

<b>Accepted:</b> <b>Februari 2022</b>	<b>Revised:</b> <b>April 2022</b>	<b>Published:</b> <b>April 2022</b>
--	--------------------------------------	--

## ***Hillah Hukmi* Dalam Pengembangan (*Legal Reform*) Fatwa DSN MUI Tentang Pelaksanaan PPR Inden Syariah**

**Azhar Muttaqin**

Universitas Muhammadiyah Malang

[azhar@umm.ac.id](mailto:azhar@umm.ac.id)

### ***Abstract***

*This article discusses Hillah Hukmi in the context of developing the Fatwa of DSN-MUI regarding the implementation of the Sharia Inden PPR. The focus of the study is on analyzing indications of the use of hillah hukmi in the way the DSN-MUI stipulates a law. Especially in fatwa 101/DSN-MUI/X/2016 regarding the al-Ijaarah al-Maushuufah Fii al-Dzimmah contract or commonly abbreviated as IMFD. The research method used is qualitative by conducting content analysis which is commonly used in library research models with a normative juridical approach. This article finds that in the development of the fatwa of DSN-MUI in order to support the development of Islamic financial institutions, it is indicated to use the concept of hillah hukmi. This can be seen when the implementation of the Indent PPR Sharia is allowed using the Ijaarah al-Maushuufah Fii Dzimmah (IMFD) contract. DSN-MUI issued the fatwa because it was considered an alternative that could solve the problem of Indent PPR which was often hampered, and also became a complementary contract to the Musyaraakah Mutanaaqishah (MMQ) and Ijaarah Muntahiyah Bi Tamliik (IMBT) contracts. IMFD is indicated to contain hillah because the terms and substance of the contract are different. Namely, making the lease contract as the basis for allowing home ownership even though the essence of the contract is the sale and purchase of greetings. Qualitatively, this article reveals how the legal development carried out by the DSN-MUI in this way, especially in order to respond to public demands for the issuance of a fatwa that is able to accommodate the need for ownership of indent houses based on sharia principles.*

**Keywords:** *Hillah Hukm; Fatwa DSN-MUI.*

### Abstrak

Perkembangan Artikel ini mendiskusikan tentang *Hillah Hukmi* dalam Pengembangan (*Legal Reform*) Fatwa DSN MUI tentang pelaksanaan PPR Inden Syariah. Fokus kajiannya pada analisis indikasi penggunaan *hillah hukmi* dalam cara DSN-MUI menetapkan suatu hukum. Khususnya pada fatwa No. 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *al-Ijaarah al-Maushuufah Fii al-Dzimmah* atau yang lazim disingkat IMF. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan melakukan analisa isi (*content analysis*) yang lazim digunakan pada model *library research* dengan pendekatan yuridis normatif. Artikel ini menemukan bahwa dalam pengembangan (*Legal Reform*) fatwa DSN MUI dalam rangka mendukung perkembangan lembaga keuangan syariah terindikasi menggunakan konsep *hillah hukmi*. Hal tersebut nampak salah satunya ketika diperbolehkannya pelaksanaan PPR inden Syariah yang menggunakan akad *Ijaarah al-Maushuufah Fii Dzimmah* (IMFD). DSN-MUI mengeluarkan fatwa tersebut karena dianggap sebagai alternatif yang solutif untuk PPR Inden yang sering terkendala, dan dipandang bisa melengkapi akad-akad pembiayaan perumahan yang lain, seperti akad *Musyaraakah Mutanaaqishah* (MMQ) dan *Ijaarah Muntahiyah Bit tamliik* (IMBT). IMF terindikasi mengandung *hillah* karena antara istilah dan substansi akad berbeda. Yaitu, memformulasikan akad sewa dasar memiliki rumah, meskipun esensi akadnya adalah *salam*. Secara kualitatif deskriptif, artikel ini mengungkap, bagaimana pengembangan hukum yang dilakukan DSN-MUI dengan cara tersebut, khususnya dalam rangka menjawab tuntutan masyarakat atas penerbitan fatwa yang mampu mengakomodir kebutuhan terhadap kepemilikan rumah inden berbasis prinsip syariah.

**Kata Kunci :** *Hillah Hukmi*; Fatwa DSN-MUI.

### Pendahuluan

Kebutuhan masyarakat akan perumahan yang terjangkau dan terbiayai sesuai kemampuan, sudah merupakan fenomena umum yang dibaca sebagai lahan bisnis oleh banyak pengusaha property. Tidak terkecuali oleh pelaku usaha bisnis property berbasis syariah. Banyak skim pembiayaan yang ditawarkan, dari mulai kredit perumahan murah, dan yang syariah mulai dari *Muraabahah*, *istishna* hingga yang lagi berkembang sekarang adalah sistem *Ijaarah* (sewa menyewa).

Adiwarman Karim selaku Wakil Ketua DSN MUI menjelaskan, saat ini terdapat praktik di masyarakat dalam bentuk sewa guna usaha yang mekanismenya menggunakan model pemesanan manfaat barang dan/atau jasa atas dasar spesifikasi yang disepakati kedua belah pihak. Menurutnya, untuk memenuhi kebutuhan tersebut, masyarakat kerap kali membutuhkan pendanaan syariah dari Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Maka MUI dianggap perlu untuk menerbitkan fatwa untuk menjadi pedoman hukum pelaksanaan hal itu.<sup>1</sup> Sejatinnya MUI memang harus mampu merespon perkembangan persoalan hukum yang ada di masyarakat dengan menerbitkan fatwa dari hasil ijtihad yang dilakukan secara bersama-sama<sup>2</sup> di lembaga fatwanya. Khusus untuk bidang ekonomi syariah, dilakukan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI).

Dulu, dalam menjalankan transaksi PPR Inden, perbankan syariah seringkali terkendala dengan beberapa pendekatan dalam menyepakati akad yang digunakan. Jika ingin melakukan akad dengan prinsip *Muraabahah*, maka persyaratannya rumah sudah harus jadi terlebih dahulu. Sedangkan jika ingin melakukan inden, maka waktu yang dibutuhkan cukup lama, tergantung tipe rumahnya, ada yang hingga sampai 12 bulan, paling cepat 6 bulan. Kondisi ini menjadikan bisnis perumahan dengan prinsip syariah seringkali mengalami jalan buntu dan kurang diminati. Hingga akhirnya, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) pada tahun 2016 menerbitkan fatwa 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *al-Ijaarah al-Maushuufah Fii al-Dzimmah* atau yang lazim disingkat IMFD. Dengan adanya fatwa ini, bisnis property syariah, khususnya perumahan inden menjadi lebih terdorong untuk berkembang.

Selain IMFD, pembiayaan perumahan juga bisa menggunakan transaksi dengan pola *Musyaraakah Mutanaaqishah* (MMQ) atau *Ijaarah Muntahiyah Bit tamliik* (IMBT). Implementasinya diwujudkan dalam akad antara nasabah dengan Bank Syariah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang, yang mana asetnya kemudian dimiliki secara bersama. Kemudian klien melakukan pembayaran sejumlah dana secara ansur kepada Bank untuk membeli sebagian

---

<sup>1</sup> Idealisa Misyarafina, 'Fatwa DSN MUI Akan Dorong Pembiayaan Perumahan Inden | Republika Online', 2021.

