI Syariah KCP Kopo Bandung.<sup>10</sup> Penelitian yang di lakukan oleh Tuan Zaeni lebih membahas terkait penerapan ketiga akad dalam produk kepemilikan rumah (KPR) pada salah satu perusahaan.

5. Tesis Rima Nurpiani, yang berjudul Analisis Komparatif Pelaksanaan akad Murabahah dengan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Pembiayaan KPR di BRISyariah iB Di Bank Rakyat Indonesia cabang Pelabuhanratu.<sup>11</sup> penelitian ini menjelaskan terkait perbedaan antara akad murabahah dengan akad ijarah muntahiyah bittamlik dalam sebuah produk KPR iB di BRI cabang Pelabuhan ratu.

#### **F. Kerangka Pemikiran**

Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik merupakan salah satu akad dalam perbankan syariah yang mengkombinasikan prinsip sewa-menyewa (ijarah) dengan opsi kepemilikan di akhir masa sewa. Dalam akad ini, bank menyewakan aset kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa yang disepakati. Di akhir masa sewa, nasabah memiliki opsi untuk membeli aset tersebut dengan harga yang telah ditentukan sebelumnya, sehingga kepemilikan aset berpindah dari bank ke nasabah. Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik sangat menarik bagi nasabah yang membutuhkan penggunaan aset dengan rencana kepemilikan jangka panjang.<sup>12</sup>

Karakteristik utama dari Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik meliputi dua fase penting: fase ijarah (sewa-menyewa) dan

---

<sup>10</sup> Miftahudin Zaeni, “Komparasi Penerapan Akad Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bi-al-Tamlik (IMBT) Dan Musyarakah Mutanaqishah Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya Faedah Di Bank BRI Syariah KCP Kopo Bandung” (Bandung, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2022).

<sup>11</sup> Rima Nurpiani, “Analisis Komparatif Pelaksanaan Akad Murabahah Dengan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Pembiayaan KPR Di BRISyariah iB Di Bank Rakyat Indonesia Cabang Pelabuhanratu.” (Bandung, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2018).

<sup>12</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), hlm 135.

fase transfer kepemilikan. Pada fase pertama, aset yang disewakan tetap menjadi milik bank, dan nasabah membayar sewa secara periodik. Di fase kedua, setelah masa sewa berakhir, nasabah dapat membeli aset tersebut dengan harga nominal yang seringkali telah disepakati di awal akad. Hal ini memungkinkan nasabah untuk menggunakan aset tersebut sambil merencanakan kepemilikan jangka panjang tanpa harus membayar harga penuh di awal, menjadikannya solusi yang fleksibel dan praktis.<sup>13</sup>

Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik digunakan dalam perbankan syariah untuk berbagai tujuan, terutama dalam pembiayaan aset seperti kendaraan, peralatan industri, dan properti. Keunggulan utama Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik adalah kemampuannya untuk menyediakan pembiayaan dengan cara yang mematuhi prinsip-prinsip syariah, di mana akad ini menghindari unsur riba dan gharar (ketidakpastian) yang dilarang dalam Islam. Perbankan syariah menawarkan Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik sebagai produk yang menarik bagi nasabah yang ingin mengakses aset tanpa terikat dengan sistem bunga konvensional, yang bertentangan dengan hukum syariah.

Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik Dalam konteks implementasinya biasanya digunakan oleh nasabah yang memerlukan pembiayaan untuk jangka menengah hingga panjang. Bank akan membeli aset yang diinginkan oleh nasabah dan kemudian menyewakannya kepada nasabah tersebut. Selama masa sewa, bank bertanggung jawab atas kepemilikan dan pemeliharaan aset, sementara nasabah hanya bertanggung jawab untuk pembayaran sewa. Setelah masa sewa berakhir, nasabah memiliki opsi untuk membeli aset tersebut, sering kali dengan harga yang lebih rendah dibandingkan harga pasar, karena sebagian dari nilai aset telah dibayar melalui sewa.<sup>14</sup>

Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik digunakan sangat bergantung pada kebutuhan nasabah dan strategi pembiayaan bank. Sebagai contoh, Ijarah Muntahiyah Bi Al-

---

<sup>13</sup> Muhammad Antonio Syafi'i, *Bank Syariah : Teori Ke Pratik* (Jakarta: Gema Insan Press, 2001), hlm 117.

