

**KONSEP *ḤILAH* PADA FATWA DSN-MUI TENTANG AKAD  
*MUSYARAKAH MUTANAQIŞAH* PADA KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH (KPR) SYARIAH**



**SKRIPSI**

**Diajukan kepada Fakultas Syariah UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri  
Purwokerto untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum (S.H)**

**Oleh**

**TITI OKTAFIANA  
NIM. 1917301059**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UIN PROF. K.H. SAIFUDDIN ZUHRI  
PURWOKERTO  
2023**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya:

Nama : Titi Oktafiana

NIM : 1917301059

Jenjang : S1

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**Konsep *Hilah* pada Fatwa DSN-MUI tentang Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah**” ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam skripsi ini, diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang saya peroleh.

Purwokerto, 22 Juni 2023

Saya yang menyatakan,



**Titi Oktafiana**

NIM. 1917301059

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Purwokerto, 24 Juli 2023

Hal : Pengajuan Munaqosyah Skripsi  
Lampiran : 3 Eksemplar

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syariah UIN Prof.  
K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto  
Di Purwokerto

*Assalamu 'alaikum Wr.Wb*

Setelah melaksanakan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi melalui surat ini saya sampaikan bahwa:

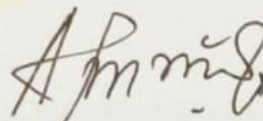
Nama : Titi Oktafiana  
NIM : 1917301059  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah  
Judul : KONSEP *HILAH* PADA FATWA DSN-MUI TENTANG  
AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISHAH* PADA KREDIT  
PEMILIKAN SYARIAH (KPR) SYARIAH

Sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah, Universitas Negeri Islam Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk dimunaqosyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)

Demikian atas perhatian Bapak, saya mengucapkan terimakasih

*Wassalamu 'alaikum Wr.Wb*

Pembimbing, 24 Juli 2023



**Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I.**  
NIP. 19790428 200901 1006

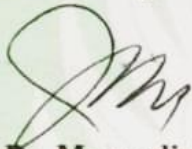
**PENGESAHAN**

Skripsi berjudul:

**Konsep *Hilah* Pada Fatwa DSN-MUI Tentang Akad *Musyārahah Mutanāqishah*  
Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah**

Yang disusun oleh **Titi Oktafiana (NIM. 1917301059)** Program studi **Hukum Ekonomi Syariah** Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada tanggal 13 Juli 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

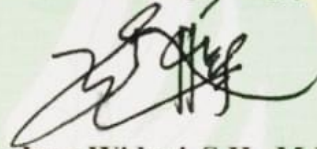
Ketua Sidang/ Penguji I



**Dr. Marwadi, M.Ag.**

NIP.19751224 200501 1 001

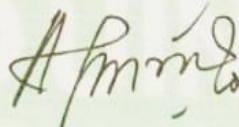
Sekretaris Sidang/ Penguji II



**Endang Widuri, S.H., M.Hum.**

NIP. 19750510 199903 2 002

Pembimbing/ Penguji III



**Agus Sunaryo, S.H.I, M.S.I**

NIP. 19790428 200901 1 006

Purwokerto, 20 Juli 2023

Dekan Fakultas Syariah



**Dr. H. Supani, S.Ag, M.A.**

NIP. 19700705 200312 1001



**KONSEP *ḥĪLAH* PADA FATWA DSN-MUI TENTANG AKAD  
*MUSYĀRAKAH MUTANĀQIṢAH* PADA KREDIT PEMILIKAN  
SYARIAH (KPR) SYARIAH**

**ABSTRAK**

**Titi Oktafiana  
NIM. 1917301059**

**Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Program Studi Hukum Ekonomi  
Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri  
Purwokerto**

Penelitian ini mengkaji konsep *ḥĪlah* pada fatwa akad *musyārahah mutanāqīṣah* pada KPR Syariah. Konsep *ḥĪlah* dipandang sebagai strategi rekayasa atau mensiasati hukum Islam. Peneliti mencapai kesimpulan bahwa *ḥĪlah* merupakan cara hukum Islam menggapai keinginan masyarakat. Namun, dengan cara merekayasa hukum, maka penulis tertarik untuk meneliti permasalahan terkait konsep *ḥĪlah* dan fatwa akad *musyārahah mutanāqīṣah* ditinjau dari perspektif *ḥĪlah*.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan (*library research*) dalam pengumpulan data diperoleh dari buku, jurnal, dokumen terkait pemikiran para ulama terhadap konsep *ḥĪlah* dan pada fatwa DSN-MUI tentang akad *musyārahah mutanāqīṣah*. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, dan analisis data yang digunakan penulis yaitu kualitatif dan metode deduktif.

Hasil penelitian ini yaitu *ḥĪlah* dimaknai sebagai tipu muslihat atau manipulasi hukum Islam. *ḤĪlah* dibagi dua kategori yaitu *ḥĪlah* yang dibolehkan dan *ḥĪlah* yang dilarang. Fatwa *musyārahah mutanāqīṣah* ditinjau dari perspektif *ḥĪlah* yang benar terindikasi adanya *ḥĪlah*, sebab adanya kombinasi dari beberapa akad yaitu akad *musyārahah/syirkah, bai'* (jual beli) dan unsur *ijārah*. Akad *syirkah* merupakan transformasi akad yang sudah tidak mampu memenuhi kebutuhan masyarakat dalam transaksi. Karena transakssi kredit yang marak terjadi dan hal itu dilarang agama sehingga perlunya rekayasa akad sebagai jalan keluar dari permasalahan yang terjadi sehingga dibuatnya akad *musyārahah mutanāqīṣah*. *ḤĪlah* dalam fatwa ini termasuk *ḥĪlah* yang dibolehkan karena tujuannya untuk kemaslahatan dan mencegah dari praktik *riba*..

**Kata Kunci** : *ḤĪlah*, Fatwa DSN-MUI, *Musyārahah Mutanāqīṣah*, KPR Syariah

## MOTTO

“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan, maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain), dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap”

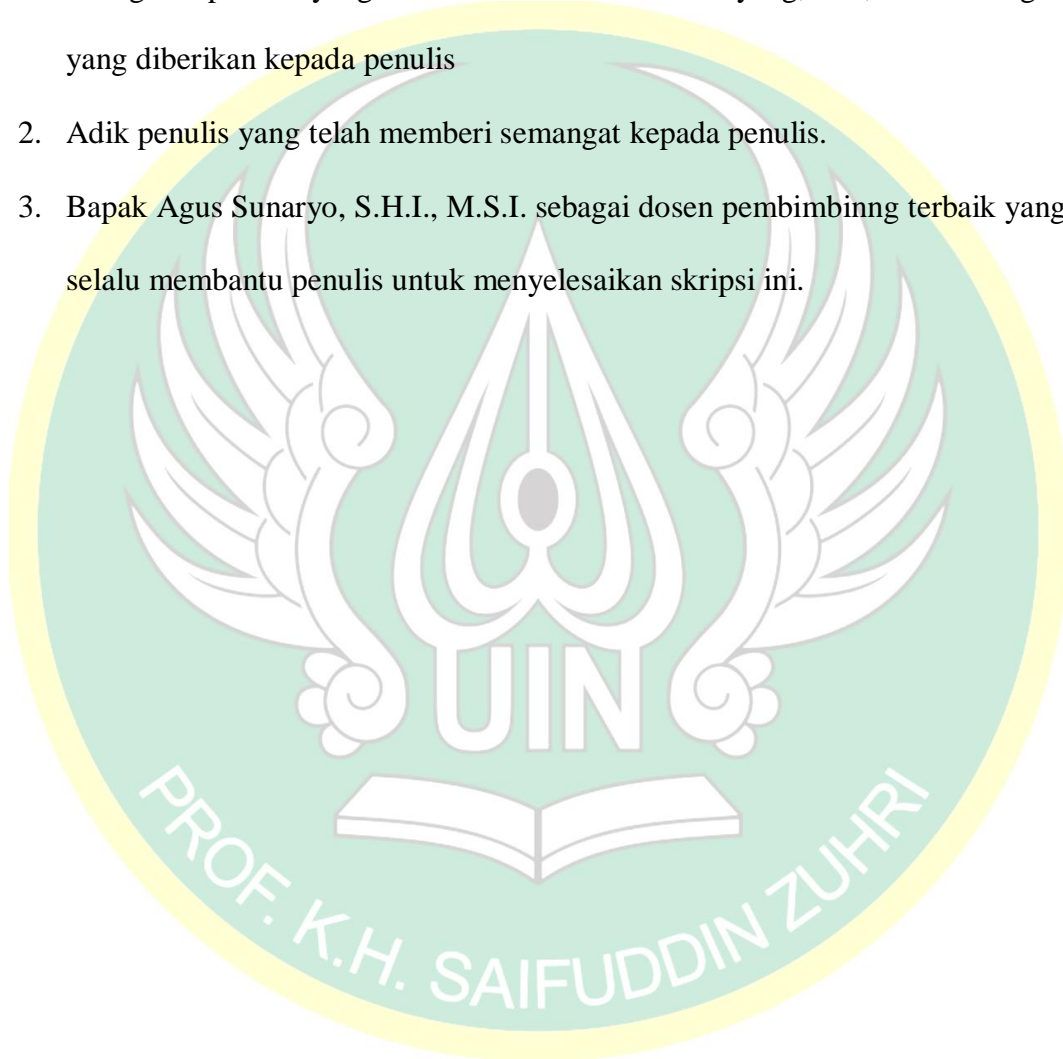
(Q.S. Al-Insyirah [94] : 6-8)



## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan penuh syukur atas nikmat dan karunia-Nya, penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Orang tua penulis yang telah memberikan kasih sayang, doa, dan dukungan yang diberikan kepada penulis
2. Adik penulis yang telah memberi semangat kepada penulis.
3. Bapak Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I. sebagai dosen pembimbing terbaik yang selalu membantu penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.



## PEDOMAN TRANSLITERASI BAHASA ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang digunakan untuk menyusun skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Menteri Agama serta Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543/3b/U/1987.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Şa	Ş	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	Ḥ	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	KH	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Żal	Ż	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er



ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	SY	Es dan Ye
ص	Ṣad	Ṣ	Es (dengan titik dibawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (dengan titik dibawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik dibawah)
ظ	Za	Z	Zet (dengan titik dibawah)
ع	‘ain	.....’.....	Koma terbalik (diatas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En

و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## B. Vokal

### 1. Vokal Pendek

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	A	A
ِ	Kasrah	I	I
ُ	Dammah	U	U

### 2. Vokal Panjang

Fathah + Alif	Ditulis	<i>ā</i>
مُشَارَكَةٌ	Ditulis	<i>Musyārahah</i>
Kasrah + Ya Sukun	Ditulis	<i>ī</i>
الحِيلَة	Ditulis	<i>Al-Ḥīlah</i>

### 3. Vokal Rangkap

شَرَاعٌ	Ditulis	<i>Syara'</i>
---------	---------	---------------

### C. *Maddah*

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

مُشَارَكَةٌ	Ditulis	<i>Musyārahah</i>
-------------	---------	-------------------

### D. *Ta' Marbūṭah* di akhir kata bila dimatikan ditulis *h*

مُشَارَكَةٌ	Ditulis	<i>Musyārahah</i>
الْمُتَنَاقِصَةُ	Ditulis	<i>Al-Mutanaqisah</i>

Ketentuan ini tidak diperlukan pada kata-kata Arab yang sudah terserap kedalam bahasa Indonesia, seperti zakat, zalat dan sebagainya, kecuali dikehendaki lafal lainnya.

### E. Kata Sandang

Kata sandang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

الْحَيْلَةُ	Ditulis	<i>Al-Ḥīlah</i>
-------------	---------	-----------------

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas berkah rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa kita semua dari zaman jahiliyah menuju zaman yang terang benerang ini, kepada para sahabat, tabi'in, dan seluruh umat Islam yang senantiasa mengikuti ajaran baginda Rasul, semoga kelak kita di akhirat mendapatkan syafa'atnya.

Dengan rasa syukur, saya dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“Konsep *Hilalah* pada Fatwa DSN-MUI tentang Akad *Musyārahah Mutanāqishah* pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPR) Syariah”**. Skripsi ini disusun guna memenuhi tugas salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana Hukum (S.H) dari Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto. Dalam penyusunan skripsi ini, tentu saja banyak dukungan, motivasi dan pengarahan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini diselesaikan, maka penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Moh. Roqib M.Ag., Rektor Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
2. Dr. H. Supani, S.Ag., M.A., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Dr. Marwadi. M.Ag., Wakil Dekan I Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.



4. Dr. Hj. Nita Triana, S.H., M.Si., Wakil Dekan II Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
5. Hariyanto, M.Hum., M.Pd., Wakil Dekan III Fakultas syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
6. Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto sekaligus Dosen Pembimbing skripsi yang telah mengarahkan dan memotivasi sampai selesai.
7. Sugeng Riyadi, S.E., M.S.I., Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. saifuddin Zuhri Purwokerto.
8. Ainul Yaqin, M.Sy., Koordinator Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
9. Dosen dan Staff Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
10. Kedua orang tua yang selalu memotivasi, mendoakan, dan memberikan dukungan baik secara mental dan finansial selama perkuliahan sampai dengan proses skripsi ini.
11. Adik tersayang yang selalu memberi semangat dan mendoakan disetiap proses perkuliahan.
12. Teman-teman seperjuangan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah 2019 terkhusus HES B 2019. Terimakasih atas kebersamaan kita selama perkuliahan

maupun pembelajaran, semoga persaudaraan ini senantiasa kita jaga dan tidak ada yang dapat memudarkan hubungan tali silaturahmi kita.

13. Semua pihak yang membantu dalam penyelesaian skripsi yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Saya menyadari bahwa skripsi yang saya tulis masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan, untuk itulah kritik dan saran dari pembaca yang membantu menyempurnakan akan selalu saya harapkan. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan pembaca. Aamiin.

Purwokerto, 22 Juni 2023

Penulis,



**Titi Oktafiana**

NIM. 1917301059



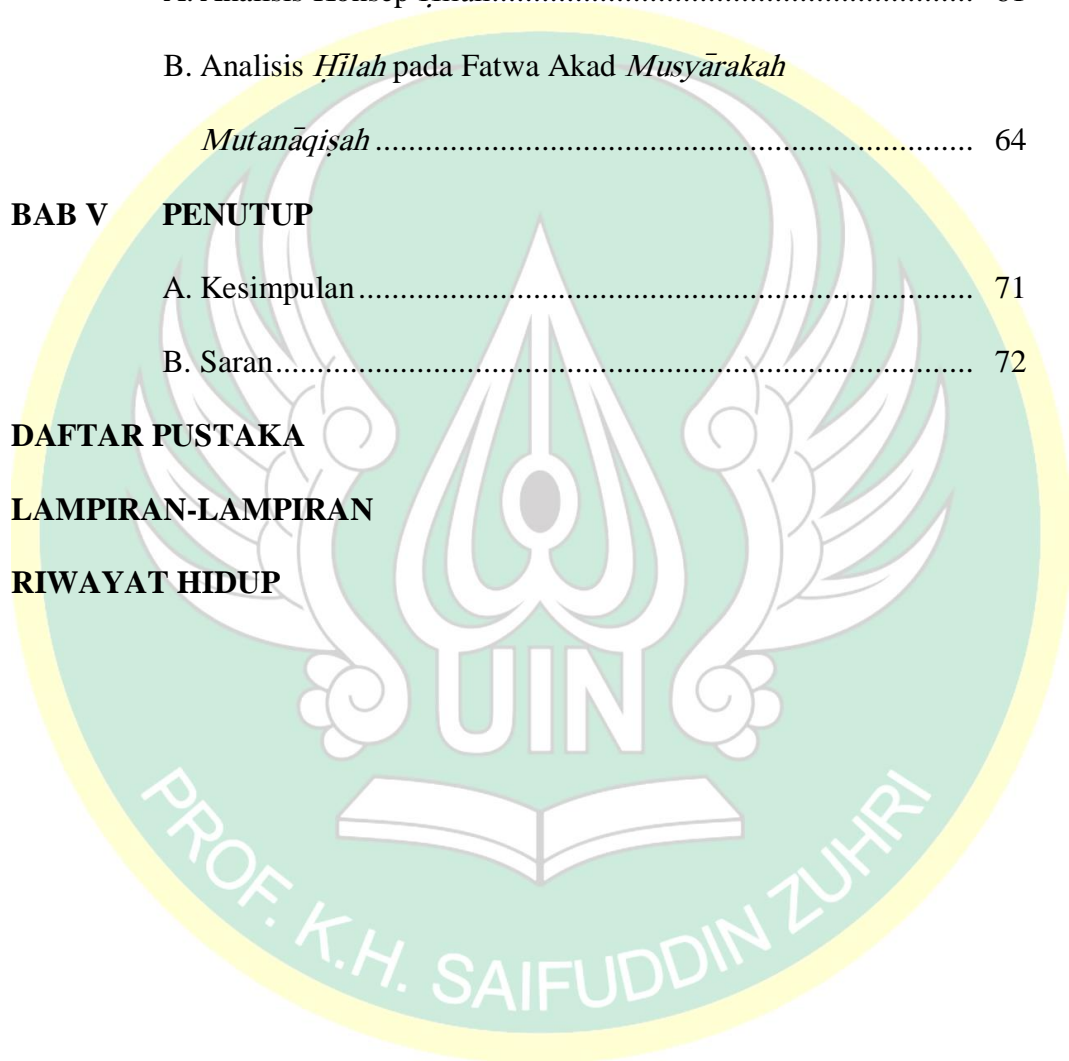
## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	i
<b>NOTA DINAS PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>ABSTRAK</b> .....	iv
<b>MOTTO</b> .....	v
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	xi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiv
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xvii
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	xviii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Definisi Operasional.....	9
C. Rumusan Masalah .....	11
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	11
E. Kajian Pustaka .....	12
F. Metode Penelitian .....	16
G. Sistematika Pembahasan .....	17
<b>BAB II AKAD MUSYARAKAH MUTANAQIŞAH DAN KONSEP HILAH MENURUT HUKUM ISLAM</b>	

A. Akad <i>Musyārahah</i> .....	20
1. Pengertian <i>Musyārahah (Syirkah)</i> .....	20
2. Rukun dan Syarat <i>Syirkah</i> .....	21
3. Dasar Hukum <i>Syirkah</i> .....	22
4. Macam-Macam <i>Syirkah</i> .....	23
B. Akad <i>Musyārahah Mutanāqīshah</i> .....	25
1. Pengertian <i>Musyārahah Mutanāqīshah</i> .....	25
2. Dasar Hukum <i>Musyārahah Mutanāqīshah</i> .....	26
3. Ketentuan <i>Musyārahah Mutanāqīshah</i> .....	26
4. Akad <i>Musyārahah Mutanāqīshah</i> pada Produk KPR Syariah .....	28
C. Konsep <i>Hilah</i> Menurut Hukum Islam.....	33
1. Pengertian <i>Hilah</i> .....	33
2. Dasar Hukum <i>Hilah</i> .....	35
3. Pembagian <i>Hilah</i> .....	40
<b>BAB III    FATWA DSN-MUI NO.72/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG AKAD             MUSYĀRAKAH MUTANAQIŞAH</b>	
A. Fatwa DSN-MUI.....	48
1. Pengertian Fatwa .....	48
2. Sejarah Berdirinya DSN-MUI.....	49
3. Visi Misi, Tugas dan Wewenang DSN-MUI.....	51
4. Metode dan Prosedur Penetapan Fatwa DSN .....	53
B. Penetapan Akad <i>Musyārahah Mutanāqīshah</i> dalam Fatwa	