<sup>2</sup> Muhamad Izazi Nurjaman and Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 'Membedah Kedudukan Maqashid Syariah Dalam Fatwa MUI Tentang Jual Beli Emas Secara Tidak Tunai Menurut Teori Pendekatan Sistem Jasser Auda', *El-Faqih : Jurnal Pemikiran Dan Hukum Islam*, 7.1 (2021), 19–37 <<https://doi.org/10.29062/FAQIH.V7I1.243>>.

atau bagian tertentu dari objek perjanjian. Dalam pembiayaan berasaskan prinsip *Musyaraakah* ada bagi hasil yang harus diberikan atas usaha tertentu<sup>3</sup>, sehingga membeli rumah berdasarkan prinsip *Musyaraakah* juga harus menghasilkan beberapa keuntungan. Didasarkan pada hal tersebut, maka *akad Musyaraakah Mutanaaqishah* dapat digabungkan dengan akad *Ijaarah* yang mana *ujrah* akad *Ijaarah* menjadi keuntungan yang kemudian dibagi sesuai dengan nisbah yang sudah disepakati. Memperhatikan hal itu, maka IMFD dianggap sebagai pelengkap dari akad yang sudah ada, yaitu akad *Musyaarakah Mutanaaqishah* (MMQ) atau *Ijaarah Muntahiyah Bit tamliik* (IMBT) tersebut. Memenuhi unsur IMBT karena pada akhirnya akad *Ijaarah* pada transaksi inden PPR syariah berujung pada perpindahan hak milik sesuai dengan akad yang disepakati.<sup>4</sup>

PPR inden syariah dengan menggunakan akad IMFD selain dianggap lebih menguntungkan kedua belah pihak juga lebih mudah untuk diimplementasikan. Selama ini jika menggunakan akad *Muraabahah* atau *ishtisnha* akan sulit untuk dipenuhi persyaratannya, yaitu tidak diperbolehkan adanya penentuan jangka waktu tertentu. Apabila ditentukan jangka waktu penyerahan barang, maka akad kontrak berubah menjadi akad salam, ini menurut pendapat Abu Hanifah.<sup>5</sup>

Kompleksitas akad apa yang paling sesuai dan praktis untuk diterapkan pada transaksi inden PPR Syariah, menjadikan MUI harus melakukan reformasi hukum fatwa. Hal inilah yang kemudian diterbitkannya fatwa *Ijaarah Maushuufah fi Dzimmah*. Reformasi fatwa ini terindikasi ketika dimasukkannya formulasi *hillah* pada akad tersebut. Dianggap demikian, karena memang parameter *hillah* ada di sana. Sebagaimana dipahami bahwa *hillah* adalah sebuah upaya untuk mencari jalan keluar (*makhraja*) dari problematika yang dihadapi masyarakat. Konsep ini didasarkan pada motivasi yang ada pada spirit ajaran Islam, salah satunya merujuk al-Qur`an surat at-Talaq ayat 2 yang kemudian dijadikan oleh ulama sebagai dasar dari *hillah*. Hal ini sebagaimana

---

<sup>3</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah Untuk UIN, STAIN, PTAIS Dan Umum* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), p. 183.

<sup>4</sup> Darsono, *Perbankan Syariah Di Indonesia : Kelembagaan Dan Kebijakan Serta Tantangan Ke Depan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), p. 229.

<sup>5</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhul Islami Wa Adillatuhu Juz IV, III* (Beirut: Dar al-Fikr, 1985), p. 663.

dikutip dari penelitian Moh Imran Rasyadi tentang *hillah*.<sup>6</sup> Lebih spesifik lagi al-Khadduri memahami *hillah* sebagai konsep hukum, secara sadar dipergunakan sebagai alat yang berguna untuk tujuan fiksi hukum yang bijaksana, yang sebenarnya berarti subordinasi keadilan substantif dalam keadilan prosedural. Pendek kata, *hillah* menurutnya adalah penyelesaian yang didasarkan metode hukum juga.<sup>7</sup>

Secara lafazh, PPR Inden Syariah dengan konsep *Ijaarah Maushuufah fi adz-Dzimmah* (IMFD) diformulasi dengan menggunakan akad *Ijaarah*, akan tetapi secara substantif akadnya adalah *bay As-Salam*. Mengapa demikian? Sebab akad salam yang dijadikan dasar hukum mengatur IMFD, maka seharusnya pembayaran *ujrah* harus telah dibayarkan saat akad dibuat. Sedangkan jika *Ijaarah* yang dijadikan dasar hukum mengatur IMFD, maka pembayaran *ujrah* bisa dilaksanakan secara tangguh. Di sinilah terletak indikasi *Hillah*nya. Bagaimana bisa antara lafazh akad dan substansinya bisa berbeda. Sebenarnya apa yang ingin diwujudkan oleh MUI dalam persoalan transaksi PPR Inden Syariah ini? Hal inilah yang penulis ungkap dalam tulisan ini.

### Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif dengan cara melakukan analisis isi (*content analysis*), yaitu melakukan kajian dari berbagai sumber literatur yang terkait. Jenis data yang dibutuhkan adalah jenis data kualitatif yang dikumpulkan dengan menggunakan studi kepustakaan (*library research*) berkaitan dengan Fatwa DSN-MUI tentang PPR Inden Syariah dalam *Ijarah Maushufah fii Dzimmah*. Termasuk secara khusus akan melihatnya sebagai bentuk pengembangan hukum dengan penggunaan *Hillah Hukmi*. Analisis data dilakukan dengan menggunakan teknik deskriptif-kualitatif, yaitu dengan cara mempelajari dan memahami berbagai data yang terkumpul, kemudian merumuskan hasilnya sebagai sebuah kesimpulan. Sumber data diperoleh dari berbagai literatur, baik yang berasal dari buku, lembar putusan fatwa, kitab fiqih, ushul fiqih, jurnal, artikel atau hasil penelitian lainnya yang memiliki keterkaitan erat dengan pembahasan dalam penelitian ini. Hasil penelitian ini

<sup>6</sup> Rayadi, Imran Moh, 'Hilah Hukmi, Studi Perkembangan Teori Hukum Islam', *Al-Maslahah*, 12.1 (2016) <<https://doi.org/10.24260/ALMASLAHAH.V12I1.335>>.

<sup>7</sup> Madjid al-Khadduri, *Teologi Keadilan Perspektif Islam. Terj* (Surabaya: Risalah Gusti, 1999), p. 225.

diharapkan mampu memberikan sumbangsih pemikiran yang baru dan menambahkan khazanah pengetahuan di bidang hukum ekonomi syariah. Khususnya yang berhubungan dengan pengembangan hukum yang dilakukan oleh DSN-MUI dalam menjawab persoalan-persoalan di bidang Hukum Ekonomi Syariah.

## **Pembahasan**

### **Dinamika bisnis Perumahan Syariah**

Bisnis perumahan syariah lazim juga disebut sebagai bisnis properti syariah. Perkembangan bisnis ini diawali dengan banyaknya kebutuhan masyarakat untuk membeli rumah dengan skema pembiayaan tanpa melalui bank. Banyaknya pemilik lahan yang ingin memanfaatkan lahannya agar menghasilkan keuntungan, kemudian didukung dengan banyaknya pemilik modal yang ingin mendapatkan keuntungan dengan konsep bunga, menjadi motivasi beberapa kalangan membangun bisnis properti syariah ini. Selain mengajak pemilik lahan untuk berpikir kreatif, juga membantu masyarakat melepaskan diri dari riba.<sup>8</sup>

Perkembangan bisnis perumahan syariah ini sudah bukan lagi hal baru, transaksi bisnis ini selanjutnya menggunakan istilah KPR syariah. Disebut demikian karena proses kepemilikan rumah ini tidak secara tunai, namun dengan perjanjian hutang piutang dengan sistem inden. Mekanismenya, pihak yang ingin memiliki rumah mengajukan permohonan kepada pemilik modal, bisa Bank dan juga non bank untuk menjajaminkannya sejumlah dana seharga rumah inden yang diinginkan. Pihak yang diminta kemudian membayarkan biaya rumah inden itu dan kemudian menarik pembayarannya secara kredit setiap bulan dari pembeli.