<sup>14</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, hlm 135.

Tamlik sangat populer dalam pembiayaan kendaraan karena memberikan fleksibilitas bagi nasabah untuk menggunakan kendaraan dengan pembayaran yang terjangkau dan kemudian memiliki opsi untuk membeli kendaraan tersebut di akhir masa sewa. Demikian pula, dalam pembiayaan properti, Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik atau yang sering di singkat dengan IMBT memungkinkan nasabah untuk menempati dan menggunakan properti sambil merencanakan pembelian properti tersebut di masa depan. Hal ini membuat IMBT menjadi instrumen yang penting dalam perbankan syariah, memberikan solusi pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah serta kebutuhan praktis nasabah.

Proses konversi dari akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik ke Murabahah melibatkan beberapa langkah penting yang harus dilakukan dengan cermat untuk memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Langkah pertama dalam konversi ini adalah penilaian aset yang sedang disewa dalam akad IMBT. Penilaian ini dilakukan untuk menentukan nilai pasar yang wajar dari aset tersebut. Setelah penilaian selesai, bank dan nasabah kemudian menyusun akad baru yang akan mengalihkan akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik menjadi akad Murabahah. Akad Murabahah adalah akad jual beli di mana bank membeli aset yang diinginkan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya.<sup>15</sup>

Langkah kedua dalam proses konversi adalah penyusunan perjanjian baru yang mencakup semua rincian transaksi, termasuk harga pembelian awal, margin keuntungan bank, dan jadwal pembayaran oleh nasabah. Perjanjian ini harus dirancang dengan hati-hati untuk memastikan bahwa semua aspek dari transaksi sesuai dengan hukum syariah.<sup>16</sup> Setelah perjanjian disusun, kedua belah pihak, yaitu bank dan nasabah, harus menandatangani perjanjian tersebut. Penandatanganan ini menandai berakhirnya akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik dan dimulainya akad Murabahah.

---

<sup>15</sup> Abdul Anshori Ghofur, *Perbankan Syariah Di Indonesia* (Yogyakarta: UGM Press, 2018), hlm 100.

<sup>16</sup> Ghofur, hlm 50.

Langkah ketiga adalah pelaksanaan transaksi jual beli sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dalam tahap ini, bank membeli aset dari pihak ketiga (jika diperlukan) dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang mencakup margin keuntungan. Nasabah kemudian memulai pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan dalam perjanjian Murabahah. Proses ini memastikan bahwa kepemilikan aset secara resmi beralih dari bank ke nasabah setelah pembayaran penuh dilakukan.

Banyak Alasan utama di balik konversi dari Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik ke Murabahah salah satunya biasanya adalah perubahan kebutuhan atau kondisi keuangan nasabah yang mengharuskan perubahan struktur akad. Misalnya, nasabah mungkin memerlukan kepemilikan langsung atas aset tersebut untuk keperluan bisnis atau pribadi yang tidak dapat dipenuhi melalui akad sewa Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik. Selain itu, ada kondisi di mana peraturan atau kebijakan internal atau eksternal bank mungkin berubah, mengharuskan konversi akad untuk mematuhi regulasi baru atau untuk menyesuaikan dengan perubahan pasar.

Konversi ini juga bisa terjadi karena adanya penilaian risiko yang berbeda antara kedua akad. Dalam beberapa kasus, bank mungkin menilai bahwa risiko yang terkait dengan akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik terlalu tinggi dibandingkan dengan akad Murabahah. Murabahah memberikan keuntungan tetap yang disepakati lebih dapat diprediksi bagi bank, sementara IMBT melibatkan risiko kepemilikan aset yang mungkin tidak diinginkan oleh bank.<sup>17</sup> Oleh karena itu, konversi dari Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik ke Murabahah sering dianggap sebagai langkah strategis untuk mengurangi risiko dan memastikan stabilitas keuangan bagi kedua belah pihak.

