

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dan diajukan ke Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah, Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli dan merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipan secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaaan yang saya terima maupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 15 November 2024



Siva Aulia
NIM. 201130177

ABSTRAK

Nama: Siva Aulia, NIM: 201130177, Judul Skripsi: Implementasi Hilah Dalam Penetapan Fatwa DSN-MUI Tentang Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden Syari'ah.

Akad al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah merupakan akad sewa-menyewa atas manfaat suatu barang atau jasa yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya saja. Pada fatwa DSN-MUI Nomor 102/DSN-MUI/X/2016 terindikasi penggunaan *hilah*, di mana *hilah* merupakan upaya yang dilakukan untuk mengubah substansi hukum dengan meninggalkan kewajiban hukum lainnya. Terindikasi *hilah* pada akad ini karena dapat didasarkan dua akad yang berbeda ialah akad *ijarah* dan akad *salam*. Hal ini yang menyebabkan akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* ini belum banyak diimplementasikan pada Perbankan Syari'ah di Indonesia.

Rumusan Masalah ini: 1) Bagaimana penetapan ketentuan fatwa DSN-MUI tentang akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* untuk produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) inden syari'ah? 2) Bagaimana implementasi penggunaan *hilah* dalam proses penetapan fatwa DSN-MUI tentang akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) inden syari'ah?

Tujuan penelitian ini: Untuk mengetahui penetapan ketentuan fatwa DSN-MUI tentang akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* untuk produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) inden syari'ah, dan Untuk mengetahui implementasi *hilah* pada proses penetapan fatwa DSN-MUI yang membahas terkait penggunaan akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dalam konteks pembiayaan rumah dalam bentuk PPR-inden syari'ah.

Penelitian ini menggunakan metode penelian hukum normatif (*normative law research*), dengan menggunakan studi pustaka (*library research*) guna memperoleh literatur umum dan literatur agama, dalam bentuk sekunder berupa: buku, kitab, jurnal, internet, undang-undang, juga dalam bentuk lain berupa: Tafsir dan Hadits. Dari berbagai literatur yang didapatkan, penulis dapat mengetahui implementasi *hilah* pada proses penetapan fatwa DSN-MUI tentang akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*.

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa: 1) Penetapan ketentuan fatwa DSN-MUI tentang akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* untuk produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) inden syari'ah ini masih diperselisihkan oleh para ulama terkait penetapan ketentuan *ujrah*-nya, karena akad ini dapat didasarkan dengan dua akad yang berbeda, ialah akad *ijarah* dan *salam*. Maka dalam menetapkan ketentuan *ujrah*-nya DSN-MUI memodifikasi dua akad guna menghindari jual beli utang dengan utang. 2) Implementasi *hilah* yang dilakukan oleh DSN-MUI dalam penetapan fatwa tentang akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* untuk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-inden, yaitu dengan cara memilih *lafaz* akad, menetapkan ketentuan pembayaran *ujrah* yang fleksibel, memisahkan antara penamaan dan substansi akad.

Kata kunci: *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah*, Fatwa DSN-MUI, *Hilah*.



**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN

Jl. Syech Nawawi Al-Bantani, Curug Kota Serang Telp. 0254-2003323

Fax. 0254-200022

Nomor	: Nota Dinas	Kepada Yth.
Lampiran	: 1 Eksemplar	Dekan Fakultas Syari'ah
Perihal	: Pengajuan Ujian Munaqasyah	UIN SMH BANTEN
	a.n Siva Aulia	Di-
	NIM 201130177	Serang

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisis serta mengadakan korelasi seperlunya, kami berpendapat bahwa skripsi saudara Siva Aulia, NIM: 201130177 yang berjudul **“Implementasi Hilah Dalam Penetapan Fatwa DSN-MUI Tentang Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden Syari'ah”**, dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah UIN SMH Banten, maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan segera dimunaqasyahkan.