Di Indonesia skema KPR syariah bisa menggunakan dua alternatif, utamanya menggunakan bank, ada beberapa alternatif yang relatif baru menggunakan pengembang tanpa bank. KPR Syariah tanpa bank biasanya

---

<sup>8</sup> Khairina F. Hidayati, 'KPR Syariah: Pengertian, Akad, Dan Tips Pengajuannya - Glints Blog', 2021.

pembeli rumah langsung membayar cicilan kepada pengembang<sup>9</sup>. Menurut penelitiannya Hajid Maududi,

KPR Syariah yang prosesnya tanpa bank berbeda dibandingkan KPR konvensional yang menggunakan bank. KPR syariah tanpa bank diyakini memudahkan nasabah, karena nasabah tidak perlu berurusan dengan urusan administrasi yang seringkali berbelit-belit. KPR syariah yang tidak menggunakan bank dinilai memiliki fleksibilitas yang tinggi karena memiliki ciri-ciri berikut: tidak diperlukan cek BI (*BI checking*), slip gaji atau SK sehingga sesuai untuk pengusaha nonformal seperti pedagang, tanpa denda, tanpa sita, dan tanpa riba. Beberapa fitur tersebut menjadi andalan para developer yang mereka sampaikan dalam media-media promosi seperti website atau media sosial seperti WhatsApp, Instagram, Facebook, Tiktok, dan lain-lain.<sup>10</sup>

Disebabkan istilah KPR seringkali menimbulkan asumsi adanya kredit, meskipun di perbankan syariah tidak menggunakan sistem perkreditan. Kredit sendiri diartikan sebagai transaksi berbasis hutang. Akhirnya para ulama dan mufti telah menyepakati bahwa membeli rumah melalui pembiayaan bank (dengan perjanjian hutang) dilarang, karena perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas-jelas mengandung riba. Maka untuk terhindar darinya (walau masih menggunakan istilah KPR), beberapa bank syariah mengartikan KPR sebagai "kepemilikan rumah". Dan perkembangan selanjutnya mempergunakan istilah Pembiayaan Perumahan Syariah (PPR). Untuk menjalankannya, Bank Syariah mengkombinasikan dan menjajaki akad-akad transaksi yang diperbolehkan dalam Islam dengan operasionalisasi KPR yang ada di Perbankan konvensional.<sup>11</sup>

Akad-akad yang dipergunakan oleh Bank Syari'ah dalam mengoperasionalkan pembiayaan KPR Syariah yang populer sejak sebelum diterbitkannya fatwa tentang IMFD hingga saat ini, adalah *Muraabahah*, *Musyaraakah Mutanaaqisah*, *Istishna*, dan *Ijaarah Muntahiyah Bit tamliik*.

<sup>9</sup> Devi Verawati, 'Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang', 2017.

<sup>10</sup> Najid Maududi, 'Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Booking Fee Pada Pembelian Rumah Di Perumahan Alam Indah Benda Dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes', 2017.

<sup>11</sup> Helmi Haris, 'Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)', *La\_Riba*, 1.1 (2007), 113–25 <<https://doi.org/10.20885/lariba.vol1.iss1.art8>>.

a. *Muraabahah*. Akad ini adalah sebuah skim transaksi kepemilikan rumah berdasarkan mekanisme jual beli. Hal ini memang merupakan makna dan fungsi dari *Muraabahah* itu sendiri dalam kajian akad-akad *mu`amalah iqthishadiyah*. Secara lengkap dikenal dengan istilah *Bai` al-Muraabahah*, Yaitu jual beli barang pada harga asal dengan adanya tambahan profit yang telah disepakati, maka penjual harus menyebutkan harga pokok barang dan besarnya keuntungan tambahannya. Atau secara teknis *Muraabahah* diartikan sebagai jual beli dimana kenaikan harga diungkapkan kepada pembeli berdasarkan “harga beli” penjual. Bentuk pembayaran dalam kontrak, bisa tunai dan bisa juga ditangguhkan.<sup>12</sup> *Bai` al-Muraabahah* adalah istilah yang juga digunakan dalam perbankan syariah, dimana terdapat akad jual beli antara bank dengan nasabah. *Muraabahah* ini diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut dijelaskan bahwa jika bank menerima permintaan nasabah untuk pembelian barang dari bank, maka bank harus terlebih dahulu membeli barang yang dipesan oleh nasabah pada pedagang atau penjual secara sah.<sup>13</sup>

Pada transaksi perumahan, bank akan membeli rumah atau apartemen yang dibutuhkan nasabah, yang selanjutnya dijual kembali kepada nasabah dengan ditambah sejumlah keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Keuntungan itu adalah selisih harga beli dengan harga jual yang dibayarkan oleh nasabah secara ansur. Misalnya, seseorang sebagai nasabah, ingin membeli rumah Rp. 500.000.000,-, orang tersebut kemudian membayar DP sebesar 20 persen, atau sebesar Rp. 100.000.000,- kepada pengembang. Sisanya, dia pinjam bank dengan skema KPR Syariah akad *Muraabahah*.<sup>14</sup>

b. *Musyaraakah Mutanaqisah*. Akad ini adalah salah satu cabang dari dari akad *Musyaraakah* secara umum. Sebagaimana yang didefinisikan oleh M.Syafii Antonio, *Musyaraakah* adalah akad kerja sama antara dua belah pihak atau lebih dalam usaha spesifik, yang mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*expertise*) dengan kesepakatan keuntungan dan

---

<sup>12</sup> ISRA, *Sistem Keuangan Islam, Prinsip Dan Operasi*, ed. by Asraf Wajdi Dusuki (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), p. 242.

<sup>13</sup> Fatwa DSN-MUI, ‘No. 4/DSN-MUI/IV/2000 Murabahah’, 2000.

<sup>14</sup> Ferry Fadhlurrahman, ‘Mau Beli Rumah? Cek Dulu Simulasi KPR Syariah Ini! | Rumah123.Com’.

resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan bagian yang disepakati.<sup>15</sup> Secara khusus tentang operasional *Musyaraakah* diatur dalam fatwa DSN-MUI No. 07/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut ada penegasan, bahwa kedua belah pihak harus betul-betul cakap atau memahami bidang-bidang yang disepakati.<sup>16</sup>

Akad *Musyaraakah Mutanaaqishah*, baru diterbitkan DSN-MUI pada tahun 2008, yaitu fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Secara umum dijelaskan bahwa *Musyaraakah Mutanaaqishah* adalah *Musyaraakah* atau *Syirkah* di mana kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang karena adanya pembelian oleh pihak lain secara bertahap.<sup>17</sup> Dengan kata lain, akad ini merupakan suatu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk memiliki suatu asset atau barang, dimana kerjasama tersebut akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sedangkan hak kepemilikan bagian yang lain akan bertambah. Dalam *Musyaraakah Mutanaaqishah* ada unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa menyewa (*Ijaarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau kerjasama dana dan kepemilikan. Sedangkan sewa adalah imbalan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *Musyaraakah Mutanaaqishah* merupakan ketentuan pokok dari kedua unsur itu<sup>18</sup>.

Dalam transaksi kepemilikan rumah, seseorang sebagai nasabah dan bank secara bersama-sama membeli rumah yang diinginkan. Biaya harus dibayar masing-masing pihak sesuai dengan yang telah disepakati. Contohnya, nasabah dan bank telah sepakat untuk membayar 80% oleh bank dan 20% oleh nasabah. Rumah tersebut kemudian disewakan kepada nasabah, karena bank memiliki porsi yang lebih besar dari pembayaran rumah. Artinya untuk sementara hak pemilikan rumah seolah-olah masih menjadi milik bank. Kegiatan menyewakan rumah dilakukan dalam rangka mengganti cicilan yang telah dibayar oleh bank. Sehingga biaya sewa rumah itu sama dengan nasabah yang membayar biaya pembayaran cicilan KPR.<sup>19</sup>

<sup>15</sup> M.Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), p. 90.

<sup>16</sup> Fatwa DSN-MUI, 'No. 07/DSN-MUI/IV/2000 Musyarakah', 2000.

<sup>17</sup> Fatwa DSN-MUI, 'NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Musyarakah Mutanaaqishah', 2008.

<sup>18</sup> Muhammad Nadraturaman Hosen, 'Musyarakah Mutanaaqishah', *Al-Iqtishad: Journal of Islamic Economics*, 1.2 (2016) <<https://doi.org/10.15408/aiq.v1i2.2463>>.