Murabahah adalah salah satu akad dalam perbankan syariah yang paling populer dan sering digunakan. Dalam akad Murabahah, bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang mencakup biaya pembelian plus margin keuntungan yang disepakati.

---

<sup>17</sup> Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah Di Indonesia* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2023), hlm 140.

Transaksi ini dilakukan berdasarkan prinsip transparansi, di mana bank harus mengungkapkan harga asli pembelian barang dan jumlah keuntungan yang diambil. Murabahah sering digunakan untuk pembiayaan kebutuhan konsumtif dan produktif, seperti pembelian rumah, kendaraan, dan peralatan bisnis.<sup>18</sup>

Karakteristik utama dari Murabahah adalah kesederhanaannya dan transparansinya. Pertama, harga jual dan margin keuntungan disepakati oleh kedua belah pihak sebelum transaksi dilakukan. Kedua, barang yang dijual harus sudah dimiliki oleh bank sebelum dijual kepada nasabah, sehingga menghindari unsur gharar (ketidakpastian) yang dilarang dalam Islam. Ketiga, pembayaran dalam Murabahah bisa dilakukan secara tunai atau dengan cara angsuran sesuai kesepakatan. Keempat, karena harga dan margin sudah tetap sejak awal, nasabah tidak akan menghadapi perubahan harga selama periode pembayaran, yang memberikan kepastian dalam perencanaan keuangan.

Kelebihan Murabahah dibandingkan dengan Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik salah satunya adalah kepemilikan barang yang lebih cepat dan struktur pembayaran yang lebih sederhana. Dalam Murabahah, nasabah langsung menjadi pemilik barang setelah akad disepakati, meskipun pembayarannya dilakukan secara bertahap. Ini berbeda dengan Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik di mana kepemilikan barang baru berpindah ke nasabah setelah masa sewa berakhir dan opsi pembelian diambil. Selain itu, karena harga dalam Murabahah sudah tetap sejak awal, nasabah tidak perlu khawatir tentang perubahan biaya selama masa pembayaran, yang bisa lebih menguntungkan dibandingkan Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik yang memiliki unsur ketidakpastian di akhir masa sewa.

Namun, Murabahah juga memiliki kekurangan<sup>19</sup> jika dibandingkan dengan Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik atau yang sering di singkat dengan IMBT. Salah satunya adalah keterbatasan fleksibilitas dalam penggunaan barang. Dalam IMBT, nasabah bisa menggunakan barang tanpa kepemilikan penuh hingga akhir masa

---

<sup>18</sup> Nainggolan, hlm 140.

<sup>19</sup> Andini Salamah and Arrison Hendry, "Pola Rescheduling Pada Pembiayaan Bermasalah Berakad Murabahah Di Bank Syariah," *Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 6, no. 1 (April 26, 2018): 27–48, <https://doi.org/10.46899/jeps.v6i1.86>.

sewa, yang bisa lebih menguntungkan bagi nasabah yang tidak memerlukan kepemilikan jangka panjang. Selain itu, dalam situasi di mana harga barang mengalami penurunan, nasabah dalam akad Murabahah masih harus membayar harga yang disepakati di awal, yang bisa menjadi beban finansial. Dalam Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik, nasabah memiliki fleksibilitas lebih besar untuk menyesuaikan keputusan keuangan mereka sesuai dengan perubahan kondisi pasar.