DSN-MUI.....	54
<b>BAB IV HASIL ANALISIS KONSEP <i>ĤĪLAH</i> PADA FATWA DSN-MUI TENTANG AKAD <i>MUSYĀRAKAH MUTANAQIŞAH</i> PADA KPR SYARIAH</b>	
A. Analisis Konsep <i>ĤĪlah</i> .....	61
B. Analisis <i>ĤĪlah</i> pada Fatwa Akad <i>Musyārahah Mutanaqīşah</i> .....	64
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran.....	72
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
<b>RIWAYAT HIDUP</b>	



## DAFTAR TABEL

- Tabel 1.1 : Perbandingan Penelitian Sebelumnya
- Tabel 1.2 : Langkah-langkah Penggunaan Akad *Musyārahah Mutanāqīshah*
- Tabel 1.3 : Skema Produk Berbasis Akad *Musyārahah Mutanāqīshah*



## DAFTAR SINGKATAN



S.H.	: Sarjana Hukum
SWT	: <i>Subhānūwata ‘alā</i>
SAW	: <i>Sallalāhu ‘allaihiwasallam</i>
Q.S.	: Qur’an Surah
H.R.	: Hadits Riwayat
A.S.	: <i>‘Alaihis Salam</i>
UIN	: Universitas Islam Negeri
RI	: Republik Indonesia
DSN-MUI	: Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia
LKS	: Lembaga Keuangan Syariah
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
MMQ	: <i>Musyārahah Mutanāqīshah</i>
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan
Https	: <i>Hypertext Transfer Protocol Secure</i>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan rumah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi. Rumah adalah salah satu kebutuhan pokok setiap manusia. Tempat tinggal sangat penting bagi kehidupan, karena kehidupan bermasyarakat dimulai dari rumah. Sebagai kebutuhan pokok untuk membangun kehidupan masyarakat, permintaan akan barang khususnya rumah akan terus meningkat.<sup>1</sup>

Seseorang dapat membeli rumah dengan tunai jika memiliki jumlah uang yang setara dengan nilai rumah tersebut. Namun, kondisi ekonomi yang sulit dan tuntutan kebutuhan lain yang harus dipenuhi, akan sulit untuk membeli rumah secara tunai. Menyikapi kondisi tersebut, melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pemerintah mengambil kebijakan untuk memungkinkan masyarakat khususnya masyarakat menengah kebawah, untuk mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau sesuai dengan daya belinya. Dalam hal ini, perbankan memegang peranan yang sangat penting dalam mendukung kegiatan ekonomi, salah satunya adalah fasilitas kredit yang

---

<sup>1</sup> Adi Yahya, “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Nasabah Memilih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Pada KPR Syariah Bank BTN Syariah Cabang Malang)”, *Jurnal Ilmiah* (Malang: Universitas Brawijaya, 2016), hlm. 3. [www.jimfeb.ub.ac.id](http://www.jimfeb.ub.ac.id).



digunakan masyarakat yaitu pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).<sup>2</sup> Pemberian KPR dari peran bank dilakukan menggunakan akad kredit. Akad kredit yaitu kontrak mengikat secara hukum yang mendokumentasikan persyaratan perjanjian pinjaman. Perjanjian kredit ini merupakan kesepakatan antara peminjam dengan pemberi pinjaman. Sebelum peminjam dapat menggunakan dana yang diberikan oleh peminjam, seringkali diperlukan perjanjian kredit. Bank memberikan penjelasan kepada calon debitur agar kontrak perjanjian yang ditandatangani dapat dipahami dan diterima oleh kedua belah pihak, karena bunga diterapkan pada KPR. Bunga dibebankan kepada nasabah dalam bentuk komisi pinjaman sesuai dengan ketentuan masing-masing Bank. Hal ini terjadi pada perbankan yang belum memiliki prinsip syariah seperti lembaga keuangan konvensional karena menginginkan keuntungan yang lebih.

Dari sudut pandangan Islam kegiatan ekonomi tidak lepas dari keimanan kepada Allah swt, yang juga merupakan *bult in control* terhadap pelaku ekonomi itu sendiri. Berdasarkan keimanan tersebut visi-misi Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibangun dan dirancang untuk kehidupan manusia. Lembaga Keuangan Syariah beroperasi dengan prinsip larangan *ribā*, *gharar*, *maysir* dan mengedepankan bagi hasil (*profit and loss sharing*). Banyak pemikir muslim yang menyatakan bahwa *ribā* diharamkan karena menimbulkan ketidakadilan pada struktur ekonomi masyarakat. Sebaliknya,

---

<sup>2</sup> Deri Sandria, et.al, "Analisis Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Palembang: Kasus Nasabah KPR Bank BTN", *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, Vol. 14, No. 2 Desember 2016, hlm. 54. [www.ejournal.unsri.ac.id](http://www.ejournal.unsri.ac.id).

lembaga ekonomi syariah secara konseptual didasarkan pada prinsip kerja sama berlandaskan pada keadilan (*fairness*), kesetaraan (*equality*), kejujuran (*transparency*), dan mencari keuntungan yang halal.<sup>3</sup> Oleh sebab itu, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) membuat produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah yang didalam pelaksanaannya sesuai syariat Islam.

Bank Indonesia mengidentifikasi bahwa penjualan properti residensial dari pasar primer pada triwulan I 2023 mengalami penurunan. Penjualan terkontraksi sebesar 8,26% (yoy) pada triwulan I 2023, lebih rendah dari triwulan sebelumnya yang tumbuh positif sebesar 4,54% (yoy). Hasil survei juga menunjukkan bahwa pembiayaan nonperbankan masih menjadi pembiayaan utama untuk pembangunan properti residensial. Pada triwulan I 2023 sebesar 73,31% dari total kebutuhan modal pembangunan proyek perumahan berasal dari dana internal. Sementara itu dari sisi konsumen, fasilitas KPR masih menjadi pilihan utama dalam pembelian properti residensial dengan pangsa sebesar 74,83% dari total pembiayaan.<sup>4</sup>

Selain itu, menurut Winang Budoyo, *Chief Economist* Bank PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk memprediksi pemberian KPR tumbuh sekitar 7% - 9% pada 2023 atau naik dibandingkan dengan kinerja tahun 2022. Sampai dengan akhir September 2022, secara nasional total penyaluran KPR di Perbankan tercatat sebesar Rp600,5 triliun atau tumbuh 7,7% secara tahunan.

---

<sup>3</sup> Ahmad Najib, "Analisis Penerapan Hilarah Pada Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Tentang Murābahah Ijārah Muntahiyah Bi Al Tamlik (IMBT) dan Rahn", *Tesis* (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2020), hlm. 1-2, [www.repository.uinsaizu.ac.id](http://www.repository.uinsaizu.ac.id).

<sup>4</sup> Erwin Haryono, "SHPR Triwulan I 2023: Perkembangan Harga Properti Residensial Meningkat Terbatas", <https://www.bi.go.id>, diakses tanggal 16 Juli 2023, 19.57 WIB.

Angka ini juga terjadi peningkatan dibandingkan dengan kuartal II-2022 sebesar 6,81%. Penyaluran KPR berkontribusi hingga 51% dari total kredit properti di bank yang mencapai Rp1.180 triliun. Sementara, berdasarkan survei Bank Indonesia pada kuartal III-2022 sebesar 74,53% responden menyatakan masih mengandalkan KPR untuk membeli rumah.<sup>5</sup>

Dengan adanya KPR Syariah masyarakat lebih terbantu dengan kondisi keuangan yang tidak stabil namun keinginan memiliki rumah tatap terlaksanakan yang mana dalam pembiayaannya pun tidak terdapat *ribā*. Dikarenakan KPR Syariah ialah produk Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang sistem akadnya menggunakan akad *musyārahah mutanāqīshah* dikeluarkan oleh Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008.

Akad *musyārahah mutanāqīshah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih mengenai kepemilikan suatu barang atau aset, dalam kerjasama ini akan mengurangi hak milik salah satu pihak sedangkan pihak lain bertambah hak miliknya.<sup>6</sup> Perpindahan kepemilikan ini terjadi melalui sistem pembayaran atas hak milik lainnya, merupakan bentuk kerja sama dari satu pihak kepada pihak lain.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Laila Rammadhini, "Permintaan Hunian Tinggi, BTN Proyeksikan Penyaluran KPR Tumbuh Kisaran 7-9 Persen Pada 2023", <https://www.trenasia.com>, diakses tanggal 22 Januari 2023, 15.03 WIB

<sup>6</sup> Afrik Yunari, "Penerapan Akad Musyārahah Mutanāqīshah Pada Produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah", *Skripsi* (Jember: UIN Kiai Haji Achmad Siddiq, 2022), hlm. 2-3, [www.digilib.uinkhas.ac.id](http://www.digilib.uinkhas.ac.id).

<sup>7</sup> Dadin Solihin dan Abin Suarsa, "Bentuk Pembiayaan Musyārahah Mutanāqīshah Di Lembaga Keuangan Syariah", *Jurnal Ilmiah MEA*, Vol. 3, No. 1 Januari-April 2019, hlm. 137, [www.journal.stiemb.ac.id](http://www.journal.stiemb.ac.id).

Para ulama merumuskan bahwa *musyārahah mutanāqīshah* adalah *trem musyārahah* atau *syirkah* dimana pemilikan sebagian barang atau modal suatu pihak berkurang karena pembelian bertahap oleh pihak lainnya. Terbentuknya akad *musyārahah mutanāqīshah* yang dibuat oleh fatwa DSN-MUI berasal dari akad *musyārahah*. Akad Musyārahah adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam sebuah usaha dan konsekuensi keuntungan dan kerugiannya ditanggung secara bersama.<sup>8</sup> Selain itu, akad *musyārahah/syirkah* terbagi menjadi dua macam yaitu: *syirkah al-milk* (perserikatan/perseroan dalam kepemilikan) dan *syirkah al-'uqud* (perserikatan/perseroan akad/kontrak).<sup>9</sup>

Adanya akad *musyārahah mutanāqīshah* sebagai solusi bagi masyarakat, yang mana akad *musyārahah mutanāqīshah* ialah gabungan dari akad *musyārahah/syirkah*, *ijārah* dan *bai'* (jual-beli). Contoh praktek akad *musyārahah mutanāqīshah* di perbankan syariah, si A ingin membeli rumah jika ingin membeli rumah ke *developer* maka *developer* meminta tunai sedangkan si A tidak memiliki uang tunai, jika meminjam ke Bank Konvensional maka akan dikenai bunga. Akhirnya si A datang ke Bank Syariah Indonesia, si A dan Bank bekerja sama untuk membeli rumah, keterlibatan bank memberi 90% harga rumah dan si A sisanya 10% dengan ketentuan dan syarat rumah tersebut wajib ditinggali oleh si A. Karena si A harus meninggalkan rumah tersebut maka rumah disewakan ke si A, otomatis si A harus membayar biaya sewa. Agar rumah ini menjadi milik si A sepenuhnya maka si A membayar secara bertahap

---

<sup>8</sup> Abdul Rahman Ghazaly, et.al, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 136.

<sup>9</sup> Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer* (Depok: Rajagrafindo Persada, 2017), hlm. 36.



ke bank dalam waktu tempo tertentu untuk akuisi rumah misal: 5% perbulan. Jadi 90% modal dari bank akan berkurang sampai beberapa kali cicilan hingga lunas, dan akhirnya rumah tersebut menjadi milik si A seutuhnya. Dalam hal ini, *pertama* ketika si A dan bank bekerja sama untuk membeli rumah terjadinya akad *musyārahah*. *Kedua*, bank mensyaratkan rumah itu harus ditinggali oleh si A terjadinya akad *ijārah*. *Ketiga*, adanya akuisi dari objek yaitu rumah sehingga dilakukan akad jual-beli.

Bahwasanya modifikasi akad *musyārahah mutanāqishah* yang ditetapkan Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 menurut kajian usul fikih sering disebut dalam kategori *hīlah*. Alasannya adalah mensiasati yang awalnya akad KPR Konvensional yaitu akad kredit berupa perjanjian antara nasabah dan pihak Bank yang sepakat dalam biaya pinjaman kredit ditambah bunga dan biaya lainnya. Singkatnya, bunga kredit yang dibebankan oleh Bank kepada peminjam adalah imbalan dan dasar bunganya tergantung pada ketentuan Bank yang bersangkutan. Sehingga, bunga menjadi faktor yang memberatkan masyarakat untuk melunasi cicilan rumah. Selain itu, adanya bunga dalam pembeli rumah di Bank, termasuk kategori *ribā* yang bertentangan dengan hukum islam. Sehingga, perlunya inovasi akad yang sesuai dengan syariat islam dalam pembelian rumah tanpa adanya *ribā*. dan akhirnya dibuatkanlah akad yang sesuai yaitu akad *musyārahah mutanāqishah* oleh fatwa DSN-MUI yang diterapkan Bank Syariah. Dalam skema Akad *musyārahah mutanāqishah* Bank dan nasabah dapat bekerja sama untuk membeli rumah dengan bagian yang disepakati. Misalnya, Bank 90% dan nasabah 10%. Selain



itu, nasabah akan membeli rumah tersebut dari Bank secara angsuran atau mencicil sesuai dengan modal yang dimiliki oleh Bank mengenai rumah tersebut. Hingga akhirnya, seluruh aset yang dimiliki Bank berpindah tangan ke nasabah. Selain itu, besaran cicilan yang dibayarkan nasabah dalam sistem ini ditentukan oleh kesepakatan antara pihak Bank dan nasabah. Tujuan akad *musyārahak mutanāqīshah* ini agar lebih memudahkan nasabah dari sisi cicilan tetap tanpa *ribā* sesuai syariat Islam, sebab nilai cicilan rumah akan tetap sampai jangka waktu yang disepakati. Adanya terobosan dan solusi dalam akad transaksi yang digunakan dalam pembelian kredit rumah ini yang awal akadnya mengandung *ribā* menjadi akad yang sesuai syariat Islam yaitu menggunakan akad *musyārahak mutanāqīshah*, keadaan inilah yang membuat terjadinya *ḥīlah*.

Menurut Ali Hasaballah, *Ḥīlah* adalah tindakan yang membuat orang yang melakukannya mengalami perubahan dari suatu keadaan kepada keadaan lainnya. Setelah itu, arti kata tersebut menyempit yang berarti bahwa itu menyampaikan maksud secara tersembunyi. Tujuan tidak dapat dicapai kecuali dengan kecerdikan dan kecerdasan (keahlian khusus).<sup>10</sup>

Selain itu, menurut Ibnu Qayyim al-Jauziyah *ḥīlah* dibagi menjadi empat bentuk: *Pertama*, *ḥīlah* yang mengandung tujuan yang haram. Misalnya, seseorang meminum *khamar* sebelum shalat, sehingga menghilangkan kewajiban shalat pada waktu itu. *Kedua*, *ḥīlah* dilakukan dengan melakukan

---

<sup>10</sup> Lutfi Nur Fadhilah, "Al-Ḥīlah al-Syar'iyyah dan Kemungkinan Penerapannya", *Jurnal Elfaaky*, Vol. 3, No. 1 Tahun 2019, hlm. 107, [www.journal.uin-alauddin.ac.id](http://www.journal.uin-alauddin.ac.id).

perbuatan yang dibenarkan, dengan tujuan untuk membatalkan hukum *syara'* lainnya. Contohnya orang yang menghibahkan sebagian hartanya saat *haul* sudah dekat, sehingga ia terlepas dari kewajiban membayar zakat karena hartanya telah berkurang dari *nisab*. Hal ini disebut tipu daya karena jumlah harta yang dihibahkan lebih sedikit dari zakat yang harus dibayarkan. *Ketiga*, tindakan yang dilakukan bukan perbuatan yang diharamkan bahkan dianjurkan, tetapi bertujuan untuk sesuatu yang diharamkan. Salah satu contohnya adalah perkawinan rekayasa yang dilakukan oleh seorang perempuan yang telah dicerai dengan *talaq ba'in kubra* dengan maksud untuk dinikahi lagi. *Keempat*, *hīlah* yang digunakan untuk memperoleh hak atau menolak kezaliman.<sup>11</sup>

Dengan demikian, penulis perlunya penelitian mendalam mengenai konsep *hīlah* dalam hukum islam pada fatwa DSN-MUI dalam menyelesaikan permasalahan praktek perbankan dalam produknya KPR Syariah dengan menghapuskan unsur-unsur terlarang secara agama, digantikan dengan praktek akad yang di modifikasi seperti halnya akad *musyārahah mutanāqīshah*. Dalam hal ini, manakala DSN memakai *hīlah* untuk menetapkan fatwa. Apakah bagian inovasi fatwa dapat membantu menghindari adanya *ribā* dalam memenuhi tujuan transaksi jual beli? Selain itu, jika memang terdapat *hīlah* apakah termasuk dalam *hīlah* yang diperbolehkan? Sehingga, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang **“KONSEP HĪLAH PADA FATWA DSN-**

---

<sup>11</sup> Mukhtar Zamzami, “Hiyal Asy-Syar’iyah Dalam Praktek Hibah dan Wasiat”, *Makalah Rekarnas* (Jakarta: Mahkamah Agung, 2011), hlm. 3, [www.pa-lolak.go.id](http://www.pa-lolak.go.id).

## MUI TENTANG AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISHAH* PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SYARIAH”.

### B. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman dalam pemaparan judul diatas serta untuk memberikan pengertian yang jelas, maka penulis perlu menjelaskan definisi tersebut, diantaranya:

#### 1. Konsep

Konsep merupakan suatu serangkaian pernyataan berupa gagasan yang saling berkaitan dari peristiwa dengan tujuan mempermudah seseorang untuk memahami dan mudah dimengerti dari suatu hal. Dalam penelitian ini konsep fokus berkaitan tentang *hīlah* berupa pendapat dan pemahaman seseorang yang berbeda baik dari kegiatan dan peristiwa yang terjadi.

#### 2. *Hīlah*

*Hīlah* menurut bahasa artinya mengalihkan. Kemudian oleh para fuqaha lafadz kata tersebut digunakan untuk menghindari wajib syari'at. Artinya perbuatan yang dilakukan oleh *mukallaf* yang dipengaruhi oleh kewajiban syariah akan membatalkan kewajiban tersebut.<sup>12</sup> Dalam konteks penelitian ini yang dimaksud *hīlah* adalah tindakan yang mengalihkan pelakukanya dari suatu keadaan kepada keadaan yang lain, terutama mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah yang mensiasati akad

---

<sup>12</sup> Panji Adam, *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah: Konsep, Metologi, dan Implementasinya pada Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Amzah, 2022), hlm. 120.

yang awalnya dilarang mengandung riba menjadi akad yang sesuai dengan hukum *syara'* yaitu dengan akad *musyārahah mutanāqishah*.

### 3. Fatwa DSN-MUI

Fatwa DSN-MUI merupakan hukum positif yang mengikat dan seringkali diligitimasi oleh peraturan perundang-undangan dari lembaga pemerintah, maka pelaku ekonomi syariah harus mematuhi.<sup>13</sup> Dalam konteks skripsi ini fokus pada Fatwa DSN-MUI Nomor:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *Musyārahah Mutanāqishah*.