<sup>19</sup> Fadhlurrahman.

c. *Istishna*. Secara lengkapnya dikenal dengan istilah *Bay` al-Istishna* atau penjualan manufaktur. Akad ini secara teknis didefinisikan sebagai perjanjian kontraktual dengan pemanufaktur, untuk memproduksi barang yang disertai dengan deskripsi terperinci, dengan komposisi harga yang sudah ditentukan.<sup>20</sup> Akad *Istishna* diatur dalam Fatwa DSN MUI No. 06/DSN-MUI/IV/2000 yang mendefinisikannya sebagai akad jual beli berbentuk pemesanan pembuatan suatu barang dengan persyaratan dan kriteria tertentu yang disepakati pemesan (*mustashni`*) dan penjual (*shani`*).<sup>21</sup> *Istishna* sejatinya adalah pengembangan dari prinsip yang ada pada *bay` as-salam*, yang mana penyerahan barang yang dipesan dilaksanakan di lain waktu, sedangkan pembayarannya bisa ditangguhkan atau dicicil.<sup>22</sup>

Dalam hal transaksi KPR dengan akan *isthisna* diilustrasikan dengan konsumen melakukan pemesanan untuk memiliki rumah dengan konstruksi tertentu kepada pengembang atau bank. Kemudian bank menyediakan rumah sesuai dengan pesanan. Jika sudah tersedia, bank menyerahkannya kepada konsumen. Selanjutnya konsumen membayar cicilan kepada bank selama jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Pada prakteknya di bank syariah, akad *istishna* yang dilakukan pada transaksi KPR adalah bersifat paralel. Maksudnya, konsumen membawa spesifikasi tertentu tentang rumah yang ingin dipesannya kepada bank. Bank dan konsumen kemudian melakukan kesepakatan harga jual rumah mekanisme pembayaran dan serah terimanya. Karena bank bukan pengembang, maka bank memesan lagi kepada pengembang untuk dibuatkan rumah tersebut. Inilah yang dimaksud dengan *istishna* paralel.<sup>23</sup>

d. *Ijaarah Muntahiyah Bit tamliik*. Lazim disingkat dengan IMBT yang dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *financial leasing with purchase option*. IMBT merupakan istilah baru yang tidak dikenal atau ditemukan dalam kitab-kitab klasik, khususnya dari semua ulama mazhab. Dr Asy-Syamil menjelaskan IMBT sebagai akad yang dilakukan oleh Bank Islam dalam rangka untuk

---

<sup>20</sup> ISRA.

<sup>21</sup> Fatwa DSN-MUI, 'No. 06/DSN-MUI/IV/2000 *Istishna*', 2000.

<sup>22</sup> Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Panduan Perbankan Syariah*, Zikrul Hak (Jakarta, 2003), p. 41.

<sup>23</sup> Ahmad Ghazali, *Serba Serbi Kredit Syariah Jangan Ada Bunga Di Antara Kita* (Jakarta: PT. EIF X Media Komputindo Kelompok Gramedia, 2005), p. 28.

menyewakan barang untuk kurun waktu tertentu kepada seseorang. Harga kredit kadang lebih tinggi dari harga normalnya, dan orang yang menyewa dapat memiliki barang tersebut setelah masa sewanya telah habis. Jika penyewa telah menyelesaikan pelunasan uang sewa, maka barangnya menjadi miliknya dengan akan hibah, atau diibaratkan uang cicilan terakhir menjadi uang jual beli terhadap barang yang telah disewa.<sup>24</sup> Di tahun 2002, DSN MUI mengeluarkan fatwa No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang IMBT dengan mendefinisikannya tidak jauh beda dengan Asy-Syamil, yaitu sebagai sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa<sup>25</sup>.

Tentang IMBT, disebutkan klausanya pada bahasan penyaluran pembiayaan penyewaan yang ada pada Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, yaitu pada pasal 19 ayat 1 dan 2 poin f yang berbunyi: “Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad Ijaarah dan/atau sewa beli dalam bentuk *Ijaarah Muntahiya bi tamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah”.<sup>26</sup> Peraturan IMBT juga ditemukan dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003 dan Buku Kodifikasi Produk Perbankan Syariah, Lampiran SEBI No. 10/31/DPBS tanggal 7 Oktober 2008 perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah PBI No. 19/17/PBI/2008 tanggal 25 september 2008.

Prosedur dan skema pembiayaan KPR dengan menggunakan akad IMBT mendekati konsep jual beli umumnya. Yang membedakan dari konsep ini adalah nasabah ingin membiayai kepemilikan rumah, lalu pihak bank menawarkan konsep IMBT, yaitu menyewakan dan membelikan rumah itu kepada nasabah. Misbahus Soleh dalam penelitiannya menjelaskan bahwa konsep ini cukup menguntungkan bagi pihak bank, karena mendapat profit dengan sistem sewa. Beda dengan jual beli, nilai harga dan nilai margin keuntungan ditentukan pada awal akad, dimana pihak bank tidak dapat menjual harga berdasarkan harga pasar yang berlaku. Dengan model konsep sewa ini,

---

<sup>24</sup> Mahmud Abdul Karim Ahmad Irsyid, *Asy-Syamil Fi Muamalat Wa Amaliyatil Masharif Al-Islamiah* (Yordania: Darun Nafais, 2007), p. 63.

<sup>25</sup> Fatwa DSN-MUI, ‘No. 27/DSNMUI/III/2002 Ijarah Muntahiya Bi Tamlik’, 2002.

<sup>26</sup> Republik Indonesia UU, ‘Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008’ (Yogyakarta: Pustaka Mahardika, 2011).

pihak bank dapat menaikkan harga sewa sesuai dengan kondisi pasar yang terjadi dan mampu meminimalisir kerugian.<sup>27</sup>

Inilah empat akad yang lazim digunakan dalam transaksi pembiayaan perumahan syariah sebelum dan sesudah terbitnya fatwa *al-Ijaarah al-Maushuufah fi al-Dzimmah* atau disingkat IMF<sup>28</sup> pada tahun 2016. Meskipun sama-sama sebagai akad dalam transaksi pembiayaan perumahan syariah, namun masing-masing memiliki spesifikasi akad yang mencirikan antara satu dengan yang lain. Perbedaan dan persamaan terletak pada skema, sumber keuntungan dan ketersediaan barang. Ilustrasinya sebagaimana pada tabel berikut :

Unsur Pembeda	Jenis-jenis Akad Pembiayaan KPR Syariah			
	Muraabahah	MMQ	Istishna	IMBT
Skema	Perjanjian jual beli	Perjanjian kerjasama (kongsi) Perjanjian sewa dengan pengalihan hak	Perjanjian jual beli dalam bentuk pesanan	Perjanjian sewa Perjanjian jual beli atau hibah
Sumber keuntungan	Laba penjualan	Manfaat sewa Penjualan share hak milik	Laba Penjualan	Manfaat sewa
Ketersediaan barang	Tersedia	Tersedia	Belum Tersedia	Tersedia

Tabel : Persamaan dan perbedaan Akad-akad Pembiayaan KPR Syariah, sumber :<sup>28</sup>

Secara umum, setiap skema pembiayaan KPR di atas memang memiliki perlakuan resiko yang berbeda. Namun pada prinsipnya setiap skema yang ditawarkan tersebut adalah jenis pembiayaan berbasis syariah yang diyakini bebas dari unsur riba.

Pembahasan lebih lanjut tentang akad ini untuk bisnis perumahan, istilah yang belakangan mulai sering digunakan bukan lagi KPR syariah, tetapi PPR

<sup>27</sup> Misbahus Sholeh Bachtiar, ‘Analisis Perbandingan Pembiayaan Kpr Menggunakan Akad Murabahah Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (Imbt) Pada Bri Syariah Kcp Menganti’, 2019.

<sup>28</sup> Bachtiar.

syariah. Penggunaan istilah KPR sudah umum, baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Hanya saja istilah KPR yang cenderung memunculkan asumsi kredit. Dalam rangka menghindari hal ini beberapa bank syariah (seperti Bank Tabungan Negara Islam) mengartikannya sebagai "kepemilikan rumah". Perkembangan selanjutnya mempergunakan istilah Pembiayaan Perumahan Syariah (PPR). Dari berbagai definisi para ahli, disimpulkan bahwa Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) adalah suatu bentuk pembiayaan yang diberikan oleh bank, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia NO.14/33/ . DPbS, berlaku untuk bank konvensional dan bank syariah, nasabah pemilikan rumah, usaha, rumah susun dan apartemen yang harus diberikan agunan.<sup>29</sup> Istilah ini selanjutnya lebih populer digunakan hingga saat ini untuk transaksi perumahan berbasis syariah. Khusus untuk inden, istilahnya menjadi PPR Inden Syariah.