Demikian atas perhatian Bapak kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Serang, 20 November 2024

Pembimbing I,

Dra. Hj. Denna Ritonga, M.SI.
NIP. 19670402 199403 2 004

Pembimbing II,

Azis Faturokhman, Lc., M.S.I.
NIP. 19920804 202012 1 004

PERSETUJUAN

**IMPLEMENTASI *HILAH* DALAM PENETAPAN FATWA DSN-
MUI TENTANG AKAD *AL-IJARAH AL-MAUSHUFAH FI
AL-DZIMMAH* PADA PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH
INDEN SYARI'AH**

Oleh:

Siva Aulia
NIM. 201130177

Menyetujui,

Pembimbing I,



Dra. Hj. Denna Ritonga, M.S.I.
NIP. 19670402 199403 2 004

Pembimbing II,



Azis Faturakhman, Lc., M.S.I.
NIP. 19920804 202012 1 004

Mengetahui,

Dekan
Fakultas Syariah,



Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si.
NIP. 19650607 199203 1 005

Ketua Jurusan Hukum
Ekonomi Syari'ah,



Dra. Hj. Denna Ritonga, M.S.I.
NIP. 19670402 199403 2 004

PENGESAHAN

Skripsi a.n: Siva Aulia, NIM: 201130177, yang berjudul Implementasi *Hilah* Dalam Penetapan Fatwa DSN-MUI Tentang Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden Syari'ah, telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 19 Desember 2024. Skripsi ini diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 19 Desember 2024

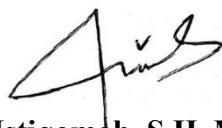
Sidang Munaqasyah,

Ketua Merangkap Anggota

Sekretaris Merangkap Anggota


Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M, M.H.

NIP. 19650802 199203 2 003


Istiqomah, S.H, M.H.

NIP. 19940224 202012 2 004

Anggota-Anggota,

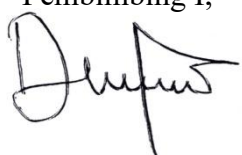
Penguji I,

Penguji II,


Dr. Hj. Oom Mukaromah, M.Hum.

NIP. 19650227 199003 2 003

Pembimbing I,

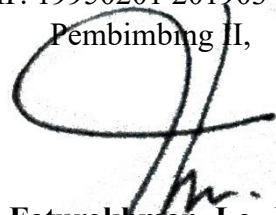

Dra. Hj. Denna Ritonga, M.S.I.

NIP. 19670402 199403 2 004


M. Riza Pahlefi, M.Pd.

NIP. 19950201 201903 1 005

Pembimbing II,


Azis Faturukhman, Lc., M.S.I.

NIP. 19920804 202012 1 004

PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah Hirobbil 'Alamin, dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan nikmat karunia serta pertolongan-Nya yang tiada tara hingga saat ini. Sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ini dan akan mempersembahkannya kepada:

Orang tua tercinta Bapak Marhadi dan Ibu Pipit Yuningsih yang senantiasa mendo'akan, memberi dukungan penuh, mencurahkan kasih sayang dan cintanya yang tiada tara kepada penulis. Serta adik-adik tercinta, ialah Muhammad Fikri Hadiyansyah dan Az-Kayra Hasna Nelida, dan seluruh keluarga besar yang senantiasa memberikan do'a, dukungan, dan semangat kepada penulis.

RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap penulis Siva Aulia, lahir di Tangerang pada tanggal 31 Mei 2002, penulis merupakan anak pertama dari tiga bersaudara pasangan Bapak Marhadi dan Ibu Pipit Yuningsih.

Adapun riwayat pendidikan penulis adalah sebagai berikut: 1) Pendidikan dasar di SDN Panunggangan 1 lulus pada tahun 2014. 2) Pendidikan menengah pertama di MTS Daarul Falah lulus pada tahun 2017, 3) Pendidikan menengah akhir di MA Daarul Falah lulus pada tahun 2020. Pada tahun 2020 juga penulis melanjutkan pendidikan tinggi di Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanudin Banten dengan program S1.