### 4. Akad *Musyārahah Mutanāqishah*

Akad *Musyārahah Mutanāqishah* adalah jenis kerjasama antara dua atau lebih pihak tentang hal-hal yang berkaitan dengan properti atau aset. Dimana hak milik salah satu pihak akan berkurang dan hak milik pihak lain akan meningkat. Perpindahan kepemilikan ini dilakukan melalui mekanisme pembayaran hak kepemilikan lainnya. Pengalihan hak dari satu pihak ke pihak lainnya adalah akhir dari jenis kolaborasi ini.<sup>14</sup> Fokus penelitian ini akad *musyārahah mutanāqishah* digunakan sebagai proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah dengan tujuan dapat memberi kemudahan dalam bertransaksi sesuai dengan syariat islam.

### 5. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah adalah jenis kredit yang ditawarkan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang berniat

---

<sup>13</sup> Ahmad Badrut Tamam, "Fatwa DSN-MUI", <https://www.iai-tabah.ac.id>, diakses pada tanggal 24 Januari 2023, 16.15 WIB

<sup>14</sup> Ainul Imronah, "Musyārahah Mutanāqishah", *Jurnal AL-INTAJ*, Vol. 4, No. 1 Maret 2018, hlm. 36, [www.ejournal.iainbengkulu.ac.id](http://www.ejournal.iainbengkulu.ac.id).



membeli atau memperbaiki rumah.<sup>15</sup> Fokus penelitian ini KPR Syariah merupakan solusi bagi seseorang yang ingin memiliki rumah namun tidak memiliki uang yang cukup yang dalam sistem pembiayaan yang diberikan terhindar dari tindakan *riba* melainkan dengan sistem akad *musyārahah mutanāqīshah*.

### C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas yang telah diuraikan, penulis dapat mengambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep *hīlah*?
2. Bagaimana *hīlah* pada fatwa akad *musyārahah mutanāqīshah*?

### D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan yang dapat dicapai dalam skripsi ini yaitu:
  - a. Untuk mengetahui konsep *hīlah*.
  - b. Untuk mengetahui *hīlah* pada fatwa akad *musyārahah mutanāqīshah*.
2. Manfaat yang dapat dicapai dalam skripsi ini yaitu:
  - a. Secara Teorestis, hasil penelitian ini untuk memperluas wawasan penulis mengenai konsep *hīlah* pada fatwa DSN-MUI tentang akad *musyārahah mutanāqīshah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah. Selain itu, dapat menginspirasi penelitian selanjutnya untuk dikembangkan lebih lanjut.

---

<sup>15</sup>Otoritas Jasa Keuangan, “Kredit Pemilikan Rumah”, [https://www.sikapiuang.ojk.go.id.](https://www.sikapiuang.ojk.go.id/), diakses pada tanggal 24 Januari 2023, 15.24 WIB



- b. Secara Praktik, hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi masyarakat yang membutuhkan informasi terkait pembiayaan KPR Syariah dengan sistem akad *musyārahah muatanāqīshah*, dan untuk perbankan maupun pemerintah dapat sebagai masukan dalam mengeluarkan kebijakan-kebijakan baru terkait perekonomian islam.

### E. Kajian Pustaka

Dalam skripsi ini penulis akan memaparkan permasalahan terkait dengan “Konsep *Hilah* pada Fatwa DSN-MUI tentang Akad *Musyārahah Mutanāqīshah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah”. Beberapa contoh telaah yang berkaitan diantaranya:

**Tabel 1.1**

No	Nama dan Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Aini Wulmurtiah. Skripsi berjudul “Implementasi <i>Hilah</i> Dalam <i>Charge Card</i> Menurut Fatwa MUI Nomor:42/DSN- MUI/V/2004 Di Bank Syariah Mandri Kota Jambi”	Berkaitan tentang konsep <i>hilah</i> dan fatwa DSN-MUI	Dalam skripsi Aini Wulmurtiah fokus pada implemtasi <i>hīlah</i> pada konsep fatwa MUI Nomor:42/DSN-MUI/V/2004 tentang <i>Charge Card</i> . Sedangkan dalam penelitian saya fokus pada fatwa MUI No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad <i>musyārahah</i>

			<i>mutanāqīshah</i> pada KPR Syariah.
2.	Azhar Muttaqin. Jurnal berjudul “ <i>Hīlah Hukmi</i> Dalam Pengembangan ( <i>Legal Reform</i> ) Fatwa DSN-MUI Tentang Pelaksanaan PPR Inden Syariah”.	Berkaitan tentang konsep <i>hīlah</i> dan Fatwa DSN-MUI	Dalam penelitian Azhar Muttaqin fokus pada jurnal dan pada fatwa MUI No.101/DSN-MUI/X/2016. Sedangkan dalam penelitian saya fokus pada skripsi dan pada fatwa MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008.
3.	Muhamad Takhim. Artikel berjudul “Metode <i>Hīlah</i> (Dalih Hukum) dalam Fikih Muamalah kontemporer”.	Berkaitan mengenai <i>hīlah</i>	Dalam penelitian Muhamad Takhim fokus pada penggunaan <i>hīlah</i> dalam fikih muamalah kontemporer. Sedangkan penelitian saya fokus dalam konsep <i>hīlah</i> dalam Islam pada fatwa DSN-MUI tentang akad <i>musyārahah mutanāqīshah</i> .
4.	Lutfi Nur Fadhilah. Jurnal berjudul “ <i>Al-Hīlah al-Syar’iyyah</i> ”	Berkaitan mengenai <i>hīlah</i>	Dalam penelitian Lutfi Nur Fadhilah fokus pada penerapan <i>al-Hīlah al-Syar’iyyah</i> . Sedangkan

	dan Kemungkinan Penerapannya”.		penelitian saya fokus pada konsep <i>ḥīlah</i> dalam Islam pada fatwa DSN-MUI tentang akad <i>musyārakah mutanāqīshah</i> .
--	--------------------------------	--	---

Penulis Aini Wulmurtiah dari UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi tahun 2019. Skripsi dengan judul *Implementasi Ḥīlah Dalam Charge Card Menurut Fatwa MUI Nomor:42/DSN-MUI/2004 Di Bank Syariah Mandiri Kota Jambi*.<sup>16</sup> Dalam penelitian tersebut menganalisis pengaruh *ḥīlah* dalam menggunakan *charge card* di Bank Syariah Mandiri Cabang Jambi. Dalam hal ini, mengetahui terdapatkah hambatan internal dan hambatan eksternal pengaruh dari *ḥīlah* tersebut.

Penulis Azhar Muttaqin dari Universitas Muhammadiyah Malang tahun 2020. Jurnal dengan judul *Ḥīlah Hukmi Dalam Pengembangan (Legal Reform) Fatwa DSN-MUI Tentang Pelaksanaan PPR Inden Syariah*.<sup>17</sup> Dalam penelitian tersebut penulis fokus menganalisis penggunaan *ḥīlah hukmi* menurut tata cara fatwa DSN-MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016 tentang akad *al-Ijārah al-Mauṣūfah Fī al-Ẓimmah* atau lazim disingkat IMF. Fatwa ini terjadi guna mendukung perkembangan lembaga keuangan syariah yang terindikasi menggunakan konsep *ḥīlah hukmi* sebagai solusi alternatif PPR

<sup>16</sup> Aini Wulmurtiah, “Implementasi Ḥīlah Dalam Charge Card Menurut Fatwa MUI Nomor:42/DSN-MUI/2004 Di Bank Syariah Mandiri Kota Jambi”, *Skripsi* (Jambi: UIN Sulthan Thaha Saifuddin, 2019), [www.repository.uinbonten.ac.id](http://www.repository.uinbonten.ac.id).

<sup>17</sup> Azhar Muttaqin, “Ḥīlah Hukmi dalam Pengembangan (Legal Reform) Fatwa DSN-MUI tentang Pelaksanaan PPR Inden Syariah”, *Jurnal El-Faqih* Vol. 8, No. 1 April 2022, [www.ejournal.iaifa.ac.id](http://www.ejournal.iaifa.ac.id).

Inden syariah yang seringkali bersifat terbatas dan dimaksudkan untuk dapat melengkapi akad pembiayaan perumahan lainnya seperti *Musyārakah Mutanaaqiṣah* (MMQ) dan *Ijārah Mutahiyah Bit tamlik* (IMBT). Sedangkan IMFD lebih difokuskan dalam penelitian serta terindikasi mengandung *ḥīlah* sebab antara istilah dan substansi akad berbeda, sehingga perlunya peninjauan mengenai permasalahan tersebut.

Penulis Muhamah Takhim dari Universitas Wahid Hasyim Semarang tahun 2019. Artikel dengan judul “*Metode Ḥīlah (Dalil Hukum) dalam Fikih Muamalah Kontemporer*”.<sup>18</sup> Dalam penelitian ini membahas metode *ḥīlah* sebagai salah satu sistem yang digunakan untuk menentukan siasat dan mengembangkannya dalam berbagai cara, terutama berkaitan cara dan perilaku hidup manusia yang terus berkembang dengan adanya perkembangan zaman.

Penulis Lutfi Nur Fadhilah dari UIN Walisongo Semarang tahun 2019. Jurnal dengan judul “*Al-Ḥīlah al-Syar’iyyah dan Kemungkinan Penerapannya*”.<sup>19</sup> Dalam penelitian ini membahas penerapan *ḥīlah* dilihat dari syar’iyah serta menganalisis pembagian ketentuan-ketentuan *ḥīlah* yang diharamkan dan yang dibolehkan untuk digunakan.

Dari beberapa kajian yang ada, sejauh penulis mengamati dan menelusuri mengenai kajian yang komprehensif dan spesifik tentang Konsep *Ḥīlah* pada Fatwa DSN-MUI tentang Akad *Musyārakah Murtanāqīṣah* pada

---

<sup>18</sup> Muhamad Takhim, “Metode Ḥīlah (Dalil Hukum) dalam Fikih Muamalah Kontemporer”, *Artikel* (Semarang: Universitas Wahid Hasyim, 2019), [www.publikasiilmiah.unwahas.ac.id](http://www.publikasiilmiah.unwahas.ac.id).

<sup>19</sup> Lutfi Nur Fadhilah, “Al-Ḥīlah al-Syar’iyyah dan Kemungkinan Penerapannya”, *Jurnal Elfalaky*, Vol. 3, No. 1 Tahun 2019.



Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah belum ada yang menelitinya. Maka penulis tertarik meneliti permasalahan tersebut dalam skripsi yang berjudul “**Konsep *Hilalah* pada Fatwa DSN-MUI tentang Akad *Musyārahah Mutanāqisah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah**”.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menggunakan data atau bahan sekunder yang dibutuhkan untuk melengkapi hasil penelitian yang diperoleh dari perpustakaan atau dari sumber yang berupa buku, ensiklopedi, jurnal, dokumen, majalah dan lain sebagainya.<sup>20</sup>

### 2. Pendekatan penelitian

Pendekatan yuridis normatif digunakan dalam penelitian ini. Penelitian hukum adalah jenis penelitian ilmiah yang berdasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu melalui analisisnya. Diharapkan dapat menghasilkan rumusan yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu, khususnya dibidang hukum dan perbankan syariah, dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yang handal dan valid.<sup>21</sup>

### 3. Sumber Data

---

<sup>20</sup> Evanirosa, et.al, *Metode Penelitian Kepustakaan (Library research)* (Bandung: Media Sains Indonesia, 2022), hlm. 14-15.

<sup>21</sup>Erny Kencanawati, *Koherensi Asas Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah dengan Asas Pengelesaian Sengketa di Indonesia* (Bandung: Alumni, 2022), hlm 42, [www.books.google.co.id](http://www.books.google.co.id).



- a. Sumber data Primer adalah data diperoleh melalui sumber subyek penelitian dengan cara langsung mengambil data obyek sebagai sumber informasi yang terkait konsep *hīlah* dalam fatwa dewan syariah nasional MUI tentang akad *musyārahah mutanāqīshah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah.
- b. Sumber Data Sekunder adalah sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini diantaranya, buku, jurnal, dan hasil penelitian terkaitan atas relevansinya dengan konsep *hīlah* dalam Islam pada fatwa DSN-MUI tentang akad *musyārahah mutanāqīshah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah.

#### 4. Metode Analisis Data

Dalam skripsi ini analisis data yang digunakan penulis adalah analisis kualitatif yaitu menjabarkan dan menfasirkan berdasarkan hukum Islam dan fatwa DSN-MUI yang berkaitan dengan konsep *hīlah* pada fatwa DSN-MUI tentang akad *musyārahah mutanāqīshah* serta adanya penggunaan metode deduktif. Metode deduktif merupakan pengambilan kesimpulan untuk hal-hal khusus berdasarkan kesimpulan yang bersifat umum.<sup>22</sup> Metode ini menarik kesimpulan berdasarkan pemikiran para ulama yang ada terhadap konsep *hīlah* dalam Islam pada fatwa DSN-MUI tentang akad *musyārahah mutanāqīshah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah.

#### G. Sistematis Pembahasan

---

<sup>22</sup> Agoes Parera, *Pengantar Ilmu Ekonomi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2020), hlm. 24.

Dalam upaya proses penyusunan skripsi mudah dipahami dan sistematis, pembahasan skripsi terdiri dari lima bab dan setiap bab terdiri dari beberapa sub bab. Oleh karena itu, perlunya penulis menjabarkan sistem penulisan sebagai berikut:

Bab I merupakan pendahuluan berisi beberapa poin mendasar sebagai kerangka umum penelitian diantaranya sebagai berikut: latar belakang masalah, definisi operasional, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematis pembahasan.

Bab II memuat tentang akad *musyārahah mutanāqīshah* dan konsep *hīlah* menurut hukum islam meliputi: Pertama, pengertian *musyārahah* (*syirkah*), rukun dan syarat *syirkah*, dasar hukum *syirkah*, macam-macam *syirkah*. Kedua, tentang akad *musyārahah mutanāqīshah* seperti pengertian *musyārahah mutanāqīshah*, dasar hukum *musyārahah mutanāqīshah*, ketentuan *musyārahah mutanāqīshah*, *musyārahah mutanāqīshah* pada produk KPR Syariah. Ketiga, tentang konsep *hīlah* menurut hukum Islam seperti pengertian *hīlah*, dasar hukum *hīlah*, pembagian *hīlah*.

Bab III memuat pembahsan Umum tentang fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang akad *musyārahah mutanāqīshah* meliputi: Pertama, tentang fatwa DSN-MUI seperti, pengertian fatwa, sejarah berdirinya DSN-MUI, visi misi, tugas dan wewenang DSN-MUI. Kedua, tentang penetapan akad *musyārahah mutanāqīshah* dalam fatwa DSN-MUI.

Bab IV merupakan hasil pengamatan penelitian berisi hasil analisis konsep *hīlah* pada fatwa DSN-MUI tentang akad *musyārahah mutanāqīshah*

pada KPR Syariah meliputi: pertama, analisis konsep *hīlah*. Kedua, Analisis *hīlah* pada fatwa akad *musyārahah mutanāqīshah*.

Bab V merupakan penutupan meliputi kesimpulan, Saran-saran, penutup. Hasil bab ini merupakan hasil konkrit untuk menjawab pokok permasalahan. Kemudian kegunaan saran sebagai masukan dari hasil penelusuran terkait penelitian.



**BAB II**  
**AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DAN KONSEP HILAH**  
**MENURUT HUKUM ISLAM**

**A. Akad *Musyārahah***

1. Pengertian *Musyārahah* (*Syirkah*)

menurut bahasa *syirkah* berarti *al-ikhtilāṭ* yang berarti campur atau percampuran. percampuran berarti mencampurkan harta seseorang dengan harta orang lain sehingga tidak dapat dibedakan.

Menurut istilah, para fuqaha berpendapat tentang *syirkah* sebagai berikut.

- a. Menurut Sayyid Sabiq, *syirkah* adalah kesepakatan antara dua orang yang berserikat tentang harta (modal) dan keuntungan.
- b. Menurut Imam Taqiyuddin Abi Bakr Ibn Muhammad al-Husaini, *syirkah* dikenal ibarat penetapan suatu hak pada suatu yang satu untuk dua orang atau lebih dengan cara yang telah diketahui.
- c. Menurut Hasbi Ash-Shiddieqy, *syirkah* berarti akad antara dua orang atau lebih untuk *ta'āwun* dalam bekerja pada suatu usaha dan membagi keuntungannya.
- d. Idris Ahmad, mengatakan *syirkah* sama dengan syarikat dagang, dengan kata lain dua orang atau lebih berjanji untuk bekerja sama dalam dagang, dimana masing-masing memberikan modal dan keuntungan

maupun kerugian dihitung sesuai dengan besar kecilnya modal masing-masing.<sup>23</sup>

Mengetahui pengertian *syirkah* berdasarkan fuqaha, kita dapat memahami bahwa *syirkah* adalah kerja sama usaha antara dua orang atau lebih, yang berbagi untung dan rugi secara bersama.

## 2. Rukun Dan Syarat *Syirkah*

Kebanyakan ulama percaya ada empat rukun *syirkah*, yaitu: *ṣīgat*, dua orang yang melakukan transaksi (*‘āqidayn*), dan objek yang ditransaksikan. *Ṣīgat* adalah ungkapan uang yang dikeluarkan oleh kedua belah pihak yang bertransaksi menunjukkan kehendak untuk melaksanakannya. *Ṣīgat* terdiri dari ijab qabul yang sah untuk segala sesuatu yang menunjukkan niat *syirkah*, baik dalam ucapan maupun dalam tindakan. Apabila kedua pihak tidak memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam transaksi maka *syirkah* tidak sah. Untuk melakukan transaksi keduanya harus memiliki (*ahliyah al-‘aqd*, yaitu *balig*, berakal, cerdas, dan tidak dicekal untuk membelanjakan harta). Untuk objek *syirkah*, yaitu modal pokok. Bisa berupa harta yang terutang atau sesuatu yang tidak diketahui karena tidak dapat digunakan untuk tujuan *syirkah*, yaitu menghasilkan keuntungan.

Menurut ulama Ḥanafī hanya ada satu rukun *syirkah* yaitu *ṣīgat* (*ijāb* dan *qabūl*) karena *ṣīgat*-lah yang mewujudkan transaksi *syirkah*.

<sup>23</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: RajaGrafind Persada, 2008), hlm. 125-



Menurut kesepakatan ulama syarat *syirkah* adalah sebagai berikut:

- a. Kedua belah pihak yang transaksi memiliki kecakapan/keahlian (*ahliyah*) untuk representasi. Hal ini dapat dicapai oleh mereka yang merdeka, *balig*, dan cerdas (*rasyid*). Sebab, dari segi keadilan masing-masing bertindak sebagai mitra, sehingga ia menjadi wakil mitranya dalam membelanjakan harta.
- b. Modal *syirkah* diketahui
- c. Modal *syirkah* ada pada saat transaksi.
- d. Besarnya keuntungan ditentukan sebesar jumlah yang diperoleh, misalnya setengah dan lain sebagainya.<sup>24</sup>

### 3. Dasar Hukum *Syirkah*

Dasar hukum *syirkah* terdapat dalam QS. *Ṣād* (38): 24 yang berbunyi: “Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh dan amat sedikitlah mereka itu”.