### **PPR Inden Syariah dengan akad IMF**

Akad *al-Ijaarah al-Maushuufah fi al-Dzimmah* (IMFD) merupakan fatwa *mutaakhir* dari DSN-MUI yang bisa dijadikan model akad pembiayaan PPR inden syariah. Walaupun telah diterbitkan pada tahun 2016, hingga saat ini belum ada fatwa lagi tentang model akad terbaru yang bisa digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah berbasis syariah. Fatwa yang dimaksud adalah No. 101/DSN-MUI/X/2016. Lahirnya fatwa ini memang didasarkan pertimbangan permohonan terkait PPR inden syariah. Penerbitannya sangat disambut baik oleh kalangan akademisi dan praktisi. Direktur Utama Panin Dubai waktu itu, Deny Hendrawati meyakini perkembangan Syariah akan semakin baik lagi dengan adanya fatwa tersebut. Menurutnya, fatwa itu sudah diperjuangkan lama, karena secara pasar, syariah harus lebih konvensional, tentu dengan keunikannya tersendiri. Direktur Konsumer BNI Syariah waktu itu, Kukuh Rahardjo, juga melihat bahwa akad ini akan menjadi alternatif yang solutif untuk PPR Inden yang sering terkendala. Ada yang melakukan jual beli, tetapi secara prinsip *Muraabahah*, hanya untuk rumah yang sudah jadi.<sup>30</sup>

Akad *al-Ijaarah al-Maushuufah fi al-Dzimmah* terdiri dari tiga suku kata, yaitu *al-Ijaarah*, *al-Maushuf*, dan *fii al-Dzimmah*. Ketiga kata tersebut berasal

<sup>29</sup> Ardiansyah Putra, 'Reformasi Hukum Fatwa DSN-MUI Tentang Pembiayaan (Analisis Fatwa Ijarah Maushufah Fi Dzimmah No.102/Dsn-Mui/X/2016 Tentang PPR Inden Syariah Kombinasi Akad Jual Beli Dan Ijarah)', 2018.

<sup>30</sup> Misyarafina.

dari bahasa arab, yang jika dirangkai secara berurutan artinya; sewa menyewa terhadap sesuatu yang disifati yang ada dalam tanggungan. Di antara tiga kata ini hanya *Ijaarah* lah yang memiliki kajiannya dalam fiqih mu`malah klasik, yaitu sebuah transaksi pemindahan hak guna atau manfaat barang atau jasa melalui sewa upah dalam waktu tertentu dengan tanpa disertai pemindahan hak atas barang tersebut.<sup>31</sup> Adapaun *al-Ijaarah al-Maushuufah fi al-Dzimmah* sendiri artinya menurut DSN-MUI, adalah akad sewa-menyewa atas manfaat suatu barang (manfaat `ain) dan/atau jasa (`amal) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spersifikasinya (kualitas dan kuantitas).<sup>32</sup> Perbedaan yang paling esensial antara IMFD dengan *Ijaarah* lainnya adalah barang atau jasa belum ada pada saat akan dilakukan. Barang atau jasa harus dipesan terlebih dahulu pada saat akad, sebagaimana pada transaksi *salam* dan *istishna*.<sup>33</sup>

Implementasi IMFD dalam PPR Inden syariah di bank syariah diwujudkan dengan cara nasabah mengajukan akad pengadaan rumah yang asetnya menjadi milik bersama. Kemudian nasabah membayar secara angsur sejumlah dana/modal kepada bank untuk membeli porsi tertentu dari rumah tersebut. Karena akad IMFD ini adalah *Ijaarah*, maka *ujrah* yang dibayarkan dibagi hasil berdasarkan nisbah yang disepakati. *Ijaarah* pada IMFD ini berbeda dengan *Ijaarah* yang umumnya diterapkan, yaitu aset/rumah yang disewa itu belum terwujud atau masih dalam proses pembangunan, sehingga manfaatnya belum bisa diserahkan di saat akad. Ini lah kenapa dijelaskan sebelumnya, akad IMFD adalah *Ijaarah*, tetapi substansinya adalah *salam*. Dengan adanya akad IMFD ini, meski barang yang disewa belum ada, tapi transaksi sewa menyewa sudah bisa dilakukan di depan, dan nasabah sudah bisa mengangsur pembayaran, sehingga keuntungannya sudah bisa diterima oleh bank.

---

<sup>31</sup> Sa'id Adekunle Mikail, 'The Fiqh Characterization of Ijārah Mawṣūfah Fī Al-Dhimmah : An Analysis of Juristic Views', *ISRA International Journal of Islamic Finance*, 5.2 (2013) <<https://doi.org/10.12816/0002777>>.

<sup>32</sup> Fatwa DSN-MUI, 'No. 101/DSN-MUI/X/2016 Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah', 2016.

<sup>33</sup> Rega Felix, 'Potensi Penerapan Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Oleh Perbankan Syariah', *ResearchGate*, 2017.

Perbankan syariah harus betul-betul bisa membaca potensi besar yang ada pada akan IMF D ini. Karena memang perkembangan syariah sangat tergantung sejauh mana diperluasnya model-model pembiayaan yang potensial. Dengan adanya fatwa DSN-MUI mengenai akad IMF D ini terbuka peluang bagi bank syariah untuk memperluas pasarnya, yaitu pembiayaan terhadap aset yang belum ada atau akan dibangun, seperti kepemilikan terhadap rumah inden yang belum dibangun. Bahkan penerapannya tidak hanya terhadap barang, tapi juga kepada pembiayaan multi jasa, di mana manfaat jasa yang diberikan dilakukan di masa yang akan datang. Seperti penerapan akad IMF D untuk jasa travel umrah, atau IMF D terhadap fitur Go-Pay sebagaimana dikaji lebih mendalam oleh Eka Sri Apriliani dalam penelitiannya.<sup>34</sup>

Walaupun mayoritas ulama kontemporer menyatakan kebolehan IMF D berdasarkan diperbolehnya salam, tetapi karena ada unsur *Ijarah* di dalamnya, perbedaan pendapat tentang dasar hukum sesungguhnya masih terus menjadi kajian para ulama. Perbedaan ini berdampak pada pelaksanaannya, seperti permasalahan pembayaran *ujrah*. Apabila dasar hukum yang mengatur IMF D adalah *salam*, maka *ujrah* harus dibayarkan secara tunai pada saat akad, adapun jika dasar hukumnya adalah *Ijarah*, maka *ujrah* dapat dibayar secara angsur atau ditangguhkan.<sup>35</sup> Jika mengikuti akad salam, maka pembayaran *ujrah* pada IMF D akan sulit diterapkan dalam praktek, karena umumnya IMF D dipakai sebagai sub-kontrak dari akan lainnya seperti akad *Musyaraakah mutanaqisah*. Di Bahrain dibuatlah kesepakatan sebagai standar syariah oleh Accaounting and Auditing Organization for Islamic Institution (AAOFI), yang menyatakan, jika akad IMF D tidak dilaksanakan berdasarkan kontrak salam, maka boleh dilakukan pembayaran secara tidak tunai.<sup>36</sup> Hal inilah yang diadopsi oleh DSN-MUI pada fatwa tentang IMF D, yang menjelaskan bahwa “Ujrah dapat dibayar tunai, ditangguhkan atau secara bertahap (mencicil) tergantung kesepakatan”.

---

<sup>34</sup> Eka Sri Apriliana and others, ‘Tinjauan Penerapan Fatwa DSN MUI No.101 Tahun 2016 Tentang Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Terhadap Fitur Go-Pay’, *At-Taradhi: Jurnal Studi Ekonomi*, 10.2 (2016), 157–67 <<https://doi.org/10.1234/NUKHBAH.V4I2.46>>.

<sup>35</sup> Muhammad Arafah Ad-dausqiy, *Haasyiah Addawsqi Ala Syarhil Kabir*, III (Beirut: Dar al-Fikr, 1998), p. 110.

<sup>36</sup> Abdullah bin Ahmad bin Muhammad Ibnu Qudamah, *Al-Kafi Fi Fiqh* (T.tn.: Dar al-kutub al-ilmiah, 1994), p. 169.

Dengan model mekanisme pembayaran seperti itu, IMFD mampu menjadi solusi pembayaran rumah yang belum dibangun atau belum ada.<sup>37</sup>

### **Analisa Fatwa IMFD tentang PPR Inden berdasarkan Parameter *Hillah***

Sejak tahun 2016, isu strategis dan orientasi kebijakan pengembangan perbankan mengarah pada perbankan syariah. Perbankan syariah diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan, pemerataan pembangunan dan stabilitas sistem keuangan serta dapat lebih berdaya saing. Untuk memperluas jangkauan dan meningkatkan minat masyarakat terhadap produk dan layanannya, perbankan syariah dituntut untuk menawarkan produk dan layanan yang lebih beragam dan berkualitas. Dan untuk mewujudkan legalitas hukum, DSN-MUI harus lebih peka menangkap peluang produk dan jasa seperti apa yang paling dibutuhkan, kemudian mengeluarkan fatwa tentang hal tersebut. Salah satunya adalah penerbitan fatwa tentang kontrak IMFD yang dinilai sebagai langkah strategis yang dapat mendorong percepatan perkembangan perbankan syariah, mengingat kebutuhan PPR Inden Syariah saat itu relatif tinggi.