Kedua akad ini menawarkan solusi yang berbeda untuk kebutuhan keuangan nasabah dalam perbankan syariah. Pilihan antara Murabahah dan IMBT tergantung pada kebutuhan spesifik dan situasi keuangan nasabah. Murabahah cocok untuk nasabah yang menginginkan kepastian harga dan kepemilikan segera, sementara IMBT lebih sesuai untuk mereka yang mencari fleksibilitas penggunaan barang dengan rencana kepemilikan di masa depan. Dengan memahami kelebihan dan kekurangan masing-masing akad, nasabah dapat membuat keputusan yang lebih tepat dan sesuai dengan prinsip syariah serta kebutuhan finansial mereka.

Konversi akad dari Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik ke Murabahah dilihat dari sudut pandang syarat dan rukun akad merupakan proses yang memerlukan perhatian khusus terhadap ketentuan syariah yang berlaku. Dalam Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik, rukun akad meliputi pihak yang berakad (bank dan nasabah), objek akad (aset yang disewa dan kemudian dibeli), dan ijab kabul (pernyataan sewa dan jual beli). Untuk konversi ke Murabahah, rukun yang harus dipenuhi adalah pihak yang berakad, objek akad (barang yang dijual), harga jual, dan ijab kabul. Kedua akad ini harus memenuhi syarat sah akad syariah, yaitu adanya keridhaan kedua belah pihak, objek akad yang halal, dan tidak adanya unsur riba, gharar (ketidakpastian), dan maysir (spekulasi).<sup>20</sup>

Dalam konteks KUHP Pasal 1320 yang mengatur tentang syarat sah perjanjian, ada empat syarat yang harus dipenuhi: kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Kesepakatan para pihak sangat penting dalam konversi akad dari Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik ke

---

<sup>20</sup> Mervyn K Lewis and Latifa M Algaoud, *Perbankan Syariah: Prinsip, Praktik Dan Prospek* (Jakarta: Serambi Ilmu semesta, 2003), hlm 87-89.

Murabahah. Nasabah dan bank harus setuju terhadap perubahan akad dan semua ketentuannya. Kecakapan untuk membuat perikatan berarti kedua pihak harus mampu secara hukum untuk membuat dan menandatangani perjanjian. Suatu hal tertentu mengacu pada objek perjanjian yang jelas, seperti aset dalam IMBT atau barang dalam Murabahah. Sebab yang halal berarti tujuan dari perjanjian harus sah dan tidak melanggar hukum atau ketentuan syariah.

الأصلُ في العُقودِ الرِّضَا

*“keridhaan adalah dasar dari segala transaksi.”*

Kaidah ini menekankan bahwa setiap transaksi dalam Islam harus didasari oleh persetujuan dan kerelaan dari semua pihak yang terlibat. Tidak boleh ada paksaan atau tekanan dalam akad atau transaksi apa pun, karena persetujuan yang bebas dan sukarela adalah kunci untuk memastikan keadilan dan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Keridhaan ini menciptakan dasar yang kuat untuk kepercayaan dan transparansi dalam setiap transaksi ekonomi, baik dalam perdagangan, perjanjian sewa, atau bentuk transaksi lainnya.<sup>21</sup>

Kaidah ini memiliki implikasi luas dalam hukum Islam, terutama dalam memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan dengan kejujuran dan keterbukaan. Misalnya, dalam jual beli, penjual harus mengungkapkan semua informasi yang relevan tentang barang yang dijual, dan pembeli harus sepenuhnya memahami dan menyetujui kondisi tersebut sebelum akad dilakukan. Jika keridhaan ini tidak terpenuhi, transaksi tersebut bisa dianggap tidak sah atau batal demi hukum. Dengan demikian, kaidah tersebut bukan hanya prinsip etis tetapi juga aturan hukum yang esensial dalam menjaga integritas dan keadilan dalam muamalah (interaksi sosial dan bisnis) dalam Islam.

Legalitas konversi akad juga dilihat dari perspektif fatwa DSN MUI yang mengatur tentang prosedur konversi akad. Fatwa DSN MUI No. 49 Tahun 2005 memberikan pedoman mengenai cara yang benar untuk mengkonversi akad dari

<sup>21</sup> A Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Jakarta: Prenada Media Group, 2007), hlm 130.