Dalil sunah adalah: Dari Abi Hurairah dan merafa'kannya kepada Nabi SAW. Bahwa Nabi SAW bersabda, “Sesungguhnya Allah SWT berfirman, “Aku adalah yang ketiga pada dua orang yang bersekutu, selama salah seorang dari persekutuan tersebut apabila salah seorang

<sup>24</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2013), hlm.

mengkhiatinnya.” (HR. Abu Daud dan Hakim dan mensahihkan sanadnya).<sup>25</sup>

Dengan kata lain, Allah melindungi dan membantu dua orang yang bersekutu dan memberi mereka manfaat. Allah SWT akan menghilangkan bantuan dan kebaikan jika pasangan itu mengkhianati temannya.

Legalitas *musyarakah/syirkah* ketika Nabi diutus masyarakat sedang melakukan *musyarakah* juga diperkuat. Beliau bersabda: “Kekuasaan Allah senantiasa berada pada dua orang yang bersekutu selama keduanya tidak berkhianat.” Selain itu, kebolehan akad *musyarakah* merupakan *ijma’* ulama (konsesus/kesepakatan ulama).

#### 4. Macam-Macam *syirkah*

Menurut ulama fiqih, *musyarakah* terdiri dari dua kategori, yaitu *syirkah al-amlak* (perserikatan dalam kepemilikan) dan *syirkah al-‘uqūd* (perserikatan berdasarkan perjanjian). *Syirkah al-amlak*, yaitu kepemilikan harta bersama oleh dua orang atau lebih tanpa perjanjian sebelumnya menjadi hak bersama atau timbul dengan sendirinya. Dalam *syirkah amlak* ini, harta dan keuntungan yang dihasilkan menjadi milik bersama yang berserikat.

*Syirkah amlak* dibagi menjadi 2 (dua) bentuk yaitu:

- a. *Syirkah amlak jabāriyah* yaitu terjadi secara otomatis dan tidak dapat dihindari. Misalnya, warisan yang dua atau lebih saudara kandungnya secara hukum berhak mewarisi dari orang tuanya.

<sup>25</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, hlm.223-224.

- b. *Syirkah amlak ikhtiyar* yaitu terjadi secara otomatis juga, tetapi ada kemungkinan bahwa dua atau lebih orang secara bersama mendapa wasiat atau hadiah.<sup>26</sup>

Kedua jenis *syirkah amlak* ini memiliki kekhususan masing-masing, artinya setiap pihak yang terkait tidak berhak untuk mewakili masing-masing pihak.

*Syirkah* kedua adalah *Syirkah 'uqūd*, yakni perjanjian dimana dua orang atau lebih bekerja sama (berserikat) dalam hal modal dan keuntungan. Artinya, transaksi perjanjian modal dan kesepakatan pembagian keuntungan didahului oleh kerja sama ini.

*Syirkah 'uqūd* terbagi menjadi 4 (empat), yaitu:

- a. *Syirkah 'inan*, yaitu gabungan harta/modal dari dua orang atau lebih, tidak selalu berjumlah sama. Keuntungan dan kerugian dibagi dalam proporsi yang disepakati.
- b. *Syirkah al-Mufāwāḍah*, yaitu perserikatan dimana dua orang bekerja sama untuk mengeluarkan modal, dan membagi keuntungan dan kerugian secara bersamaan. Oleh karena itu, syarat utama untuk *syirkah* jenis ini adalah kesamaan dana yang disediakan, tanggung jawab pekerjaan, dan beban utang masing-masing pihak dibagi sesuai kesepakatan.

---

<sup>26</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 168.

- c. *Syirkah al-Wujud*, yaitu kerja sama dua atau lebih orang tanpa modal untuk membeli barang dan menjual barang secara kontan. Kemudian, dengan syarat tertentu, keuntungan tersebut dibagi diantara mereka.
- d. *Syirkah al-'Abdan*, yaitu sebuah kontrak antara dua orang seprofesi (sama-sama bekerja) dan membagi keuntungan dari pekerjaan tersebut. Misalnya, bekerjasama penjahit untuk menerima pesanan produksi seragam di sekolah.<sup>27</sup>

## B. Akad *Musyārahah Mutanāqishah*

### 1. Pengertian *Musyārahah Mutanāqishah*

*Musyārahah mutanāqishah* berasal dari akad *musyārahah*, ini adalah bentuk akad kerjasama antara beberapa pihak untuk memiliki aset atau barang. Dalam kerjasama ini, hak kepemilikan yang satu berkurang dan hak kepemilikannya yang lain akan meningkat. Proses pengalihan hak dilakukan dengan mekanisme pembayaran hak milik lainnya. Proses kerjasama ini diakhiri dengan pengalihan hak dari satu pihak ke pihak lain.<sup>28</sup>

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK), *musyārahah mutanāqishah* adalah produk pembiayaan di lembaga Keuangan Syariah didasarkan pada prinsip model *syirkah 'inan* yang mendefinisikan pengurangan posisi modal oleh *syarik* (mitra) yaitu Bank, akibat dari pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap dari *syarik* (mitra) atau nasabah.

---

<sup>27</sup> Abdul Rahman Ghazaly, et.al, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 130-132.

<sup>28</sup> Nadrattuzaman Hosen, "Musyārahah Mutanāqishah", *Jurnal al-Iqtishad*, Vol. 1, No. 2 Juli 2009, hlm. 1-2, [www.repository.uinjkt.ac.id](http://www.repository.uinjkt.ac.id).

## 2. Dasar Hukum *Musyārahah Mutanāqīshah*

Adapun dasar hukum *musyārahah mutanāqīshah* terdapat dalam QS.

Ṣād ayat 24:

وَأَنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ أَلْبَغْيِي بُعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ لَفْنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ  
وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ

Dan sesungguhnya kebanyakan diantara orang-orang yang bersekutu itu berbuat zalim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan, dan hanya sedikitlah mereka yang begitu.<sup>29</sup>

## 3. Ketentuan *Musyārahah Mutanāqīshah*

Untuk menerapkan akad *musyārahah mutanāqīshah* perlu menetapkan standar atau batas-batas yang harus dipatuhi saat melakukannya. Sebagaimana mengutip dari Jaih Mubarak dalam buku Fikih Mu'amalah Maliyyah: Akad *Syirkah* dan *Muqārahah*.

Al-Syaikh 'Ala al-Din al-Za'tari, dalam kitab fiqh *al-Mu'āmalat al-Māliyyah al-Muqāran al-Jadīdah wa Amtṣilah Mu'āṣirah*, menyatakan bahwa syarat-syarat penerapan akad *musyārahah mutanāqīshah* adalah:

- a. Pada saat akad *syirkah-mutanāqīshah* dilakukan, tidak boleh ada janji dari mitra untuk membeli porsi milik mitra lainnya dengan harga yang disepakati. Sebaliknya, harga tiap bagian disepakati pada saat akad jual-beli dengan memperhatikan harga pasar.

<sup>29</sup> Tim Penerjemah, al-Qur'an Kemenag RI, *Al-Qur'an Terjemahan* (Jakarta: Pustaka Abdi Bangsa, 2012), hlm. 454.



- b. Tidak boleh hanya satu mitra yang dikenakan biaya arusansi, pemeliharaan, dan biaya lainnya.
- c. *Nisbah* bagi hasil yang berlaku harus proporsional (bukan *nisbah* bagi hasil kontraktual). Resiko harus dibagi secara proporsional, akad harus dipisahkan dengan jelas dari yang lain, dan keuntungan mitra tidak boleh melebihi modal.

d. Akta perjanjian harus memuat pernyataan yang melarang salah satu mitra meminta pengembalian (penarikan) dana investasi (*tamwil*).<sup>30</sup>

Dalam kitab *al-Mu'āmalat al-Māliyyah al-Mu'āsirah*, Wahbah al-Zuhaili mengungkapkan pendapat ulama yang membolehkan praktik akad *musyārahah mutanaqīshah* dengan syarat terpenuhinya syarat-syarat yang disepakati dalam Mukatamar Keuangan Islam di Dubai, seperti berikut:

- a. Akad *musyārahah mutanaqīshah* harus benar-benar dilakukan, berupa penyerataan modal dari masing-masing mitra. Ini tidak termasuk penyaluran dana yang dimaksudkan untuk menghasilkan utang-piutang (*al-dain*). Masing-masing mitra berusaha untuk menghasilkan keuntungan bagi hasil, serta menanggung kerugian secara proporsional.
- b. Modal *syirkah* harus dimiliki sepenuhnya oleh Bank atau Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

---

<sup>30</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'Amalah Maliyyah: Akad Syirkah dan Mudharabah* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), hlm. 115.

- c. Tidak boleh ada jaminan bahwa nasabah (mitra) akan mengembalikan seluruh modal yang dimiliki Bank atau LKS (mitra lainnya), meskipun terjadi kerugian pada usaha *syirkah*.<sup>31</sup>

#### 4. Akad *Musyārahah Mutanāqīshah* pada Produk KPR Syariah

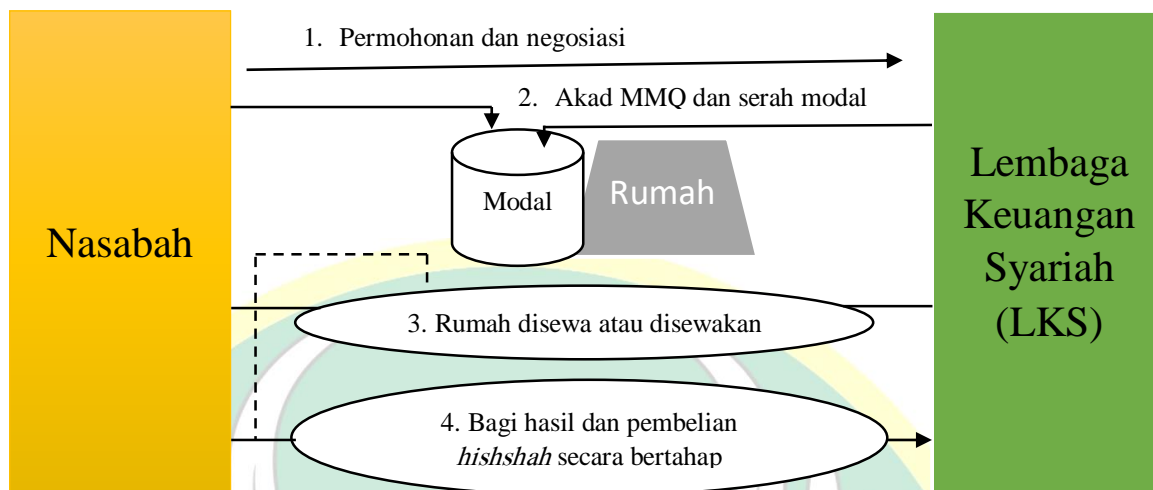
Penerapan akad *musyārahah mutanāqīshah* di LKS berbentuk dana. Dalam hal ini, akad *musyārahah mutanāqīshah* digunakan sebagai instrumen pembiayaan Lembaga Keuangan Syariah. Pembiayaan dari perencanaan ini dapat digunakan untuk kerjasama usaha yang modalnya berupa barang fisik (*inventori*). Dengan demikian, akad *musyārahah mutanāqīshah* dapat diterapkan untuk pembiayaan kepemilikan rumah seperti halnya KPR Syariah.

Produk KPR Syariah yang dilakukan Lembaga Keuangan Syariah dikenal dengan produk KPR iB yaitu situasi yang dimana ketika seseorang atau pihak membutuhkan rumah untuk tempat tinggal. Namun, karena ia tidak memiliki dana yang cukup untuk membelinya secara tunai. Oleh sebab itu, ia meminta bantuan dari Lembaga Keuangan Syariah. Langkah-langkah tersebut kiranya dilihat dalam tabel berikut.

---

<sup>31</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'Amalah Maliyyah: Akad Syirkah dan Mudharabah*, hlm. 116.

Tabel 1.2



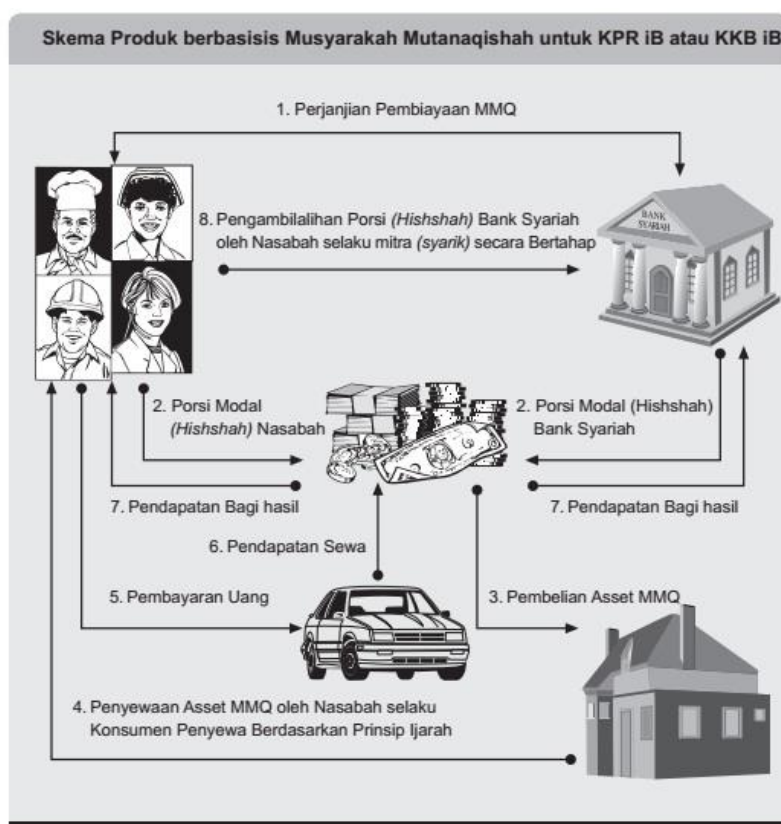
Keterangan:

1. Nasabah menemukan rumah yang ingin dibeli secara bersama dan mengajukan pinjaman ke LKS dengan akad *musyarakah mutanaqishah*.
2. Bank dan nasabah melakukan akad *musyarakah mutanaqishah* dengan menyerahkan porsi modal masing-masing untuk membeli rumah.
3. Rumah dibeli, disewa atau disewakan kepada pihak lain.
4. Pendapatan sewa tempat tinggal akan dibagi antara Bank dan nasabah sesuai dengan *nisbah* yang disepakati. Jika nasabah menyewa rumah, Bank dapat memperoleh penghasilan sebagai *ujrah* atas sewa porsi modal milik Bank dan nasabah dapat secara bertahap membeli porsi modal Bank.

Skema pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* berdasarkan Otoritas

Jasa Keuangan (OJK), yaitu:

Tabel 1.3



Keterangan:<sup>32</sup>

1. Dalam waktu 3 tahun (d disesuaikan), Bank Syariah dengan nasabah individu atau perusahaan akan mengadakan perjanjian pembiayaan yaitu akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) berupa KPR iB atau KKB iB yang disepakati oleh para pihak. Misalnya, total modal kemitraan MMQ adalah Rp500.000.000 kepemilikan Bank 72% senilai Rp360.000.000 dan kepemilikan nasabah adalah 28% senilai Rp140.000.000 dengan *nisbah* pembagian keuntungan 60:40.

<sup>32</sup> Dadin Solihin dan Abin Suarsa, "Bentuk Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di Lembaga Keuangan Syariah", hlm. 16-17.

2. Bank dan nasabah memberikan dana sejumlah porsi modalnya sesuai dengan perjanjian dan ketentuan yang berlaku.
3. Pembiayaan MMQ digunakan untuk membeli aset MMQ sebagai modal usaha bersama antara Bank dan nasabah, yang terdiri dari mobil atau rumah yang disewakan (*ijārah*).
4. Penyewaan aset MMQ sebagai objek usaha bersama yang dapat disewa sendiri oleh nasabah sebagai konsumen penyewa (*mu'jir*) dengan membayar sewa (*ujrah*), dan hasilnya sesuai *nisbah* yang disepakati dibagi antara Bank dan nasabah.
5. Pembayaran sewa bulanan (*ujrah*) misal Rp10.000.000 oleh nasabah sebagai konsumen penyewa (*musta'jir*) kepada kemitraan usaha yang dimiliki bersama (Bank dan Nasabah MMQ) sebagai pemberi sewa (*mu'jir*).
6. Membagi pendapatan Rp10.000.000/perbulan dari hasil usaha penyewaan rumah atau mobil antara Bank dan nasabah berdasarkan *nisbah* bagi hasil, Bank mendapat bagi hasil sebesar Rp6.000.000 dan nasabah mendapat bagi hasil sebesar Rp4.000.000.
7. Nasabah harus menyetorkan Rp6.000.000 setiap bulan dan pendapatan bagi hasil nasabah digunakan untuk mendanai cicilan pokok untuk pengambil alih sebagian modal Bank.
8. Selain pembayaran bagi hasil, nasabah juga membayar cicilan pokok Rp10.000.000. untuk pengambil sebagian modal Bank setiap bulan



hingga perjanjian MMQ berakhir, maka nasabah memiliki seluruh aset MMQ sepenuhnya.

Selain itu, ada produk pembiayaan KPR iB sistem (*ijārah-indent*) yang digunakan ketika seseorang atau pihak membutuhkan rumah untuk dihuni tetapi tidak memiliki dana yang cukup untuk membelinya secara kontan. Namun, rumah tersebut masih dalam tahap konsep dengan rancangan pembangunannya. Dia sangat ingin memiliki tempat tinggal tersebut sepenuhnya. akibatnya, ia meminta peminjaman ke Lembaga Keuangan Syariah. Langkah atau tindakan berikut dilakukan:

1. Nasabah menemukan rumah yang akan dibeli secara bersama dan mengajukan pembiayaan ke Bank Syariah menggunakan akad *musyārahah mutanāqīshah*.
2. Nasabah dan Bank mengadakan akad *musyārahah mutanāqīshah* bersama termasuk penyerahan porsi modal masing-masing untuk membeli rumah.
3. Model sewa nasabah terhadap rumah yang dibeli secara *indent*, yaitu akad *ijārah mauṣūfah fi al-zimmah*. Saat rumah tersebut wujud serta diserahkan, akad *ijārah mauṣūfah fi al-zimmah* dilanjutkan dengan akad *ijārah-mu'ayyanah*.
4. Bank menerima pendapatan dari *ujrah* atas bagian sewa modal miliknya.
5. Nasabah membeli porsi modal Bank secara bertahap (*'aqd al-bai' bi al-taqṣīth*).<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'Amalah Maliyyah: Akad Syirkah dan Mudharabah*, hlm. 145-146.

Catatan: Dalam skema tersebut dikenal akad baru (akad *mustajadah* atau akad *mustahdatsah*), yang dikenal sebagai akad *ijārah-muṣūfah fi al-ẓimmah*. Menurut akad mahal *al-manfā'ah* (barang sewa) masih dalam tahap pembangunan, jadi penyewa belum menikmati manfaat dari bangunan tersebut. ada kemiripan akad ini dengan akad jual-beli *salam* dan *istiṣnā'*.