Hanya saja karena fatwa IMFD terkait PPR Inden Syariah terindikasi mengandung *hillah*, maka menjadi pusat perhatian atau setidaknya menjadi hal yang menarik untuk dikaji. Secara konotatif, *hillah* terkadang dimaknai secara negatif, yaitu upaya hukum untuk mencari celah untuk membatalkan kewajiban syara, atau mencari cara untuk menghalalkan sesuatu yang diharamkan. Sehingga kewajiban itu tidak lagi wajib, atau sesuatu yang haram menjadi halal dengan cara ini. Ibnu Taimiyah menganggapnya sebagai metode tujuan ganda, yang menyatakan bahwa *hillah* adalah cara yang cerdas untuk mencapai suatu tujuan, baik dan buruk.<sup>38</sup> Cara pandang yang meragukan *hillah* memang sudah banyak terjawab dalam banyak kajian tentang hal tersebut.

*Hillah* oleh sebagian besar ulama, dibolehkan jika untuk mewujudkan kemaslahatan dan upaya memelihara maqashid syariah, yaitu menghilangkan kesulitan dan mencegahnya dari kerugian. *Hillah* sebagai solusi untuk mencari

---

<sup>37</sup> Putra.

<sup>38</sup> Ibnu Taimiyah, *Al-Fatawa Al-Kubra*, Juz 6 (Beirut: Dar al-Kutub), pp. 17–19.

jalan keluar dari apa yang membawa kesulitan kepada hal-hal yang dipermudah, selama tidak menghalalkan yang haram dan tidak ada kezaliman.<sup>39</sup>

Adapun hal-hal yang ada pada fatwa tentang IMFD pada PPR Inden Syariah yang terindikasi *hillah* antara lain;

1. Pada dasarnya akad IMFD adalah jual beli salam yang mensyaratkan pembayaran pada saat dibuatnya akad. Hal ini pastinya sulit diterapkan di PPR Inden Syariah. Untuk itu dirumuskan dengan menggunakan lafaz Ijaarah agar tidak ada jual beli utang dengan utang yang jelas-jelas dilarang dalam hukum jual beli Islam.
2. Jika saja hanya menggunakan Ijaarah, maka salah satu persyaratan Ijaarah juga tidak terpenuhi, yaitu bahwa barang yang disewa harus memiliki keberadaan fisiknya untuk segera digunakan. Sehingga ada perincian lebih lanjut, bahwa yang dimaksud dalam akad Ijaarah di sini adalah *al-Maushuufah fi dzimmah* (yang dicirikan) dan bukan *al-mu'ayyanah* (yang ditentukan) sebagaimana kebiasaan dalam akad Ijaarah.
3. Adanya perbedaan antara model pembayaran dan kompensasi. Pembayaran menggunakan akad *Ijaarah al-Maushuufah*, namun jika terjadi wanprestasi atau ganti rugi menggunakan ketentuan *Ijaarah al-mu'ayyanah*.
4. Dalam akad salam, seharusnya rumah bukanlah benda yang diperbolehkan. Karena salah satu syarat dalam jual beli salam, barang yang dipesan dimungkinkan besar untuk diwujudkan, mudah diperoleh, dan diukur. Ini jelas berbeda dari rumah.
5. Sebagai penguatan kepemilikan rumah dengan metode MMQ atau IMBT, IMFD dalam transaksi PPR Inden Syariah menggunakan banyak akad. Ini dianggap sebagai *takyif al-syar'i* untuk menghindari riba atau jual beli yang dilarang.

Selanjutnya, apakah adanya indikasi *hillah* pada fatwa DSN-MUI tentang IMFD ini boleh digunakan, harus dianalisa lagi, apakah kandungan *hillah*-nya termasuk yang dibolehkan atau yang diharamkan oleh ulama. Jika merujuk pada pendapat Wahbah Zuhaili, maka *hillah* hukum yang sah adalah jika perubahan itu dilakukan untuk suatu kasus tertentu dan digunakan dalam keadaan lain untuk mencapai suatu kebenaran, menolak ketidakadilan atau memperoleh kemudahan. Menurutnya, *hillah* hukum semacam ini tidak

---

<sup>39</sup> Elimartati, 'Hilah Al-Syari'ah Sebagai Upaya Dalam Mengujudkan Maqashid Syar'iah | JURIS (Jurnal Ilmiah Syariah)', 2017.

mengurangi aspek kemaslahatan dalam syariat Islam, berjalan sesuai dengan kerangka syariat, sehingga diperbolehkan. Sementara hukum *hillah* secara lahiriah benar tetapi salah secara batiniyah, legalitasnya masih diperdebatkan di antara sejumlah ulama.<sup>40</sup> Sedangkan Ibnu Qayyim al-Jauziyah berpendapat bahwa *hillah hukmi* tidak boleh jika mengandung 3 hal, yaitu: pertama; *Hillah* mengandung tujuan yang terlarang dan cara yang digunakan juga haram. Kedua; *Hillah* dicapai dengan melakukan tindakan yang dibolehkan, akan tetapi ditujukan untuk mengesampingkan hukum Syariah lainnya. Ketiga; Cara yang digunakan tidak melanggar hukum, tetapi perbuatan itu digunakan untuk sesuatu yang melanggar hukum atau diharamkan.<sup>41</sup>

Jika disarikan pendapat para ulama, setidaknya ada 3 ukuran kebolehan *hillah*, yang kemudian dijadikan dasar untuk menilai *hillah* yang tertuang dalam fatwa tentang IMFD untuk kepemilikan rumah Syariah Inden itu. Ukuran tersebut adalah *qashdu ash-syar`i*, *qashdu al-mukallaf* dan *al-wasail*.

1. Ukuran *hillah* harus sesuai dengan *qashdu ash-syar`i*.

Jika diperhatikan, pada dasarnya keberadaan IMFD dalam konteks kepemilikan rumah secara Syariah tidak bertentangan dengan *qashdu ash-syar`i*. Bahkan dianggap sebagai jalan keluar dari kesulitan dan memberikan kemudahan bagi manusia terkait dengan kebutuhan dasarnya, yaitu perumahan. Masyarakat menengah ke bawah yang kesulitan membeli rumah secara tunai, atau dengan cara mencicil, namun hanya pada rumah yang sudah jadi, bisa menggunakan kontrak IMFD ini sebagai alternatif solusi. Karena cicilan pembayaran rumah inden jauh lebih murah daripada yang sudah ada (*ready stock*).

Hal ini sepenuhnya sejalan dengan prinsip dan tujuan penegakan hukum yang selama ini digunakan MUI untuk mengeluarkan fatwa. Sebagaimana dipahami, MUI merupakan lembaga yang mengeluarkan ketetapan hukum sebagai fatwa berdasarkan kebutuhan masyarakat yang memang menginginkan fatwa tersebut dikeluarkan. Inilah perbedaan antara fatwa dan qadha. Qadha dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang

---

<sup>40</sup> Wahbah al-Juhaiyly, *Nadhriyatul Dharuriyah Al-Syar'iyah* (Beirut: Muassalah Risalah, 1982), p. 168.

<sup>41</sup> Bakar bin Abdullah Abu Zaid, *Ibnu Qyym Al-Jauziyah Hayatuhu Wa Atsruhu* (Riyadh: Dar al-Hilal, 1980), p. 87.

mengadili perkara atau persoalan di masyarakat, bersifat mengikat dan tidak dapat dibatalkan. MUI sebagai lembaga yang mengeluarkan fatwa, dalam tradisinya, hanya akan mengeluarkan fatwa tentang hal-hal yang diminta oleh para (*mustafi*) sekalipun tidak mengikat. Artinya, fatwa MUI dikeluarkan karena interaksi sosial yang secara sadar terjadi antara *mufti* (MUI) dan *mustafi* (masyarakat).<sup>42</sup>

Dari interaksi tersebut, MUI tidak hanya memahami problematika apa yang dibutuhkan fatwanya oleh MUI, juga manfaat yang akan didapat jika fatwa tersebut dikeluarkan. Dan memang pada umumnya fatwa di MUI senantiasa memperhatikan kemaslahatan secara umum (*mashalih `ammah*) juga esensi dari ajaran agama (*maqashid al-syari`ah*). Dengan begitu fatwa yang ditetapkan MUI benar-benar bisa menjawab permasalahan yang dihadapi masyarakat sekaligus bisa menjadi alternatif pilihan masyarakat untuk dijadikan sebagai pedoman dalam kehidupan.<sup>43</sup>

2. *Qasdhu al-Mukallaf* dalam penggunaan *Hillah* harus sejalan dengan *Qashdu as-Syar`i*.