IMBT ke Murabahah, termasuk ketentuan bahwa konversi harus dilakukan secara transparan dan adil. Fatwa ini menegaskan pentingnya mematuhi semua prinsip syariah dalam proses konversi, termasuk pengungkapan harga asli, margin keuntungan, dan jadwal pembayaran yang jelas. Kepatuhan terhadap fatwa ini memastikan bahwa konversi akad dilakukan sesuai dengan hukum syariah dan melindungi hak-hak nasabah.<sup>22</sup>

Dalam praktiknya, konversi akad dari IMBT ke Murabahah memberikan fleksibilitas bagi bank dan nasabah untuk menyesuaikan perjanjian dengan perubahan kebutuhan dan kondisi keuangan. Namun, proses ini harus dilakukan dengan cermat untuk memastikan semua rukun dan syarat akad terpenuhi, baik menurut ketentuan syariah maupun hukum positif. Dengan demikian, konversi akad dapat memberikan manfaat maksimal bagi kedua belah pihak tanpa melanggar prinsip-prinsip dasar hukum Islam atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ibnu Qayyim al-Jauziyah, seorang ulama terkenal dalam hukum Islam, mengemukakan beberapa teori hukum yang penting, salah satunya adalah teori "Maslahah Mursalah" (kemaslahatan umum). Teori ini menyatakan bahwa hukum Islam harus selalu mempertimbangkan kemaslahatan (kebaikan dan kesejahteraan) umat manusia. Jika tidak ada nash (teks Al-Qur'an dan Hadis) yang jelas mengenai suatu masalah, maka kemaslahatan menjadi pertimbangan utama dalam penetapan hukum. Prinsip ini memberikan fleksibilitas dalam penerapan hukum Islam agar tetap relevan dan mampu menjawab tantangan zaman tanpa meninggalkan prinsip dasar syariah.

Konversi akad dari IMBT (Ijarah Muntahiyah Bitamlik) ke Murabahah dalam perbankan syariah dapat dianalisis melalui konsep teori perubahan hukum Ibnu Qayyim al-Jauziyah. Ibnu Qayyim menjelaskan bahwa hukum Islam memiliki fleksibilitas untuk berubah sesuai dengan situasi dan kondisi yang berkembang, dengan tetap berpegang pada prinsip dasar syariah. Dalam konteks konversi akad,

---

<sup>22</sup> Anwar Abbas et al., *Himpunan Fatwa Perbankan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI* (Jakarta: Emir, 2020), hlm 40.



perubahan ini mencerminkan adaptasi hukum terhadap kebutuhan praktis dan keuangan nasabah serta dinamika pasar yang memerlukan fleksibilitas untuk menjaga keadilan dan kepatuhan terhadap syariah.<sup>23</sup>

فَتَغَيَّرُ الْفَتَوَىٰ وَاخْتِلَافُهَا بِحَسَبِ تَغْيِيرِ الْأَزْمِنَةِ وَالْأَمْكِنَةِ وَالْأَحْوَالِ وَالنِّيَّاتِ وَالْعَوَائِدِ

*"Perubahan dan perbedaan fatwa berdasarkan perubahan waktu, tempat, kondisi, niat, dan adat."*

Teori ini menekankan bahwa hukum Islam tidak bersifat statis, melainkan dinamis dan dapat disesuaikan dengan perubahan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya. Ibnu Qayyim menegaskan bahwa penerapan hukum harus fleksibel dan adaptif untuk memastikan keadilan dan kemaslahatan tetap terjaga dalam masyarakat yang terus berkembang. Dengan kata lain, hukum harus mampu merespon perubahan tanpa mengabaikan prinsip-prinsip dasar syariah.




---

<sup>23</sup> Ibnu Al-Qayyim Al-Jauziyyah, *Ilam Al-Muwaqqin Ar Rabbi Al'alamiin* (Al-Qahirah: Dar Al-Hadis, 1993).

Gambar 1.1 Latar Belakang Masalah