### C. Konsep *Hīlah* Menurut Hukum Islam

#### 1. Pengertian *Hīlah*

*Hīlah* menurut bahasa, حيلة diambil dari حول, حول yang kemudian disamakan atau diikuti dengan wazan/ *ṣīgat maṣdar* فعلة (fa' dibaca kasrah), kemudian menjadi lafaz حولة (ḥa' dibaca kasrah), kemudian huruf waw diganti dengan ya' karena huruf sebelumnya diharakati kasrah dan huruf yang senada atau sesuai dengan bunyi harakat kasrah adalah ya' maka menjadi kata حيلة

Menurut Lois Ma'luf dalam kamus *al-Munjid* mengartikan *hīlah* yaitu kemampuan dalam melaksanakan dan menyelesaikan segala pekerjaan. Orang yang dikatakan bisa menyelesaikan segala pekerjaan yang dibebankan kepadanya dengan caranya sendiri adalah orang yang mempunyai kemampuan (حيلة). Dalam ungkapan yang hampir sama Sa'di Abū Jayb mendefinisikan *hīlah* yaitu kecerdikan dan kecerdasan, kemampuan untuk memecah masalah dengan cara yang sangat rinci. Sedangkan menurut ibn Qayyim mengartikan *hīlah* yaitu bentuk tingkah laku tertentu yang dengannya seorang pelaku dapat berubah dari satu

kondisi ke kondisi lainnya. Dari sini dapat ditarik kesimpulan bahwa *ḥīlah* secara bahasa adalah suatu kemampuan bersiasat atau berstrategi dalam beberapa perkara atau pekerjaan.<sup>34</sup>

*Ḥīlah* secara etimologis, berdasarkan kutipan Jaih Mubarak dan Hasanudin, ulama juga menjelaskan arti *ḥīlah* secara terminologis diantara mereka yang mendefinisikan *ḥīlah* secara istilah adalah al-Syāthibi. Ibn al-Qayyim, Ibn Qudamah dan Muhammad Sa'id al-Buthi.

- a. Abu Ishaq al-Syāthibi, dalam kitab *al-Muwāfaqāt* menjelaskan bahwa *ḥīlah* adalah mengerjakan suatu perbuatan yang terlihat boleh secara formal. Tetapi substansi yang dituju tidak sesuai dengan yang tampak.
- b. Ibn al-Qayyim, dalam kitab *I'lam al-Muwaqqi'īn An Rabb al-'Ālamīn* menjelaskan bahwa *ḥīlah* adalah melakukan suatu perbuatan yang secara formal termasuk perbuatan yang boleh, tetapi tujuan terselubungnya adalah untuk mencapai suatu perbuatan yang dilarang.
- c. Ibn Qudamah al-Maqdisi, dalam kitab *al-Mughni* menjelaskan bahwa *ḥīlah* secara istilah adalah suatu transaksi yang dibolehkan dari lahirnya, sedangkan tujuan terselubungnya adalah untuk mencapai suatu transaksi yang diharamkan.

<sup>34</sup> Ahmad Wahid, *Manipulasi Hukum Islam* (Malang: UIN-Malang Press, 2009), hlm.

d. Muhammad Sa'id al-Būthī dalam kitab *Żawābith al-Mushlahah* menjelaskan bahwa *ḥīlah* adalah suatu perbuatan hukum yang tujuannya tidak sesuai dengan tujuan asli.<sup>35</sup>

Menurut Ali Hasaballah, *Ḥīlah* adalah tindakan yang menyebabkan pelakunya mengalami perbuatan dari suatu situasi ke situasi lainnya. Penggunaan kata tersebut kemudian mengalami penyempitan makna, cara tersembunyi untuk mencapai tujuannya. Seseorang tidak dapat mencapai tujuannya kecuali melalui kecerdikan dan kecerdasan.<sup>36</sup>

Selain itu, Imam Ḥanafī berpendapat bahwa hukum dilarang jika *ḥīlah* bermaksud untuk membatalkan peraturan hukum secara terang-terangan, tetapi bila tidak maka tidak dilarang.

## 2. Dasar Hukum *Ḥīlah*

### a. Dasar Hukum Penerimaan *Ḥīlah*

Ulama yang membolehkan *ḥīlah* dalam hukum Islam, menggunakan *naṣ-naṣ* berikut sebagai dalil pembenarannya.

1) Peristiwa Nabi Ayyub A.S. yang diceritakan Allah dalam firman-

Nya surah Ṣād ayat 44:

وَأَخَذَ بِيَدِكَ ضِعْفًا فَاصْرَبْ بِهِ وَلَا تَحْنُتْ

Dan ambillah seikat (rumpun) dengan tanganmu, lalu pukullah dengan itu dan janganlah engkau melanggar sumpah.<sup>37</sup>

<sup>35</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'Amalah Maliyyah: Prinsip-Prinsip Perjanjian* (Bandung: Simbiosis Rekatama, 2017), hlm. 124.

<sup>36</sup> Lutfi Nur Fadhilah, "Al-Ḥīlah al- Syar'iyah dan Kemungkinan Penerapannya", hlm. 2.

<sup>37</sup> Tim Penerjemah, al-Qur'an Kemenag RI, *al-Qur'an dan Terjemahan*, hlm. 456.



Analisis terhadap ayat kejadian menunjukkan sumpah Nabi Ayyub A.S. untuk memukul istrinya 100 kali berasal dari kecerobohan istrinya yang tidak sabar melihat penderitaan Nabi Ayyub A.S. jadi dia berdoa agar disembuhkan. Bukan karena istrinya telah melakukan perbuatan melawan hukum. Karena tidak ada penyimbangan yang sebenarnya, hukuman cambuk tidak sesuai.

Untuk mereka yang menerima *hīlah* berdasarkan *naṣ* ini, Allah yang Maha Mengetahui dan Maha Penyayang memberikan *hīlah* kepada Nabi Ayyub untuk mengumpulkan 100 batang rumput dan dipukulkan ke istrinya sekali saja. Perubahan cara dilaksanakannya sumpah ini menunjukkan bahwa *hīlah* ada dalam ajaran agama dan bukan untuk mengelak syariah. Karena ayat diatas mengandung illat, maka Mazhab Hanafi dengan metode *qiyās* dan muncullah teori *al-makhārij min al-madā'iq* (jalan keluar dari berbagai kesulitan).

Jika pahami dengan benar, ayat ini menunjukkan bahwa peristiwa Nabi Ayyub yang disebutkan diatas menunjukkan setiap sumpah yang dibuat harus dipenuhi. Namun, karena keadaan berubah dan sumpah menjadi lebih sulit dilaksanakan, Allah membuat cara lain untuk melaksanakannya, dengan mengumpulkan 100 batang rumput dan memukulkannya sekaligus. Bukan berarti ayat Ini dijadikan bukti bahwa Allah SWT mengajarkan *hīlah* kepada Nabi Ayyub. Sebaliknya, ayat ini menunjukkan bahwa Allah SWT memberinya wahyu untuk melaksanakan sumpahnya, tanpa membebaninya atau istrinya.



Sebaliknya, Allah Swt memberikan wahyu untuk melakukannya sesuai dengan perintah-Nya.

2) Firman Allah dalam surah Yusuf ayat 69-70:

وَلَمَّا دَخَلُوا عَلَى يُوسُفَ آوَىٰ إِلَيْهِ أَخَاهُ قَالَ إِنِّي أَنَا أَخُوكَ فَلَا تَبْتَئِسْ بِمَا كَانُوا  
يَعْمَلُونَ

saudaranya (Bunjamin) di tempatnya, dia (Yusuf) berkata, “Sesungguhnya aku adalah saudaramu, jangan engkau bersedih hati terhadap apa yang telah mereka kerjakan.”<sup>38</sup>

فَلَمَّا حَضَرَهُمْ بِحَافِظِهِمْ جَعَلَ السَّمَايَةَ فِي رِجْلِ أَخِيهِ ثُمَّ أَذَّنَ مُؤَذِّنٌ أَيَّتَمَّهَا الْعَيْرُ إِنَّكُمْ  
لَسَارِقُونَ

Maka ketika telah disiapkan bahan makanan untuk mereka, dia (Yusuf) memasukan piala. Kemudian berteriaklah seseorang yang menyerukan, “Wahai kafilah! Sesungguhnya kamu pasti pencuri.”<sup>39</sup>

Analisa ayat diatas berusaha menyelamatkan umat manusia dari mereka yang melakukan kezaliman, maka kebijakannya tidak dianggap sebagai pelanggaran, tetapi sebagai antisipasi agar orang-orang zalim tidak menggunakannya untuk menghina kebenaran. Untuk menyelamatkan diri dari kezaliman, ada beberapa orang menggunakan ayat ini sebagai dalil pembolehan *hīlah* karena tujuan utama penerapan hukum Islam adalah untuk meningkatkan kebahagiaan hidup manusia baik di dunia maupun akhirat.

<sup>38</sup> Tim Penerjemah, al-Qur'an Kemenag RI, *al-Qur'an dan Terjemahan*, hlm. 243.

<sup>39</sup> Tim Penerjemah, al-Qur'an Kemenag RI, *al-Qur'an dan Terjemahan*, hlm. 244.

Dengan memasukan tempat minum yang terbuat dari emas kedalam karung Bunyamin, Nabi Yusuf menahan saudara-saudara Bunyamin untuk tinggal bersamanya. Tujuannya adalah untuk mencegah Bunyamin melakukan kesalahan yang akan dilakukan oleh saudara-saudaranya, yang sebelumnya ingin melenyapkannya.

Nasihatnya adalah untuk menghindari mafsadah, Seperti yang kita lihat dari apa yang dilakukan Nabi Yusuf. Ini adalah konsep sederhana dari *fath zārī'ah*. *Fath zārī'ah* adalah sarana, alat atau wasilah yang harus dikeluarkan dan saat digunakan menghasilkan kemaslahatan dan kebaikan. Oleh karena itu, ayat ini lebih dekat dengan konsep *fath zārī'ah* dari pada *hīlah*, karena tindakan Nabi Yusuf tidak mengubah hukum dari hukum yang satu ke hukum lain. Namun demikian, karena menyelamatkan Bunyamin dari kezaliman saudara-saudaranya, Nabi Yusuf bertindak terhadapnya sehingga ia dituduh mengambil tempat minum emas itu. Hal ini karena kemaslahat adalah bagian dari *Maqāsid al-Syarīah*.

3) Ibn Taymiyah menyatakan *Hīlah* diperbolehkan untuk dilakukan bahkan harus atau wajib berpijak pada hadist Nabi saw:

قال النبي صلى الله عليه وسلم ليس الكذاب الذي يصلح بين الناس ينمى خيرا  
او يقول خيرا

Nabi saw bersabda: “Kebohongan itu ditoleran jika untuk kemaslahatan manusia maka berilah isyarat atau perkataan yang baik”.

Sehingga adanya *hīlah* yang dihukumi wajib seperti *hīlah* yang dilakukan untuk membela agama atau mengalahkan orang-orang kafir, ada yang dihukumi sunnah, haram, makruh dan mubah tergantung adanya *qarīnah* atau indikator yang menjadikan *hīlah* mengarah pada hukum yang dimaksud.

#### b. Dasar Hukum Penolakan *Hīlah*

Terdapat dalam QS. Al-Baqarah ayat 65:

وَلَقَدْ عَلِمْتُمُ الَّذِينَ اعْتَدَوْا مِنْكُمْ فِي السَّبْتِ فَقُلْنَا لَهُمْ كُونُوا قِرَدَةً خَاسِئِينَ

Dan sesungguhnya, kami telah mengetahui orang-orang yang melakukan pelanggaran diantara kamu pada hari sabat, lalu kami katakan kepada mereka, “jadilah kamu kera yang hina!”<sup>40</sup>

Ayat ini menjelaskan bahwa Allah melaknat Bani Israel yang pergi bekerja, yaitu menangkap ikan pada hari sabtu, yang merupakan hari ditetapkan untuk beribadah. Kemudian, dijelaskan bahwa sebagai hukuman atas perbuatan mereka (upaya memanipulasi hukum Allah), Allah mengubah mereka menjadi kera dan babi.

Mereka telah mengaku bertakwa sejak lahir, tetapi sifat asli mereka bertentangan dengan hukum Allah. Maka dari itu, Allah mengubah wajah mereka menjadi kera yang memiliki penampilan yang mirip dengan manusia. Jika seseorang melanggar aturan agama, hanya berpegang pada sebagian ajaran agama saja, tidak mengindahkan ensensinya (hakikat agama), mereka akan dihukum seperti kera yang terlihat mirip manusia.

<sup>40</sup> Tim Penerjemah al-Qur'an Kemenag RI, *al-Qur'an Terjemahan*, hlm. 10.

### 3. Pembagian *ḥīlah*

Terdapat beberapa macam bagian dalam *ḥīlah* menurut para ulama diantaranya, Al-Syātibi mengelompokkan *ḥīlah* menjadi tiga sebagai berikut:

- a. Haramnya melakukan *ḥīlah* (yang tidak diperdebatkan). Seperti halnya orang munafik yang tampaknya beriman padahal tidak, dan orang ria yang memperlihatkan amalnya dengan tujuan ria.
- b. *Ḥīlah* yang disepakati kebolehan. Misalnya, seseorang terpaksa mengucapkan kalimat kafir. *Ḥīlah* dalam kondisi seperti ini, tujuan utamanya untuk memelihara darah dari pada mempercayai pernyataan tersebut. *Ḥīlah* ini dibolehkan untuk kemaslahatan dunia, bukan untuk kemafsadatan dunia atau akhirat.
- c. *Ḥīlah* yang diperdebatkan karena tidak adanya dalil yang *qath'i* dan *wadh'i* yang menjelaskan kebolehan atau larangan. Ada pendapat yang berpendapat bahwa *ḥīlah* seperti ini tidak bertentangan dengan kemaslahatan, seperti yang dibolehkan. Disisi lain, ada juga pendapat yang bertentangan dengan kemaslahatan. Salah satu contohnya adalah orang yang menghibahkan hartanya menjelang *ḥaul* zakat, sehingga mereka tidak perlu membayar zakat.<sup>41</sup>

Menurut Imam Ḥanafī, *ḥīlah* yang dibolehkan yaitu:

---

<sup>41</sup> Diky Faqih Maulana dan Abdul Rozak, “Ketetapan Hukum dan Rekonstruksi Parameter *Ḥīlah* pada Praktik Perbankan Syariah”, *Jurnal Bilancia*, Vol. 15, No. 1 Januari-Juni 2021, hlm. 34-35, [www.jurnal.uindatokarama.ac.id](http://www.jurnal.uindatokarama.ac.id).

- a. *Ḥīlah* bertujuan untuk menghindari beban hukum yang berlebihan dan mengalihkannya ke beban hukum yang lebih ringan dan efektif, seperti yang ditunjukkan oleh dalil Q.S. Ṣād ayat 44.
- b. *Ḥīlah* bertujuan untuk memberikan kelonggaran pada kebiasaan yang berlangsung disuatu tempat atau fenomena umum yang belum diatur dalam *naṣ* hukum seperti *bay al-wafa'* (jual beli bersyarat).
- c. *Ḥīlah* dimaksudkan sebagai rekayasa dengan cara menutup kesempatan seseorang dalam menggunakan haknya. Tapi memberikan kesempatan orang lain untuk secara tersembunyi memperoleh haknya untuk tujuan tertentu, seperti menghibahkan suatu barang sebagai legitimasi dalam transaksi jual beli terselubung, yang mengakhiri hak *syuḥ'ah* (hak tetangga untuk membeli).<sup>42</sup>

Menurut Ali Hasbiallah membagi *ḥīlah* diantaranya:

- a. Sebab-sebab syariah dibuat untuk dilaksanakan dengan cara yang diatur menurut garis *syarī'at*. Contohnya, keinginan memiliki barang maka *ḥīlahnya* disyariatkan jual beli, adanya akad nikah sebagai *ḥīlah* untuk halalnya hubungan suami istri dan termasuk mengadakan akad-akad lainnya.
- b. Perbuatan yang dasarnya disyariatkan untuk tujuan yang dibolehkan. Contohnya, melawan kezaliman.

---

<sup>42</sup> Moh. Imron Rosyadi, "Ḥīlah Al-Hukmi Studi Perkembangan Teori Hukum Islam", *Artikel*, Surabaya: STAI Taswirul Afkar, 2015, hlm. 5-6, [www.jurnaliainpontianak.or.id](http://www.jurnaliainpontianak.or.id).



- c. Transaksi yang pada dasarnya sesuai syari'at tetapi dilakukan untuk tujuan yang dilarang. Contohnya, menghibahkan hartanya menjelang *haul* agar terhindar dari kewajiban zakat.
- d. Akad yang dasarnya dilarang jika dilakukan untuk mencapai suatu tujuan yang melanggar hukum. Contohnya, upaya mentalak istri dengan menuduhnya murtad atau untuk mencegah istri menerima warisan suaminya dengan memalsukan pengakuan suaminya bahwa dia telah ditalak tiga dalam keadaan sadar.
- e. *Hilalah* yang dilarang tetapi untuk tujuan kebaikan. Contohnya, menghadirkan dua saksi palsu sebagai tujuan untuk memaksa orang yang mengingkari hutangnya untuk membayar. Walaupun pelakunya tetap berdosa, sebagian ulama membolehkan *hilalah* ini.<sup>43</sup>

Menurut Wahbah al-Zuhailly membagi *hilalah* menjadi dua macam yaitu:

- a. *Hilalah syar'iyah* adalah bukan bertujuan untuk membatalkan hukum atau melepaskan diri dari kewajiban yang telah ditetapkan. Sebaliknya, dimaksudkan sebagai cara untuk keluar dari kesulitan. Penduduk Bukhara misalnya, melakukan *ijarah* dalam waktu yang lama. Namun, *ijarah* menurut Abū Hanifah tidak dibolehkan terhadap pepohonan karena itu penduduk pun ber*hilalah* dengan *bay al-wafa'*. *Bay al-wafa'* adalah *hilalah syar'iyah* karena kebutuhan manusia untuk

---

<sup>43</sup>Elimartati, "Analisis Metode Hilah dalam Proses Fatwa DSN-MUI", *Jurnal Ilmiah Syari'ah*, Vol. 15, No. 1 Januari-Juni 2016, hlm. 4-5, [www.ojs.iainbatusangkar.ac.id](http://www.ojs.iainbatusangkar.ac.id)

melepaskan diri dari kaidah yang melarang *ijārah* yang lama terhadap pepohonan.

- b. *Hīlah gairu syar'iyah* bertujuan untuk mengubah substansi hukum *syara'* menjadi hukum lain yang secara zahirnya sah tetapi secara batin sia-sia. Contohnya, *hīlah* yang objeknya mengurakan hak *syuf'ah*.

Berdasarkan pendapat Ibn al-Qayyim, *hīlah* dapat dikelompokkan kepada dua bagian, yaitu *hīlah* yang dilarang (diharamkan) dan *hīlah* yang dibolehkan. Bentuk kedua *hīlah* ini, (*hīlah* yang diharamkan dan *hīlah* yang dibolehkan) dapat dilihat dalam pengelompokan sebagai berikut:

- a. *Hīlah* yang memiliki tujuan yang diharamkan dan digunakan dengan cara yang haram.