Norma dan asas yang diturunkan dari aspek ini adalah persamaan, keadilan, persatuan dan nilai-nilai moral universal lainnya. Menurut Abdul Wasik, dari sudut pandang ini, IMFD yang ditawarkan bisa jadi belum seutuhnya memenuhi persyaratan itu, khususnya yang terkait dengan prinsip keadilan. Keadilan yang dimaksud adalah kejujuran atau integritas menjalankan proyek pembangunan. Keadilan ini bisa tidak dipenuhi terindikasi dari beberapa faktor; Pertama: dimungkinkan besar adanya penipuan. Seringkali ada oknum pengembang nakal yang karena produk mereka tidak laris, tidak melanjutkan pembangunan dengan tanpa mengganti biaya konsumen. Kedua: tidak mengetahui bentuk akhir atau kurang detil dan transparan. Dikarenakan bangunan yang belum jadi, pembeli hanya menebak-nebak seperti apa bentuk jadinya bangunannya, tidak jarang hasilnya tidak sesuai dengan yang diharapkan atau yang digambarkan di awal kesepakatan.<sup>44</sup>

<sup>42</sup> Abdul Wasik, 'Dasar Fatwa MUI Dalam Penerapan Hukum Islam (Telaah Atas Interaksi Sosial Dalam Perkembangan Hukum Islam Di Indonesia) | Proceedings of Annual Conference on Community Engagement', 2018.

<sup>43</sup> Mukhlisin, 'Metode Penetapan Hukum Dalam Berfatwa | Al-Istinbath : Jurnal Hukum Islam', 2018.

<sup>44</sup> Ang, 'Beli Rumah Inden, Menguntungkan Atau Merugikan?', 2021.

Tentu hal ini menjadi berbeda apabila pengembang betul-betul menjaga integritas mereka dan mampu melaksanakan amanat yang telah diperjanjikan dalam akad. Agar hal ini tidak terjadi, perlu ada lembaga khusus yang dibentuk untuk melakukan pengawasan, atau perlindungan terhadap hak-hak pembeli. Di Indonesia fungsi pengawasan bisa dilakukan oleh OJK dan Kemenpera (Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat).

3. *Wasa'il* atau cara atau *metode*.

Ukuran ini erat kaitannya dengan adanya indikasi *hillah* pada esensi akad sebagai cara kepemilikan rumah inden, yakni adanya penunjukan kontrak lain dalam kontrak IMF. Dalam fatwa DSN poin E, menjelaskan bahwa akad *Ijaarah* sah untuk benda yang *Maushuufah fi al-dzimmah* sebagaimana dibolehkannya jual beli *salam* dengan tujuan kemaslahatan. Terkait *ujrah*, DSN-MUI mengutip ulama Hanabilah nomor 4 poin C dan Nazih Ahmad nomor 5 tentang ketentuan yang berkaitan dengan hal itu, yaitu bahwa kontrak IMF dapat dilakukan tanpa tunai, jika akad menggunakan kata *Ijaarah*, bukan menggunakan kata *salam*. Dari ini jelas mengindikasikan adanya *hillah* yang tujuannya untuk menghindari jual beli utang dengan utang.

Tidak hanya sampai disitu, karena salah satu syarat *Ijaarah* adalah adanya objek transaksi (memperoleh manfaat), maka untuk merubahnya ditentukan bahwa yang dimaksud dengan *Ijaarah* di situ terdapat pada butir 3 ketentuan umum yang mengatakan bahwa *Ijaarah Maushuufah Fi Dzimmah* adalah akad penyewaan barang (*manfaat 'ain*) dan/atau jasa (*'amal*) yang pada saat akad hanya cukup menyebutkan sifat dan perinciannya (kuantitas dan kualitas). Dengan disematkannya kata *Ijaarah* pada kontrak IMF memiliki implikasi ekonomi yang secara signifikan mengubah karakteristik kontrak asli. Sehingga, sulit untuk menghindari adanya indikasi *hillah* yang terkandung dalam unsur cara atau metode (*wasail*) yang ada pada IMF.

Pada intinya secara teknis DSN-MUI mengeluarkan fatwa tersebut bertujuan agar lembaga keuangan syariah lebih kompetitif atau dapat bersaing dengan produk konvensional. Sepertinya penggabungan akad dan perubahan lafadh akad tersebut untuk mengaburkan substansi praktek ini

agar tidak digolongkan sebagai praktik *hillah bay` al-kali` bi al-kali`* (bayar hutang dengan hutang) yang dilarang oleh agama, sekaligus menjawab kebutuhan lembaga keuangan syariah yang ingin lebih berkembang dengan adanya akad-akad kontrak baru yang kompetitif.

Selanjutnya yang harus menjadi catatan penting dalam masalah ini, jika suatu putusan hukum menggunakan *hillah* untuk tujuan memperoleh mashlahah, maka *hillah* tersebut haruslah mengandung maslahat yang jelas dan *mu'tabarah*. Bukan dibuat-buat, mereka-reka hanya untuk mencari keuntungan semata dan cenderung menghalalkan yang diharamkan oleh syar`i. Alasan para ulama dalam lingkungan DSN-MUI membolehkan skema ini adalah jelas untuk memudahkan urusan hidup manusia dan meringankan beban yang dipikulnya. Kehidupan manusia saat ini memang semakin kompleks, sehingga membutuhkan kemudahan yang memiliki legitimasi hukumnya secara syar`i.

Demi kemaslahatan dan efisiensi, Bank Syariah pada dasarnya juga telah menerbitkan kontrak lain yang bisa digunakan untuk membantu seseorang untuk memiliki properti rumah, yaitu dengan mekanisme jual beli melalui akad *Muraabahah*, *Istishna* dan *Salam*. Hanya saja ketiga jenis akad ini tidak sesuai dengan model pembiayaan perumahan yang murah dan tidak tunai. Dengan dikeluarkannya fatwa tentang IMFD ini, bisa menjadi alternatif Bank Syariah mengeluarkan akad kontrak rumah murah terjangkau dan bisa dibayar secara tidak tunai, hanya saja pemanfaatannya ditundakan hingga rumahnya sudah dibangun.

## Penutup

Dari hasil pembahasan dalam artikel ini, dapat disimpulkan beberapa hal;

1. Fatwa DSN-MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *al-Ijaarah al-Maushuufah Fii al-Dzimmah* atau yang lazim disingkat IMFD dikeluarkan sebagai pelengkap akad *Musyaraakah Mutanaqisah* (MMQ) atau *Ijaarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) dalam hal kepemilikan rumah (KPR) syari`ah. Adanya akad IMFD ini dianggap bisa mendukung program pengembangan lembaga keuangan syariah dengan dikeluarkannya skema akad baru yang bisa digunakan oleh masyarakat yang ingin memiliki rumah secara inden (KPR Inden).