Bentuk ini, *hīlah* bersifat tersembunyi namun digunakan untuk mendorong umat untuk melakukan perbuatan haram. Oleh karena itu, *hīlah* ini adalah haram dan penyebab dari apa yang diharam. Semua tujuan yang menggunakan *hīlah* jenis ini otomatis diharamkan. Sebagai contoh, ketika seseorang meminum *khamar* sebelum masuknya waktu shalat, maka shalatnya akan hilang.

- b. *Hīlah* dibolehkan tetapi tujuan yang ingin dicapai diharamkan.

Artinya, *hīlah* dilakukan dengan melakukan perbuatan yang dibolehkan dengan niat untuk membatalkan hukum syariah lainnya. *Hīlah* adalah perantara Karena tujuan yang ingin dicapai diharamkan. Dalam kedua bentuk *hīlah* diatas, tujuan yang ingin dicapai dianggap

batil dan diharamkan. Sebaliknya, jika tujuannya benar dan cara yang ditempuh untuk memenuhi tujuannya juga harus dibolehkan.

- c. Cara yang dilakukan bukan cara yang haram melainkan sesuai dengan yang disyariatkan, tetapi perbuatan tersebut digunakan untuk sesuatu yang diharamkan.

*Hilah* tidak digunakan untuk hal-hal yang diharamkan, tetapi hanya untuk tujuan yang disyariatkan seperti pengakuan, jual beli, nikah, hibah, dan lainnya. Kemudian, digunakan sebagai sarana untuk melakukan apa yang diharamkan. Misalnya, nikah *tahlil* yang direkayasa.

- d. *Hilah* yang bertujuan membela kebenaran, memperoleh hak dan menolak kebatilan (kezaliman).

*Hilah* seperti ini dibagi menjadi tiga bagian:

- 1) Cara yang ditempuh pada esensi adalah diharamkan, kebenaran atau untuk mempertahankan hak. Sebagai contoh, seseorang mengatakan kebenaran tetapi tidak ada bukti yang mendukung kebenaran itu, dan ia tidak memiliki bukti. Setelah itu, ia membawa dua saksi palsu untuk bersaksi untuknya, meskipun saksi tidak tahu bahwa mereka bersaksi untuk membuktikan kebenaran. Dengan demikian, yang dilarang bukan tujuannya tetapi jalan caranya.
- 2) Pada dasarnya cara (jalan) dan tujuannya disyariatkan dalam akad memenuhi rukun dan syarat. Namun, ada unsur penipuan yang tersembunyi dalam jual beli, sewa menyewa, *musaqah* (paroan

kebun), *muzāra'ah* (kerjasama penggarapan sawah atau ladang), *wakālah* (perwakilan). Menurut Ibn al-Qayyim termasuk bukanlah *hīlah* yang dilarang karena baik caranya dan tujuannya sama-sama disyariatkan. *Hīlah* ini termasuk *hīlah* untuk mendapatkan manfaat dan menolak kemudharatan.

- 3) *Hīlah* untuk mendapatkan kebenaran dan menolak kezaliman dengan cara yang dibolehkan. Sebenarnya, metode ini digunakan untuk tujuan yang berbeda. Metode ini digunakan sebagai perantara untuk mencapai tujuan yang tepat. Perbedaan antara *hīlah* pada bagian ini dengan *hīlah* pada bentuk sebelumnya terletak pada cara penggunaannya. Bentuk sebelumnya digunakan benar-benar untuk mencapai tujuan yang dimaksud dan metodenya tetap, jadi siapa pun yang melakukannya harus menempuhnya karena caranya sudah ditetapkan. Sedangkan *hīlah* bentuk ini untuk mencapai tujuan lain bukan untuk mencapai tujuan tersebut. cara ini kemudian digunakan sebagai perantara untuk mencapai tujuan yang sebenarnya dapat dicapai tanpa menggunakan metode tersebut. Contoh: seseorang menyewa rumah selama setahun, dengan syarat pembayaran sewa satu tahun secara langsung. Namun, rumah yang disewa itu milik anak penyewa. Penyewa khawatir suatu saat rumah mereka akan diambil oleh pemiliknya, yang berakibat mereka akhirnya menyewa rumah tersebut kurang dari setahun padahal mereka sudah membayar sewa. Karena kekhawatiran tersebut, penyewa

memutuskan untuk membayar sewa rumah setiap bulan, sekalipun kontraknya untuk satu tahun. Tujuannya adalah agar penyewa tidak kecewa apabila pemilik rumah mengambilnya. *Hilah* seperti ini dapat diterima karena tujuannya adalah untuk mencapai kemaslahatan dan mencegah kemudharatan. Namun, cara sebenarnya bukan untuk kasus seperti ini.<sup>44</sup>

Menurut Ibn al-Qayyim cara menyewa rumah dalam hal ini bukan kontrak satu tahun melainkan kontrak satu bulan. Menurut ulama fikih, setiap akad dengan segala resikonya harus berlangsung selama jangka waktu tertentu. Apabila rumah disewa selama satu tahun, penyewa juga harus membayar uang kontrak. Namun, dalam situasi seperti diatas, untuk menjaga kepentingan penghuni dan menghindari berbagai kemungkinan yang akan merugikan penyewa selama jangka waktu kontrak rumah berjalan, maka cara yang ditempuh diatas dibolehkan. Atau misalnya dia menyewakan 100 dinar dan mengganti setiap dinar dengan 10 dirham. Jika orang yang menyewakan itu meminta pembayaran sekaligus, maka si penyewa menerima dinar seperti yang disepakati dalam akad, asalkan ia tidak merasa khawatir. Namun, jika ia takut akan dikhianati setelah batas waktu yang ditentukan, ia dapat membayarnya berangsur beberapa tahun dan membayar sisanya yang lebih besar sampai tahun di mana

---

<sup>44</sup> Elfia, "Pemikiran Ibn Qayyim al-Jauziyah tentang *Hilah* dan Implikasinya dalam Fikih", *JURIS*, Vol. 4, No. 1 Juni 2015, hlm. 3-5, [www.ojs.iainbatusangkar.ac.id](http://www.ojs.iainbatusangkar.ac.id)



ia merasa takut akan dikhianati. Begitu pula, jika pemilik rumah khawatir penyewa akan mengkhianatinya dan pergi setelah waktu yang ditentukan, maka pemilik rumah harus melakukan hal yang sama.



## BAB III

### FATWA DSN-MUI NO.73/DSN-MUI/XI/2008 TENTANG AKAD

#### *MUSYARAKAH MUTANAQIŞAH*

#### A. Fatwa DSN-MUI

##### 1. Pengertian Fatwa

Fatwa berasal dari bahasa Arab *al-fatwa* dari kata masdar *fata, yaftu, fatwan* yang berarti muda, baru, atau penjelasan. Kata *afwa* berarti memberikan penjelasan. Sehingga, istilah fatwa dengan demikian merupakan upaya para ahli untuk memberikan penjelasan tentang hukum *syara'* kepada mereka yang belum mengetahuinya.<sup>45</sup>

Fatwa juga bisa berarti nasihat, patuah, jawaban atau pendapat. Nasihat yang dimaksud yaitu nasihat formal yang diberikan oleh suatu lembaga atau individu yang berwenang, disampaikan oleh seorang *mufi* atau ulama, sebagai tanggapan atau jawaban atas pernyataan yang disampaikan oleh seorang pemohon fatwa (*mustafi*) yang tidak memiliki ikatan. Oleh karena itu, pemohon fatwa tidak perlu tunduk pada isi atau hukum fatwa. *Al-fatwa* dalam islam berarti patuan, nasihat, jawaban atas pertanyaan yang berkaitan dengan hukum. Dalam Ilmu *ushul fiqh*, fatwa berarti pendapat *mujtahid* atau *faqih* sebagai jawaban atas pertanyaan yang diajukan oleh pemohon fatwa padahal tidak mengikat. Permohonan fatwa

---

<sup>45</sup> Iwan Hermawan, *Ushul Fiqh: Metode Kajian Hukum Islam* (Kuningan: Hidayatul Quran, 2019), hlm. 115, [www.books.google.co.id](http://www.books.google.co.id).

dapat dilakukan oleh individu, lembaga, atau kelompok masyarakat. Pihak yang memberikan fatwa disebut *al-muftā*. Maka, fatwa secara *syarī'at* merupakan penjelasan yang didukung oleh dalil dari al-Qur'an, as-Sunnah, dan Ijtihad.

Menurut Prof. Quraisy Shihab, tidak semua orang bisa berfatwa, berfatwa harus mempertimbangkan situasi sosiologis masyarakat saat itu. Fatwa tidak memecah belah atau menghancurkan negara. Semua pendapat harus diprioritaskan, jika benar namun mengakibatkan mudharat maka fatwa harus ditunda untuk diumumkan. Ada kemungkinan bahwa fatwa dapat diumumkan pada saat yang tepat sesuai dengan sosiologi yang membutuhkan. Didasarkan pada kesadaran akan perkembangan sosial dan ilmiah, dan menunda suatu fatwa tidak berarti memembatalkannya secara langsung. Penundaan dilakukan untuk mencegah kerugian yang lebih serius.<sup>46</sup>

## 2. Sejarah Berdirinya DSN-MUI

Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia dibentuk untuk membantu memenuhi keinginan umat Islam terkait masalah ekonomi dan membantu menerapkan ajaran Islam dalam bidang ekonomi dan keuangan sesuai dengan pedoman hukum Islam. DSN-MUI juga dibentuk untuk membantu para ulama berkolaborasi untuk mengatasi masalah ekonomi/keuangan. Setiap DSN di Lembaga Keuangan Syariah akan

---

<sup>46</sup> Dian Mutia Habibaty, “Peranan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Terhadap Hukum Positif Indonesia”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 14, No. 04 Desember 2017, hlm.4, [www.e-jurnal.peraturan.go.id](http://www.e-jurnal.peraturan.go.id).

bersatu dalam membicarakan berbagai isu/kasus yang membutuhkan fatwa.

Dibawah ini adalah beberapa sejarah berdirinya DSN:

1. Pada lokakarya Ulama tentang reksadana Syari'ah yang diadakan oleh MUI Pusat di Jakarta tanggal 29-30 Juli 1997, disarankan perlunya suatu lembaga untuk menangani permasalahan yang berhubungan dengan kegiatan LKS.
2. Pada tanggal 14 Oktober 1997, Tim Pembentukan DSN berkumpul dikantor Majelis Ulama Indonesia (MUI).
3. Pada 10 Februari 1999, Dewan Pimpinan MUI mengeluarkan SK No. Kep-754/MUI/II/1999 tentang pembentukan DSN-MUI.
4. Pada 15 Februari 1999, Dewan Pimpinan MUI mengadakan acara ta'aruf bersama pengurus DSN-MUI di Hotel Indonesia, Jakarta.
5. Pada 1 April 2000, Pengurus DSN-MUI menyelenggarakan Rapat Pleno I DSN-MUI untuk pertama kalinya di Jakarta, dimana Pedoman Dasar dan Pedoman Rumah Tangga DSN-MUI disahkan.<sup>47</sup>

Secara hukum, DSN pertama kali diakui dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/34/1999 tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah. Surat Keputusan tersebut menetapkan DSN adalah Dewan Pengawas Syariah dari berbagai Lembaga Keuangan Syariah serta lembaga yang mengelolah produk dan operasional keuangan syariah.

---

<sup>47</sup> Askar Abubakar Asdin, "Konsep Dasar Dewan Syariah Nasional (DSN)", *Artikel*, Parepare: IAIN Parepare, 2019, hlm.3, [www.researchgate.net](http://www.researchgate.net).

Dalam Pasal 31 SK tersebut dinyatakan bahwa Bank Umum Syariah wajib mengikuti fatwa DSN untuk menjalankan kegiatan usahanya.<sup>48</sup>

Surat Keputusan juga: “Demikian pula dalam hal Bank akan melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam pasal 28 dan 29, jika ternyata kegiatan usaha yang dimaksud belum difatwakan oleh Dewan Syariah nasional (DSN), maka Bank wajib meminta persetujuan Dewan Syariah Nasional (DSN) sebelum melaksanakan kegiatan usaha tersebut”. Berbagai Peraturan Bank Indonesia (PBI), termasuk peraturan No.11/15//PBI/2009 tentang Perubahan Kegiatan Usaha Bank Konvensional Menjadi Bank Syariah mengakui ekstensi DSN. Menurut fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI, prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dari kegiatan perbankan sebagaimana diatur dalam pasal 1 (7) PBI.

### 3. Visi Misi, Tugas Dan Wewenang DSN-MUI

Visi keberadaan DSN-MUI: Masyarakat ekonomi syariah dan mensyariahkan ekonomi masyarakat.

Misi keberadaan DSN-MUI: menumbuh kembangkan ekonomi syariah dan lembaga keuangan/bisnis syariah untuk kesejahteraan umat dan bangsa.

Sebagai lembaga yang berwenang untuk membuat fatwa ekonomi syariah, DSN-MUI memiliki banyak tugas dan wewenang. Menurut BAB

---

<sup>48</sup> Panji Adam, *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah: Konsep, Metodologi, dan Implementasinya pada Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: AMZAH, 2022), hlm. 162.



IV Keputusan DSN-MUI Nomor 01 Tahun 2000, pedoman dasar DSN-MUI mereka memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

Tugas DSN-MUI yaitu:

- a. Menerbitkan fatwa tentang ekonomi syariah sebagai pedoman bagi praktik dan regulator.
- b. Menerbitkan rekomendasi, sertifikat, dan syariah *approval* untuk lembaga keuangan dan bisnis syariah.
- c. Melalui Desan Syariah Nasional (DSN), mengawasi aspek syariah atas produk/jasa di lembaga keuangan/bisnis syariah.<sup>49</sup>

Wewenang Dewan Syariah Nasional yaitu:

- a. Mengeluarkan fatwa yang mengikat DSN masing-masing Lembaga Keuangan Syariah dan menjadi dasar tindakan hukum bagi pihak terikat.
- b. Mengeluarkan fatwa yang menjadi dasar peraturan, peraturan yang dikeluarkan oleh otoritas yang berwenang, seperti Departemen Keuangan dan Bank Indoensia.
- c. Memberikan rekomendasi dan/atau mencabut rekomendasi atas nama yang bertindak sebagai DSN bagi LKS.
- d. Para ahli akan diundang untuk menjelaskan isu-isu penting dalam ekonomi syariah, termasuk otoritas moneter/lembaga keuangan dalam dan luar negeri.

---

<sup>49</sup> Erwin Neokman, "Tentang DSN-MUI", <https://erwin-noekman.com>, diakses pada tanggal 26 Mei 2023, 14.52 WIB

- e. Memberikan peringatan pada lembaga keuangan syariah agar tidak menyimpang dari keputusan DSN.
- f. Mengusulkan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan jika teguran tidak dipenuhi.<sup>50</sup>

#### 4. Metode dan Prosedur Penetapan fatwa DSN

pedoman umum prosedur penetapan fatwa MUI yaitu:

##### a. Dasar umum dan penetapan fatwa

- 1) fatwa ditetapkan berdasarkan al-Qur'an, sunah (hadits), *ijma'*, dan *qiyās* serta dalil lain yang *mu'tabara*.
- 2) Aktifitas penetapan fatwa dilakukan komisi fatwa yang dibentuk secara kolektif.
- 3) Penetapan fatwa bersifat responsif, proaktif, dan antisipatif.

##### b. Metode penetapan fatwa DSN-MUI

- 1) Sebelum menetapkan fatwa seseorang harus mempelajari dengan seksama pendapat para ulama yang *mu'tabara* tentang masalah yang akan difatwakan.
- 2) Masalah hukum yang jelas harus dijelaskan sebagaimana adanya.
- 3) Dalam kasus khilafayah di kalangan mazhab, Penetapan fatwa didasarkan pada hasil untuk menemukan titik temu diantara pendapat ulama melalui metode *al-jam'u wa at-tawfiq*, jika upaya tidak berhasil penetapan fatwa berdasarkan pada hasil tarjih melalui

---

<sup>50</sup>Panji Adam, *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah: Konsep, Metodologi, dan Implementasinya pada Lembaga Keuangan Syariah*, hlm. 164.

metode *muqaranah* menggunakan kaidah-kaidah ushul fiqh *muqaranah*.

- 4) Pendapat fatwa menggunakan hasil ijtihad *jama'iy* (kolektif) dengan metode *bayani, ta'fili (qiyāsi, istihsān, ilhaqi), istiṣlāhi*, dan *ṣadd az-ẓarī'ah*. Ketika tidak ditemukan pendapat hukumnya diantara mazhab
- 5) Kemaslahatan umum (*maslahah 'ammah*) dan *maqāsid asy-syarī'ah* harus selalu dipertimbangkan saat menetapkan fatwa.<sup>51</sup>

Fatwa tidak dapat dikeluarkan oleh sembarang orang, fatwa hanya dapat dikeluarkan oleh orang yang memiliki syarat tertentu. Jika syarat ini tidak terpenuhi, orang tersebut tidak diizinkan untuk mengeluarkannya. Hal ini, karena fatwa yang dikeluarkan oleh pihak atau individu yang tidak memenuhi persyaratan tersebut tidak memenuhi standar syariat dan tidak dapat dianggap sebagai pedoman. Menetapkan hukum yang dilarang agama sama dengan mengeluarkan fatwa yang menyimpang dari aturan yang disyariatkan. Oleh karena itu, para *salaf aṣ-ṣālih* sangat berhati-hati saat membuat fatwa.

#### **B. Penetapan Akad *Musyārahah Mutanāqīṣah* dalam Fatwa DSN-MUI**

Fatwa tentang *Musyārahah Mutanāqīṣah* nomor 72/DSN-MUI/XI/2008 di dikeluarkan di Jakarta pada November 2008/15 Zulqā'da 1429 H dengan ditandatangani oleh K.H. M.A. Sahal Mahfudh (ketua) dan H.M. Ichwan Sam

---

<sup>51</sup> Tika Mutiani dan Muhammad Buhanuddin, "Kaidah Fiqh dalam Fatwa Ekonomi DSN-MUI", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 9, No. 1 tahun 2023, hlm. 4, [www.jurnal.site-aas.ac.id](http://www.jurnal.site-aas.ac.id).

(sekretaris). Fatwa ini terdiri dari tiga bagian: pendahuluan, isi/substansi, dan penutup. Bagian pendahuluan terdiri atas tiga subbagian: 1) pertimbangan sosiologis dan 2) pertimbangan “yuridis” yang berupa ayat al-Qur’an dan sunah serta 3) pertimbangan akademis (lima pendapat pakar).

Pertimbangan sosiologisnya menjadi tiga bagian, yaitu:

1. Pembiayaan *musyārahah* dapat menjadi alternatif dalam proses kepemilikan aset atau modal, karena memiliki keunggulan kebersamaan dan keadilan berbagi resiko keuntungan dan kerugian;
2. Kepemilikan aset atau modal diatas dapat dilakukan dengan akad *musyārahah mutanāqishah*;
3. DSN-MUI memandang bahwa proses tersebut dijalankan sesuai prinsip syariah yang dijadikan pedoman.

Ayat al-Qur’an yang dijadikan pertimbangan “yuridis”, antara lain:

1. QS. Şad (38): 24, yang artinya: “...Dan sesungguhnya kebanyakan orang yang bersyarikat berbuat zalim terhadap syarik lainnya, kecuali yang beriman dan mengerjakan amal saleh; dan mereka sangat sedikit jumlahnya...”
2. QS. Al-Ma’idah (5): 1, yang artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...”

Hadis yang dijadikan pertimbangan yuridis, antara lain:

1. Hadis yang diriwayatkan Abū Daud dari Abū Hurairah, Rasulullah SAW berkata: “Allah swt. berfirman: “Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang

lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abū Hurairah)

2. Hadis Nabi riwayat Tirmizi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, bahwa Nabi Saw bersabda: “*Sulh* (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali *sulh* yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”
3. Taqirir Nabi terhadap kegiatan *musyārahah* dilakukan oleh masyarakat saat itu, sebagaimana disebutkan oleh al-Sarakhsiy dalam al-Mabsuth, juz II, halaman 151. yaitu beliau membiarkan (tidak melarang) kegiatan *musayārahah* pada waktu itu.
4. Ijma’ Ulama atas bolehnya *musyārahah* sebagaimana yang disebut oleh Ibnu Qudamah dalam al-Mughni, juz V, halaman 3 dan al-Susiy dalam Syarh Fath al-Qadir, juz VI, halaman 153.
5. Kaidah fikih yang artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Pertimbangan fatwa DSN-MUI “memerhatikan” dalam bentuk peristiwa empiris sosiologis pada *musyārahah mutanāqishah*, terdiri atas 5 (lima) pendapat ulama, yaitu:

1. Ibnu Qudamah, *al-Mugni*, (Bayrut: Dar al-Fikr, t.th), juz 5, hal. 173: Jika salah satu dari dua bermitra (*syarik*) membeli porsi bagian dari *syarik*



lainnya, maka itu boleh dilakukan, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain.

2. Ibn Abidin dalam kitab *Raddul Mukhtar* juz III halaman 365: Salah satu dari dua orang bermitra (*syarik*) dalam (kepemilikan) suatu bangunan menjual porsinya kepada pihak lain, maka tidak boleh hukumnya; sementara itu, (jika menjual porsinya tersebut) kepada *syarik*-nya, maka boleh hukumnya.
3. Wahbah Az-Zuhaili dalam kitab *Al-Mūʾamalah Al-Māliyyah Al-Muʾāṣirah*, hal. 436-437: “*Musyārakah mutanāqīṣah* ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana *Ijārah Muntahiyah bi al-Tamlik* bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah)-nya bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam Syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut. Di saat berlangsung, *Musyārakah mutanāqīṣah* tersebut dipandang sebagai *Syirkah ‘inan*, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi *ra’sul mal*, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah-mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai *Syirkah* Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad *Syirkah*.”
4. Menurut Kamal Taufiq Muhammad Hathab dalam Jurnal *Dirasat Iqtishadiyyah Islamiyyah*, Muharram 1434, jld. 10, volume 2, halaman 48: Sifat (*tabiat*) *musyārakah* adalah semacam jual-beli karena *musyārakah* dianggap sebagai bagian yang dibeli (*hishshah*) oleh *musya’* (tidak ditentukan batas-batasnya). Oleh karena itu, jika salah satu mitra (*syarik*)

ingin melepaskan haknya dari *syirkah*, dia akan menjual *hishshah* kepada pihak ketiga atau kepada syarik lain yang akan melanjutkan *musyārahah* tersebut.

5. Nuruddin Abdul Karim al-Kawamilah, dalam kitab *al-Musyārahah al-Mutanāqīshah wa Taḥbiqatuha al-Mu'āshirah*, (Yordan: Dar al-Nafa'is, 2008), hal. 133: Penelitian ini menyimpulkan *Musyārahah Mutanāqīshah* dapat dianggap sebagai jenis pembiayaan *Musyārahah* karena bentuknya yang umum; mengingat bahwa banyak jenis dan ragam pembiayaan *musyārahah* dengan bentuknya yang umum. Dari perspektif “kesinambungan pembiayaan”, *musyārahah* terdiri dari tiga kategori: pembiayaan sekali transaksi, pembiayaan *musyārahah* permanen, dan pembiayaan *musyārahah mutanāqīshah*.

Substansi Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyārahah Mutanāqīshah* terdapat 5 (lima) macam, yaitu ketentuan umum, ketentuan hukum, ketentuan akad, ketentuan khusus, dan penutup.

1. Ketentuan umum, terdiri atas empat bagian, yaitu:
  - a. *Musyārahah Mutanāqīshah* adalah *Musyārahah* yang kepemilikan asset (barang) atau modal (*syarik*) oleh satu pihak berkurang karena pembelian bertahap oleh pihak lain;
  - b. *Syarik* adalah mitra, berarti pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyārahah*);
  - c. *Hishshah* adalah bagian *syarik* dalam kekayaan *musyārahah* (milik bersama);

- d. *Musya'* adalah bagian *syarik* dalam kekayaan *musyārahah* (milik bersama) secara nilai tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.
2. Ketentuan hukum; hukum *musyārahah mutanāqīshah* adalah boleh.
  3. Ketentuan akadnya terdiri atas 5 (lima) bagian, yaitu:
    - a. Akad *Musyārahah Mutanāqīshah* terdiri dari akad *Musyārahah/ Syirkah* dan *Bai'* (jual-beli).
    - b. Hukum tentang pembiayaan *Musyārahah Mutanāqīshah* diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyārahah*, mitra *musyārahah* memiliki hak dan kewajiban, berikut: 1) menyediakan dana dan layanan yang disepakati dalam akad. 2) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati dalam akad. 3) Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
    - c. Dalam akad *Musyārahah Mutanāqīshah*, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) harus berjanji untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) harus membelinya.
    - d. Jual beli sebagaimana disebutkan diangka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan
    - e. Setelah penyelesaian penjualan, seluruh *hishshah* LKS sebagai *syarik* beralih ke *syarik* lainnya atau nasabah.
  4. Ketentuan khusus, terdiri atas lima bagian, yaitu:
    - a. Aset *Musyārahah Mutanāqīshah* dapat di-*ijārah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain.

- b. Apabila aset *Musyārahah* menjadi obyek *Ijārah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- c. Keuntungan dari *ujrah* dibagi sesuai dengan *nisbah* yang disepakati secara akad, tetapi kerugian harus sebanding dengan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syari*'.
- d. Kadar/Ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *Musyārahah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh nasabah, harus jelas dan disetujui dalam akad;
- e. Biaya perolehan aset *Musyārahah* menjadi tanggungan bersama, sedangkan biaya pengalihan hak milik menjadi tanggungan pembeli;

#### 5. Penutup

- a. Apabila terjadi perselisihan antara para pihak, maka diselesaikan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
- b. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditentukan dan menetapkan jika dikemudian hari terjadi kekeliruan, akan diubah dan diperbaiki sebagaimana mestinya.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> DSN-MUI, "Musyārahah Mutanāqisah", <https://mui.or.id.>, diakses pada tanggal 08 Juni 2023, 16.52 WIB



## BAB IV

### ANALISIS KONSEP *ḤILAH* PADA FATWA DSN-MUI TENTANG AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQIŞAH*

#### A. Analisis Konsep *Ḥilah*

Dalam Islam banyak aturan dan aspek hukum yang permanen/statis sebagai dasar fikih Islam. Oleh karena itu, seseorang tidak boleh mencoba untuk menetralsir berbagai ketentuan tersebut. Karena syari'at adalah bagian dari fitrah dan realitas manusia, selalu hadir dan selalu berhubungan erat. Selain itu, syari'at Islam juga memiliki berbagai aturan dengan elemen dinamis yang menjadikan syari'at tetap berlaku di mana pun, tempat dan waktu.

Menurut penulis konsep *ḥilah* merupakan upaya untuk melegitimasi suatu perbuatan hukum atas nama suatu kepentingan yang justru menghindari kewajiban dalam perbuatan hukum lainnya. Dengan kata lain, *ḥilah* adalah bentuk strategi mengelak suatu hukum yang secara teknis tidak melanggar tetapi terindikasi menipu hukum. Maka, *ḥilah* yang sebagai tipu muslihat atau rekayasa dalam mengelabui hukum Allah SWT didalam islam dibagi menjadi dua yaitu *ḥilah* yang dibolehkan dan *ḥilah* yang dilarang. Berdasarkan pandangan ulama yang telah dijabarkan diatas menurut penulis *ḥilah* yang dibolehkan yaitu *ḥilah* yang tujuannya bukan untuk menghindari hukum atau menghindari kewajiban yang ditentukan, tetapi sebagai solusi jalan keluar dari kesempitan. Sedangkan *ḥilah* yang dilarang yaitu perbuatan rekayasa yang dasarnya sesuai dengan syariat tetapi tujuannya untuk mencapai keharaman.



Untuk itu *hīlah* pada dasarnya dilakukan tergantung pada niatnya, dalam kaidah fikih disebutkan *الأمر بمقاصدها* (perkara tergantung pada maksudnya). Dari niat seseorang melakukan *hīlah*, dapat diketahui bahwa *hīlah* termasuk dalam kategori *hīlah* yang boleh atau dilarang. Mengetahui bahwa itu dilakukan berdasarkan niat dan tujuannya, yaitu indikasi prilakunya berupa tanda-tanda yang dibuat untuk mensiasati hukum. Mencermati hal ini, nampaknya *hīlah* diperbolehkan dan tidak, sangat tergantung pada tindakan atau akibat yang dihasilkan. Ketika fakta akhirnya bertentangan dengan ajaran agama atau kemaslahatan yang dicari oleh *syara'*, maka *hīlah* yang tidak dibolehkan. Sebaliknya, bila kenyataan akhirnya tidak bertentangan menggunakan prinsip *syara'*, bahkan *hīlah* dimungkinkan tercapai kemaslahatan yang diinginkan melalui *syara'*, maka menjadi *hīlah* yang dibolehkan.

Kemudian karena *hīlah* sering dijadikan alasan untuk mengelak tatanan hukum, selain itu *hīlah* timbul menjadi reaksi terhadap nilai-nilai kepentingan masyarakat, dipandang *urgen*, sedangkan nilai aturan disebut belum menyentuh kebutuhan, sebagian melihat menjadi kebutuhan yang bersifat *daruri*. *Hīlah* oleh Mazhab Ḥanafī diadopsi menjadi salah satu produk hukum, ia tidak terlalu mudah pada menggunakannya. Menurut pandangan Ḥanafī, *Hīlah* dirumuskan menjadi berikut: buat menghindari beban hukum yang terlalu berat, menghargai kebiasaan yang tidak melanggar syariat dan *hīlah* adalah rekayasa dalam menjalankan haknya. Pemikiran Ḥanafī ini, didasarkan pada dalil Q.S. Ṣād: 44, ayat ini menceritakan tentang kafarat sumpah Nabi

Ayyub A.S. ber*ḥīlah* seikat rumput dipukul ke istrinya setelah ia sembuh dari penyakitnya. Ayat ini mengandung *illat*, sehingga Ḥanafi dengan metode *qiyās* yang menghasilkan teori *al-makharij min al-maza'iq* (jalan keluar dari berbagai kesulitan).<sup>53</sup>

Pendapat Abū Ḥanīfah ini, bahkan beberapa ulama Syāfi'iyah mengikutinya seperti seseorang tidak boleh menerima bunga atas utang karena *ribā* dilarang, sehingga bentuk *ḥīlah* disini adalah contoh bagaimana debitur menjual barang kepada kreditur dengan harga yang lebih rendah dari seharusnya, atau debitur membeli barang dengan harga yang lebih tinggi dari kreditur atau memberikan hadiah sejumlah uang yang sesuai dengan upah. Namun al-Syāthibi (mazhab Māliki) menolaknya, misalnya *ḥīlah* agar terhindar dari zakat atau biar zakatnya lebih banyak.<sup>54</sup> Al-Syāthibi dari kalangan Māliki berpendapat bahwa *ḥīlah* mengutamakan tindakan yang dianggap dibolehkan untuk mengganti suatu aturan dan dialihkan ke aturan yang lain. tegasnya *ḥīlah* mencari cara untuk menghindari hukum syariat. Selain itu, Ibnu Taymiyah mengartikan istilah ini sebagai cara cerdik untuk mencapai suatu tujuan, dengan cara yang baik maupun yang buruk. Namun, ia berpendapat bahwa *ḥīlah* batal dan tidak dapat digunakan sebagai metode untuk menentukan *ḥīlah*.<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup> Nurhadi, "Ḥīlah Syariah Kredit Bank Konvensional (Maqāsid Jual Beli Kredit (Lain Kontra Lain Akad))", *Jurnal Hukum Islam*, Vol. XVII, No. 2 Desember 2017, hlm 12-13, [www.ejournal.uin-suska.ac.id](http://www.ejournal.uin-suska.ac.id).

<sup>54</sup> Nurhadi, "Ḥīlah Syariah Kredit Bank Konvensional (Maqāsid Jual Beli Kredit (Lain Kontrak Lain Akad))", hlm. 13.

<sup>55</sup> Izzatul Mardhiah, "Ḥīlah dalam Produk Pembiayaan Syariah (Evaluasi Skema Akad KPR Murābahah dan Gadai Syariah)", *Jurnal HAYULA*, Vol. 1, No. 1 Januari 2017, hlm. 5, [www.readcube.com](http://www.readcube.com).

Selain itu, konsep *hīlah* dalam jual beli secara kredit. Pendapat Syāfi'iyah dan Ḥanafiyah menghalalkan jual beli secara kredit dengan alasan makna hadist secara *ẓahir*, sehingga memungkinkan seseorang untuk memilih yang paling ringan dalam transaksi jual beli, antara membayar secara tunai atau membayar dengan kredit. Pendapat Qadhi' Iyadh (Hanabilah, dikutip oleh Ibn Rifā'ah (Syāfi'iyah) dikatakan seseorang yang berkata: saya terima barang ini dengan harga seribu tunai atau harga dua ribu secara kredit, maka akad dinyatakan sah.<sup>56</sup>

#### B. Analisis *Hīlah* pada Fatwa Akad *Musyārahah Mutanāqīshah*

Munculnya fatwa disebabkan perubahan alami masyarakat, seperti perubahan gaya hidup maupun perkembangan teknologi. Menurut ulama, tujuan dari fatwa untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang dihadapi masyarakat. Dengan demikian, fatwa bersifat domestik, situasional, dan sementara. Sebagai sumber sistem keuangan syariah Indonesia telah banyak menerapkan konsep fikih muamalah khususnya pada produk perbankan syariah, salah satunya adalah fatwa *musyārahah mutanāqīshah*. Berdasarkan penjelasan akad *musyārahah mutanāqīshah* diatas terkait dengan kegiatan *hīlah* sebab terjadinya modifikasi akad antara akad *musyārahah, bai'* (jual beli) dan unsur *ijārah*

Meskipun *hīlah* telah lama diperdebatkan di kalangan ulama, namun saat ini banyak ahli hukum syariah meyakini bahwa *hīlah* merupakan cara

---

<sup>56</sup> Nurhadi, "Hīlah Syariah Kredit Bank Konvensional (Maqāsid Jual beli Kredit (Lain Kontrak Lain Akad)), hlm. 14.

untuk membentuk hukum yang efektif, khususnya dibidang keuangan syariah. Wacana tersebut menghasilkan berbagai tanggapan, beberapa diantaranya mengungkapkan kekhawatiran bahwa pembiaran praktik *hīlah* akan mengaburkan karakter keuangan syariah. Oleh karena itu, beberapa ahli hukum Islam mencoba menetapkan aturan dan menyaring praktik-praktik dan produk keuangan syariah yang terkait dengan *hīlah*, agar karakteristik keuangan syariah tetap terjaga.

Seperti kasus *hīlah* yang dilakukan oleh Imam Ḥanafī yang menegaskan *hīlah* jika niatnya terang-terangan membatalkan suatu peraturan hukum maka hukumnya dilarang, jika tidak maka tidak terlarang. Yang dimaksud ialah memberikan toleransi terhadap kebiasaan dan fenomena umum yang terjadi dibebearapa tempat. Seperti *bay al-wafā'*, pemilik modal tidak mau meminjamkan uang kepada yang membutuhkan tanpa adanya imbalan, sehingga mempersulit masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya. Dengan demikian, mengadopsi bentuk transaksi *bay al-wafā'* memenuhi sisi permintaan dan juga memenuhi keinginan pemilik modal (sehingga menghindari *ribā*).

Selanjutnya, sebab munculnya suatu fatwa terdapat tiga pendapat, sebagian besar *salaf* berpendapat seseorang tidak boleh membicarakan hal-hal yang belum terjadi, ketika para *salaf* ditanya tentang sesuatu masalah, maka ia menanyakannya kembali: Apakah masalah itu telah terjadi? Jika penanya menjawab ya, maka ia mencoba mencari jawaban atas masalahnya dan jika masalahnya belum terjadi maka ia akan menjawab: Tinggalkan kami dalam

keadaan baik. Imam Ahmad berkata kepada beberapa sahabatnya: Hindarilah kalian berbicara tentang masalah yang kalian tidak memiliki imam atau panutan dari masalah itu.<sup>57</sup> Detail yang benar adalah jika masalah yang ditanyakan relevan terkandung dalam *naṣ*-Nya al-Qur'an dan sunnah atau dari astar para sahabat diperbolehkan untuk menjawab dan mendiskusikan masalah tersebut, dan jika kasus tersebut tidak muncul dalam *naṣ* al-Qur'an dan hadits tidak pula dalam astar dan jika diduga hal seperti itu tidak mungkin terjadi, maka tidak boleh menjawab atau membicarakan masalahnya, dan jika hal itu jarang terjadi dan mungkin terjadi untuk menjaga diri agar dia bisa tahu pasti apa masalahnya ketika terjadi kesalahan, dalam situasi ini bijaknya untuk menjawab sejauh yang dia tahu. Dengan kata lain, jika sebuah jawaban memiliki poin bagus, lebih penting untuk dijawab.