2. Skema IMFD merupakan gabungan dari akad *al Ijaarah* dan akad *as salam*. Disebut *Ijaarah* karena yang diperjualbelikan adalah jasa dan disebut *salam* karena objek *Ijaarah* yang diserahkan tidak tunai. Hal ini jelas mengindikasikan adanya *hillah* yang tujuannya untuk menghindari jual beli utang dengan utang. Namun hal itu tetap dilakukan karena keberadaan fatwa ini mengandung kemasalahatan. Yaitu kepemilikan rumah bagi masyarakat muslim yang berpenghasilan menengah ke bawah dan tidak dapat membeli dengan cara *cash*. Apalagi selain bisa menspesifikasi rumah sesuai dengan kemampuan, harga yang ditawarkan dengan model PPR Inden syariah lebih murah dibanding rumah yang *ready stock*.
3. Dikeluarkannya Fatwa IMFD ini menunjukkan transformasi pengembangan hukum (*Legal Reform*) fatwa DSN-MUI dalam menjawab persoalan-persoalan kekinian (kontemporer) dalam bidang akad-akad yang berbasis syari'ah. Pertimbangan kemaslahatan yang *mu'tabarrah* dan tidak bertentangan dengan syar'i menjadi dasar MUI mengeluarkan fatwa-fatwa baru meskipun terindikasi *Hillah Hukmi* yang keberadaannya masih menjadi perdebatan di kalangan ulama ushul fiqih. Hanya saja *hillah hukmi* yang dilakukan DSN-MUI tetap mempertimbangan unsur-unsur *Qasdhu asy-Syar'i*, *Qasdhu al-Mukallaf*, dan *al-Wasail*.

## Daftar Pustaka

- Abu Zaid, Bakar bin Abdullah, *Ibnu Qyyim Al-Jauziyah Hayatuhu Wa Atsruhu* (Riyadh: Dar al-Hilal, 1980)
- Ad-dausqiy, Muhammad Arafah, *Haasyiah Addawsqi Ala Syarhil Kabir*, III (Beirut: Dar al-Fikr, 1998)
- al-Juhaiyli, Wahbah, *Nadhriyatul Dharuriyah Al-Syar'iyah* (Beirut: Muassalah Risalah, 1982)
- al-Khadduri, Madjid, *Teologi Keadilan Perspektif Islam. Terj* (Surabaya: Risalah Gusti, 1999)
- Ang, 'Beli Rumah Inden, Menguntungkan Atau Merugikan?', 2021

- Antonio, M.Syafi'i, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001)
- Bachtiar, Misbahus Sholeh, 'Analisis Perbandingan Pembiayaan Kpr Menggunakan Akad Murabahah Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (Imbt) Pada Bri Syariah Kcp Menganti', 2019
- Darsono, *Perbankan Syariah Di Indonesia: Kelembagaan Dan Kebijakan Serta Tantangan Ke Depan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017)
- DSN-MUI, Fatwa, 'NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 Musyarakah Mutanaqisah', 2008
- , 'No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Istishna', 2000
- , 'No. 07/DSN-MUI/IV/2000 Musyarakah', 2000
- , 'No. 101/DSN-MUI/X/2016 Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah', 2016
- , 'No. 27/DSNMUI/III/2002 Ijarah Muntahiya Bi Tamlik', 2002
- , 'No. 4/DSN-MUI/IV/2000 Murabahah', 2000
- Elimartati, 'Hilah Al-Syari'ah Sebagai Upaya Dalam Mengujudkan Maqashid Syar'iah | JURIS (Jurnal Ilmiah Syariah)', 2017
- Fadhlurrahman, Ferry, 'Mau Beli Rumah? Cek Dulu Simulasi KPR Syariah Ini! | Rumah123.Com'
- Felix, Rega, 'Potensi Penerapan Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Oleh Perbankan Syariah', *ResearchGate*, 2017
- Ghazali, Ahmad, *Serba Serbi Kredit Syariah Jangan Ada Bunga Di Antara Kita* (Jakarta: PT. EIF X Media Komputindo Kelompok Gramedia, 2005)
- Haris, Helmi, 'Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)', *La\_Riba*, 1.1 (2007), 113–25  
<<https://doi.org/10.20885/lariba.vol1.iss1.art8>>
- Hidayati, Khairina F., 'KPR Syariah: Pengertian, Akad, Dan Tips Pengajuannya - Glints Blog', 2021
- Hosen, Muhammad Nadraturzaman, 'Musyarakah Mutanaqisah', *Al-Iqtishad: Journal of Islamic Economics*, 1.2 (2016)
- El-Faqih*, Volume 8, Nomor 1, April 2022

<<https://doi.org/10.15408/aiq.v1i2.2463>>

Irsyid, Mahmud Abdul Karim Ahmad, *Asy-Syamil Fi Muamalat Wa Amaliyatil Masharif Al-Islamiyah* (Yordania: Darun Nafais, 2007)

ISRA, *Sistem Keuangan Islam, Prinsip Dan Operasi*, ed. by Asraf Wajdi Dusuki (Jakarta: Rajawali Pers, 2015)

Izazi Nurjaman, Muhamad, and Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 'Membedah Kedudukan Maqashid Syariah Dalam Fatwa MUI Tentang Jual Beli Emas Secara Tidak Tunai Menurut Teori Pendekatan Sistem Jasser Auda', *El-Faqih : Jurnal Pemikiran Dan Hukum Islam*, 7.1 (2021), 19–37 <<https://doi.org/10.29062/FAQIH.V7I1.243>>

Maududi, Najid, 'Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Booking Fee Pada Pembelian Rumah Di Perumahan Alam Indah Benda Dan Griya Talok Permai Bumiayu Kabupaten Brebes', 2017

Mikail, Sa'id Adekunle, 'The Fiqh Characterization of Ijārah Mawṣūfah Fī Al-Dhimmah : An Analysis of Juristic Views', *ISRA International Journal of Islamic Finance*, 5.2 (2013) <<https://doi.org/10.12816/0002777>>

Misyarafina, Idealisa, 'Fatwa DSN MUI Akan Dorong Pembiayaan Perumahan Inden | Republika Online', 2021

Moh, Rayadi. Imran, 'Hilah Hukmi, Studi Perkembangan Teori Hukum Islam', *Al-Maslahah*, 12.1 (2016) <<https://doi.org/10.24260/ALMASLAHAH.V12I1.335>>

Mukhlisin, 'Metode Penetapan Hukum Dalam Berfatwa |Al-Istinbath : Jurnal Hukum Islam', 2018

Putra, Ardiansyah, 'Reformasi Hukum Fatwa DSN-MUI Tentang Pembiayaan (Analisis Fatwa Ijarah Maushufah Fi Dzimmah No.102/Dsn-Mui/X/2016 Tentang PPR Inden Syariah Kombinasi Akad Jual Beli Dan Ijarah)', 2018

Qudamah, Abdullah bin Ahmad bin Muhammad Ibnu, *Al-Kafi Fi Fiqh* (T.tm.: Dar al-kutub al-ilmiah, 1994)

Sri Apriliana, Eka, Desi Erawati, Cara Sitasi, Eka Sri, Tinjauan Penerapan Fatwa, and tentang Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah, 'Tinjauan Penerapan Fatwa DSN MUI No.101 Tahun 2016 Tentang Al-Ijarah Al-

Maushufah Fi Al-Dzimmah Terhadap Fitur Go-Pay', *At-Taradhi: Jurnal Studi Ekonomi*, 10.2 (2016), 157–67  
<<https://doi.org/10.1234/NUKHBAH.V4I2.46>>

Syafei, Rachmat, *Fiqih Muamalah Untuk UIN, STAIN, PTAIS Dan Umum* (Bandung: Pustaka Setia, 2001)

Taimiyyah, Ibnu, *Al-Fatawa Al-Kubra, Juz 6* (Beirut: Dar al-Kutub)

UU, Republik Indonesia, 'Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008' (Yogyakarta: Pustaka Mahardika, 2011)

Verawati, Devi, 'Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Syariah Di PT. Medina Realty Indonesia Cabang Palembang', 2017

Wasik, Abdul, 'Dasar Fatwa MUI Dalam Penerapan Hukum Islam (Telaah Atas Interaksi Sosial Dalam Perkembangan Hukum Islam Di Indonesia) | Proceedings of Annual Conference on Community Engagement', 2018

Zuhaili, Wahbah, *Al-Fiqhul Islami Wa Adillatuhu Juz IV*, III (Beirut: Dar al-Fikr, 1985)

Zulkifli, Sunarto, *Panduan Praktis Panduan Perbankan Syariah*, Zikrul Hak (Jakarta, 2003)

Copyright © 2022 *Journal El-Faqih*: Vol.7, No. 1, April 2021, e-ISSN: 2503-314X ; p-ISSN: 2443-3950

Copyright rests with the authors

Copyright of *Journal El-Faqih* is the property of *Journal El-Faqih* and its content may not be copied or emailed to multiple sites or posted to a listserv without the copyright holder's express written permission. However, users may print, download, or email articles for individual use.

<https://ejournal.iaifa.ac.id/index.php/faqih>