Selain itu, mengeluarkan fatwa tidak boleh mengarang dalil atau alasan yang haram dan makruh, atau alasan yang dibuat untuk meringankan beban orang yang diinginkan, karena perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang jahat dan haram hukumnya, akan tetapi jika menggunakan alasan bermaksud baik dibolehkan, tidak diragukan dan tidak ada *mudarat* (tidak merusak). Hal ini dilakukan untuk keselamatan jika ada yang meminta, alasan seperti itu boleh dilakukan bahkan amat dianjurkan. Allah menasehati nabi-Nya Ayyub A.S untuk tidak melanggar sumpahnya dan menyuruhnya mengambil seikat rumput untuk memenuhi janjinya memukul istrinya 100 kali ketika dia sembuh

---

<sup>57</sup> Ibnu Qayyim Al Jauziyah, *I'lam al-Muwaqqi'in 'an Rabb al-'Alamin*, terj. Asep Saefullah (Jakarta: Pustaka Azzam, 2000), hlm. 717



dari penyakitnya. Sebagaimana Rasulullah menasehati Bilal untuk menjual kurma seharga beberapa dirham, dan Bilal membeli kurma lain dari dirham tersebut sampai ia terbebas dari *ribā*, maka jalan keluar terbaik adalah jalan keluar tanpa dosa, dan alasan terburuk adalah alasan untuk membuat orang melakukan dosa atau mencegah sesuatu yang diwajibkan Allah dan Rasul-Nya.<sup>58</sup>

Berdasarkan penetapan Fatwa Akad *musyārahah mutanāqīshah* termasuk fatwa yang dibolehkan, alasannya karena akad *musyārahah mutanāqīshah* adalah akad yang dibuat ulama dan pengusaha yang menggabungkan *musyārahah* yang terkandung dalam hukum syariah dan kebutuhan alat bisnis yang berkembang sangat pesat. Munculnya akad *musyārahah mutanāqīshah* mensiasati permasalahan hukum yang dihadapi masyarakat terkait kebutuhan properti seperti rumah. Gabungan dari beberapa akad yang terjadi yaitu akad *musyārahah*, *ijārah*, dan jual beli guna membantu dalam penyelesaian masalah. Proses pembiayaan saling kerjasama antara kedua pihak dalam modal untuk membeli suatu barang atau aset dengan sistem *syirkah 'inan*, kombinasi modal antara kedua belah pihak tidak selalu sama jumlahnya. Selain itu, pembiayaan *musyārahah* dapat berubah menjadi akad jual beli karena *musyārahah* dianggap sebagai bagian dari pembelian satu porsi secara *musya'* (tidak ditentukan batasan-batasannya), sehingga jika salah satu pihak ingin melepaskan hak *syirkah*, maka pengurangan modal salah satu dari pihak secara berangsur-angsur atau betahan dialihkan kepada pihak lain melalu

---

<sup>58</sup> Ibnu Qayyim Al Jauziyah, *I'Lam al-Muwaqqi 'in 'an Rabb al-Ālamīn*, hlm. 718.

pengalihan barang. Dengan demikian, fatwa ini dikeluarkan sebagai jalan keluar dari masalah tersebut dan dalam penetapan fatwa tersebut didasarkan dalil sesuai dengan al-Qur'an dan sunnah. Hal ini didukung oleh kaidah fikih yang disampaikan oleh Ibnu Qayyim al-Jauziah:

تغير الغتوى واختلافها بحسب تغيرا لأزمنة والأحوال والعوائد والنيات

Perubahan dan perbedaan fatwa hukum berdasarkan perbedaan masa, tempat, kondisi (tradisi) dan tujuan atau niat.<sup>59</sup>

Kaidah tersebut menyatakan bahwa produk hukum atau fatwa boleh saja berbeda dan berubah karena perubahan waktu, tempat, dan kondisi yang berbeda atau lain tradisi serta perubahan maksud atau tujuan dikeluarkannya fatwa tersebut. Namun, hukum yang lahir dari pemikiran atau ijtihad harus tetap bersandar pada dalil al-Qur'an dan Sunnah.

Sehingga, fatwa akad *musyārahah mutanāqishah* terindikasi adanya *hīlah* terlihat dari munculnya modifikasi akad berupa akad pokok dan akad tambahan. Modifikasi akad ini transformasi dari akad *syirkah* yang sudah tidak mampu mengakomodir kebutuhan transaksi modern sebagai jalan keluar dalam transaksi diberbagai LKS. Bunga yang menjadi persoalan klasik Lembaga Keuangan Konvensional yang tergolong *ribā*. sementara kepentingan umat Islam dalam transaksi tidak dapat dihindari dan telah menjadi bagian dari kehidupan ekonomi mereka. Jual beli secara kredit dilarang oleh hukum karena melibatkan *ribā nasi'ah* (perpanjangan jangka waktu pembayaran untuk

<sup>59</sup> Duski Ibrahim, *Al-Qawa'id Al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fiqih)* (Palembang: Amanah, 2019), hlm.102, [www.repository.radenfatah.ac.id](http://www.repository.radenfatah.ac.id)

mengganti waktu, dengan pembayaran di atas harga jual yang telah ditetapkan). Akad *musyārahah mutanāqishah* ini merupakan jalan keluar dari praktik *ribā*. Tujuan akhir dari *musyārahah mutanāqishah* adalah mengalihkan kepemilikan. Dalam jual beli orang yang memiliki cukup uang akan membeli barang misalkan rumah secara kontan. Namun, dalam kondisi sekarang, memiliki rumah sangat sulit karena harga jualnya tinggi, tentu saja jalur pilihan adalah kredit. Tetapi jual beli kredit bisa terjadi *ribā*, jadi solusinya adalah merekayasa akad. Akad yang direkayasa adalah akad *musyārahah/syirkah* dengan penambahan akad jual beli dan *ijārah*. Tujuan rekayasa akad ini adalah demi kemaslahatan dan untuk mencegah praktik *ribā*.

Akad *musyārahah mutanāqishah* dalam keabsahan akadnya harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *musyārahah*.

1. Para pihak saat berakad memberi modal dan keuntungan berdasarkan kesepakatan, dan kerugian sesuai proporsi modal .
2. Pihak pertama (LKS) harus menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (nasabah) harus membelinya.
3. Setelah penjualan semua *hishshah* LKS selesai, beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah).

Lebih lanjut apabila barang *syirkah* menjadi barang *ijārah*, nasabah dapat menyewa barang tersebut dengan *ujrah* yang disepakati. Keuntungan *ujrah* dibagi menurut proporsi yang disepakati dalam akad, dan kerugian harus sesuai proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat diubah dengan

perubahan proporsi kepemilikan atas kesepakatan bersama. Bagian porsi kepemilikan barang *syirkah* yang berkurang karena adanya pembayaran dari nasabah ke LKS harus jelas. Biaya perolehan barang *syirkah* menjadi beban bersama, sedangkan biaya perpindahan hak milik ditanggung oleh pembeli.

Selain itu, memuatnya *hīlah* pada fatwa ini termasuk *hīlah* yang berbentuk perkataan sebab adanya transaksi. Alasan melakukan transaksi adalah strategi siasat untuk mengatarkan apa yang tidak dibolehkan kecuali dengan transaksi itu. Menurut penulis, tidak semua yang disebut siasat hukumnya haram. Atas dasar firman Allah SWT surah an-Nisa ayat 98:

إِلَّا الْمُسْتَضْعَفِينَ مِنَ الرِّجَالِ وَالنِّسَاءِ وَالْوِلْدَانَ لَا يَسْتَطِيعُونَ حِيلَةً وَلَا يَهْتَدُونَ سَبِيلًا

Kecuali mereka yang tertindas baik laki-laki atau perempuan dan anak-anak yang tidak berdaya dan tidak mengetahui jalan (untuk berhijrah).<sup>60</sup>

Maksud siasat ini sebagai upaya melarikan diri dari orang-orang kafir. Siasat ini adalah perbuatan terpuji yang diganjar oleh Allah. Begitu pula tipu muslihat untuk mengalahkan orang-orang kafir, seperti yang dilakukan oleh Ibnu Mas'ud dalam perang Khandaq, atau seperti yang dilakukan al-Hajjaj bin Alath kepada istrinya dalam upaya menyelamatkan harta dari gangguan orang kafir. Contoh ini adalah tipu muslihat yang diridhai serta dirahmati oleh Allah SWT.<sup>61</sup>

<sup>60</sup> Tim Penerjemah, al-Qur'an Kemenag RI, *al-Qur'an dan Terjemahan*, hlm. 94.

<sup>61</sup> Ibnu Qayyim Al Jauziyah, *I'Laḥ al-Muwaqqi'īn an Rabb al-Ālamīn*, hlm. 596.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang sudah dilakukan penulis pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. *Hīlah* dimaknai sebagai tipu muslihat atau rekayasa dalam mengelabui hukum Allah SWT, *hīlah* dibagi menjadi dua yaitu *hīlah* yang dibolehkan dan *hīlah* yang dilarang. *Hīlah* yang dibolehkan yaitu *hīlah* yang tujuannya bukan untuk menghindari hukum atau menghindari kewajiban yang ditentukan, tetapi sebagai solusi jalan keluar dari kesempitan. Sebaliknya, *hīlah* dilarang jika perbuatan rekayasa yang dasarnya sesuai dengan syariat tetapi tujuannya untuk mencapai keharaman. Terdapat perbedaan pendapat terkait *hīlah* dari kalangan ulama ada yang membolehkan ada pula yang tidak. Ulama yang paling dominan dihubungkan dengan *hīlah* adalah Imam Hanafi. Menurut pandangan Imam Hanafi, *hīlah* dirumuskan untuk menghindari toleransi kebiasaan yang tidak melanggar syariat dan *hīlah* adalah rekayasa dalam menjalankan haknya, tetapi ia juga melarang *hīlah* yang menimbulkan prasangka terhadap orang lain, pemikiran ini berdasarkan dalil Q.S *Ṣād* ayat 44. Namun, seiring perkembangan zaman ulama selain Imam Hanafi sudah mulai mempraktikkan *hīlah* dalam menyelesaikan masalah tetapi tetap pada *hīlah* yang dipebolehkan.



2. *Ḥīlah* pada Fatwa akad *musyārahah mutanāqīshah* disebabkan adanya modifikasi akad antara akad *musyārahah/syirkah, bai'* (jual beli), dan unsur *ijārah*. Modifikasi akad ini transformasi dari akad *syirkah* yang sudah tidak mampu lagi memenuhi kebutuhan transaksi modern sebagai jalan keluar dalam transaksi di berbagai Lembaga Keuangan Syariah. Sebab jual beli secara kredit dilarang oleh hukum karena melibatkan *ribā*, sehingga perlunya rekayasa akad. Rekayasa akad terjadi pada fatwa *musyārahah mutanāqīshah* yang merupakan jalan keluar dari praktik *ribā*. dan tujuan rekayasa akad ini adalah demi kemaslahatan dan untuk mencegah dari praktik *ribā*. *Ḥīlah* yang terjadi pada fatwa akad *musyārahah mutanāqīshah* adalah *ḥīlah* yang dibolehkan dan tidak bertentangan dengan syariat. selain itu, bentuk *ḥīlah* dalam fatwa ini yaitu berbentuk perkataan karena adanya transaksi berupa strategi siasat untuk mengantarkan apa yang tidak dibolehkan kecuali dengan transaksi tersebut.

## B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis mengenai konsep *ḥīlah* pada fatwa DSN-MUI tentang akad *musyārahah mutanāqīshah* pada KPR Syariah, maka penulis memberikan saran sebagai berikut: .

1. Dalam menggunakan *ḥīlah* perlunya ketelitian mengetahui betul konsep *ḥīlah*, tujuan dan hikmah dilakukannya *ḥīlah* serta tetap berlandaskan pada al-Qur'an dan hadits.

2. Dalam menerapkan *hīlah* pada akad *musyārahah mutanāqīshah* harus memperhatikan penggunaannya berdasarkan konsep *hīlah* yang dibolehkan, sebagai batasan dari prinsip yang mengaturnya.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku/E-book

- Adam, Panji. *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah: Konsep, Metodologi, dan Implementasinya pada Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Amzah, 2022.
- Al Hadi, Abu Azam. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Depok: Rajagrafindo Persada, 2017.
- Al-Jauziyah, Ibnu Qayyim. *I'Lam al-Muwaqqi'in an Rabb al-Alamin*. Terj. Asep Saefullah. Jakarta: Pustaka Azzam, 2000.
- Djamil, Fathurrahman. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Evanirosa, et.al. *Metode Penelitian Kepustakaan (Library research)*. Bandung: Media Sains Indonesia, 2022.
- Ghazaly, Abdul Rahman, et.al. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Hermawan, Iwan. *Ushul Fiqh: Metode Kajian Hukum Islam*. Kuningan: Hidayatul Quran, 2019. [www.books.google.co.id](http://www.books.google.co.id).
- Ibrahim, Duski. *Al-Qawa'id Al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fiqih)*. Palembang: Amanah, 2019. [www.repository.radenfatah.ac.id](http://www.repository.radenfatah.ac.id).
- Kencanawati, Erny. *Koherensi Asas Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah dengan Asas Penyelesaian Sengketa di Indonesia*. Bandung: Alumni, 2022. [www.books.google.co.id](http://www.books.google.co.id).
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2013.
- Mubarok, Jaih dan Hasanudin. *Fikih Mu'Amalah Maliyyah: Akad Syirkah dan Mudharabah*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017.
- Parera, Agoes. *Pengantar Ilmu Ekonomi*. Jakarta: Bumi Aksara, 2020.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: RajaGrafind Persada, 2008.
- Tim Penerjemah, al-Qur'an Kemenag RI. *Al-Qur'an dan Terjemahan*. Jakarta: Pustaka Abdi Bangsa, 2012.

Wahid, Ahmad. *Manipulasi Hukum Islam*. Malang: UIN-Malang Press, 2009.

### **Jurnal/Skripsi/Artikel**

Asdin, Askar Abubakar. “Konsep Dasar Dewan syariah Nasional (DSN)”. *Artikel*. Parepare: IAIN Parepare, 2019. [www.researchgate.net](http://www.researchgate.net).

Elfia. “Pemikiran Ibn Qayyim al-Jauziyah tentang Ḥilāh dan Implikasinya dalam Fikih”. *JURIS*. Vol. 4, No. 1, 2015. [www.ojs.iainbatusangkar.ac.id](http://www.ojs.iainbatusangkar.ac.id).

Elimartati. “Analisis Metode Ḥilāh dalam Proses fatwa DSN-MUI” *JURLIS*. Vol. 15, No. 1, 2016. [www.ojs.iainbatusangkar.ac.id](http://www.ojs.iainbatusangkar.ac.id).

Fadhilah, Lutfi Nur. “Al-Ḥilāh al-Syar’iyyah dan Kemungkinan Penerapannya”. *Jurnal Elfalaky*. Vol.3, No.1, 2019. [www.journal.uin-alaidin.ac.id](http://www.journal.uin-alaidin.ac.id).

Habibaty, Dian Mutia. “Peranan fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Terghhadap Hukum Positif Indonesia”. *Jurnal Leggislati Indonesia*. Vol. 14, No. 04, 2017. [www.e-jurnal.pengaturan.go.id](http://www.e-jurnal.pengaturan.go.id).

Hosen, Nadrattuzaman. “Musyārah Mutanāqishah”. *Jurnal al-Iqtishad*. Vol. 1, No. 2 Juli 2009. [www.repository.uinjkt.ac.id](http://www.repository.uinjkt.ac.id).

Imronah, Ainul. “Musyārah Mutanāqishah”. *Jurnal AL-INTAJ*. Vol. 1, No. 1, 2018. [www.ejournal.iainbengkulu.ac.id](http://www.ejournal.iainbengkulu.ac.id).

Mardhiah, Izzatul. “Ḥilāh dalam Produk Pembiayaan Syariah (Evaluasi Skema Akad KPR Murābahah dan Gadai Syariah)”. *Jurnal HAYULA*. Vol. 1, No. 1, 2017. [www.readcube.com](http://www.readcube.com).

Maulana, Diky Faqih dan Abdul Rozak. “Ketetapan Hukum dan Rekonstruksi Parameter Ḥilāh pada Praktik Perbankan Syariah”. *Jurnal Bilancia*. Vol. 15, No. 1, 2021. [www.jurnal.uindatokarama.ac.id](http://www.jurnal.uindatokarama.ac.id).

Mutiani, Tika dan Muhammad Buhanuddin. “Kaidah Fiqh dalam Fatwa Ekonomi DSN-MUI”. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*. Vol. 9, No. 1, 2023. [www.jurnal.site-aas.ac.id](http://www.jurnal.site-aas.ac.id).

Muttaqin, Azhar. “Ḥilāh Hukmi dalam Pengembangan (*Legal Reform*) Fatwa DSN-MUI tentang Pelaksanaan PPR Inden Syariah”. *El-Faqih*. Vol. 8, No. 1, 2022. [www.ejournal.iaifa.ac.id](http://www.ejournal.iaifa.ac.id).

Najib, Ahmad. “Analisis Penerapan Ḥilāh Pada Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Tentang *Murābahah Ijārah Mutahiyah Bi At Tamlik* (IMBT) dan *Rahn*”. *Tesis*. Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2020. [www.repository.uinsaizu.ac.id](http://www.repository.uinsaizu.ac.id).



- Nurhadi. "Hilah Syariah Kredit Bank Konvensional (Maqasid Jual Beli Kredit (Lain Kontrak Lain Akad))", *Jurnal Hukum Islam*, Vol. XVII, No. 2, 2017. [www.ejournal.uin-suska.ac.id](http://www.ejournal.uin-suska.ac.id).
- Rosyadi, Moh. Imron. "Hilah Al-Hukmi Studi Perkembangan Teori Hukum Islam", *Artikel*, Surabaya: STAI Taswirul Afkar, 2015. [www.jurnaliainpontianak.or.id](http://www.jurnaliainpontianak.or.id)
- Sandria, Deri, et.al. "Analisis Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Kota Palembang: Kasus Nasabah KPR Bank BNT". *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, Vol. 14, No. 2, 2016. [www.ejournal.unsri.ac.id](http://www.ejournal.unsri.ac.id).
- Solihin, Dadin dan Abin Suarsa. "Bentuk Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Di Lembaga Keuangan Syariah". *Jurnal Ilmiah MEA*. Vol. 3, No. 1, 2019. [www.journal.stiemb.ac.id](http://www.journal.stiemb.ac.id).
- Takhim, Muhammad. "Metode Hilah (Dalil Hukum) Dalam Fikih Muamalah Kontemporer". *Artikel*. Semarang: Universitas Wahid Hasyi, 2019. [www.publikasiilmiah.unwahas.ac.id](http://www.publikasiilmiah.unwahas.ac.id).
- Wulmurtiah, Aini. "Implementasi Hilah Dalam Charge Card Menurut Fatwa MUI Nomor:42/DSN-MUI/2004 Di Bank Syariah mandiri Kota Jambi". *Skripsi*. Jambi: UIN Sulthan Thaha Saifuddin, 2019. [www.repository.uinbenton.ac.id](http://www.repository.uinbenton.ac.id).
- Yahya, Adi. "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhhi Keputusan Nasabah Memilih Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Pada KPR Syariah Bank BTN Syariah Cabang Malang)". *Jurnal Ilmiah*. Malang: Universitas Brawijaya, 2016. [www.jimfeb.ub.id](http://www.jimfeb.ub.id).
- Yunari, Afrik. "Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah". *Skripsi*. Jember: UIN Kiai Haji Achmad Siddiq, 2022. [www.digilib.uinkhas.ac.id](http://www.digilib.uinkhas.ac.id).
- Zamzami, Mukhtar. "Hiyal Asy-Syar'iyah Dalam Praktek Hibah dan Wasiat". *Makalah Rakernas*. Jakarta: Mahkamah Agung, 2011. [www.palolak.go.id](http://www.palolak.go.id).

### **Web Site/Internet**

- DSN-MUI. "Musyārah Mutanāqīshah". <https://mui.or.id>.
- Haryono, Erwin. "SHIPR Triwulan I 2023: Perkembangan Harga Properti Residensial Meningkatkan Terbatas". <https://www.bi.go.id>.



Neokman, Erwin. “Tentang DSN-MUI”. <https://erwin-neokman.com>.

Otoritas Jasa Keuangan. “Kredit Pemilikan Rumah”.  
<https://www.sikapiuang.ojk.go.id>.

Rammadhaini, Laila. “Permintaan Hunian Tinggi, BTN Proyeksikan Penyaluran KPR Tumbuh Kisaran 7-9 Persen Pada 2023”. <https://www.iai-tabah.ac.id>.

Tamam, Ahmad Badrut. “Fatwa DS-MUI”. <https://www.iai-tabah.ac.id>.