Selama menjadi mahasiswi, penulis pernah mengikuti Unit Kegiatan Kampus (UKM) Lembaga Pers Mahasiswa Sarana informasi Gema Mahasiswa (LPM SIGMA) pada tahun 2021 sampai 2023, dan juga Organisasi Eksternal yakni Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) pada tahun 2020 sampai 2022.

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ...

*“Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang-piutang
untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya...”*

(Q.S al-Baqarah: 282)

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang direncanakan. Shalawat dan Salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pembawa risalah Ilahi kepada seluruh umat, beserta keluarganya, sahabatnya serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Alhamdulillah dengan izin Allah atas pertolongan, kemudahan dengan usaha yang sungguh-sungguh akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul: Implementasi *Hilah* Dalam Penetapan Fatwa DSN-MUI Tentang Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah* Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden Syari'ah. Merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, penulis tidak terlepas atas bantuan berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak

langsung. Karena itu, melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M. Pd, Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan UIN SMH Banten lebih unggul.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, M. Si. Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan Fakultas Syari'ah lebih unggul.
3. Ibu Dra. Hj. Denna Ritonga, M.SI., Ketua Jurusan HES dan Bapak Fuad Zainuddin, M.E., Sekertaris Jurusan HES Fakultas Syari'ah, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi.
4. Ibu Dra. Hj. Denna Ritonga, M.SI., sebagai Pembimbing I dan Bapak Azis Faturokhman, Lc., M.S.I., sebagai Pembimbing II, terimakasih atas bimbingan, arahan, nasihat dan saran, yang senantiasa meluangkan waktunya untuk penulis disela kesibukan bapak dan ibu.

5. Bapak dan Ibu Dosen serta sivitas akademika dan karyawan Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis menjadi mahasiswa.
6. Sahabat penulis ialah Egi Desabrina, Zulfia Handini, Nuri Agustiani, dan Syafiqoh Juwita Nur. Terimakasih telah menjadi tempat bagi penulis untuk berklh kesah dalam hal apapun, dan senantiasa memberikan semangat, waktu, dan masukan kepada penulis.
7. Teman-teman seperjuangan Dewi Fatimah, Rohadatul ‘Aisy, Mitha Permata Islami Yulianti, dan kelas HES E angkatan 2020 lainnya. Terimakasih memberikan pengalaman dan pembelajaran dalam masa perkuliahan bersama penulis.
8. Masfufah Rosidah S.H, Fikah Agustin S.Pd, Yuli Hertiani S.H, Amalia Zulfa, Eva Yuliana terimakasih senantiasa memberikan dukungan, arahan dan masukan, dan juga memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan tugas ini.
9. Yang terakhir penulis persembahkan untuk diri sendiri Siva Aulia. Terimakasih sudah mampu bertahan sampai di tahap yang tidak mudah ini. Jika melihat ke belakang perjalanan sejak

awal kuliah hingga saat ini, sudah banyak kehilangan yang dirasakan penulis kemudian penulis coba untuk bangkit kembali. Sampailah di tahap ini dan penulis mampu menyelesaikannya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kelemahan, dan masih jauh dari kesempurnaan, dikarenakan keterbatasan pengetahuan, pengalaman serta kemampuan penulis. Oleh karenanya, saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak yang membutuhkannya.

Serang, 15 November 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Siva Aulia', with a stylized flourish at the end.

Siva Aulia
NIM. 201130177

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAK.....	ii
NOTA DINAS	iii
PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN	v
PERSEMBAHAN	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTTO.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Fokus Penelitian	4
D. Tujuan Penelitian.....	5
E. Manfaat Penelitian.....	5
F. Penelitian Terdahulu yang Relevan	7
G. Kerangka Pemikiran	14
H. Metode Penelitian.....	19
I. Sistematika Pembahasan	24
BAB II TINJAUAN TEORI	25
A. <i>Hilah</i>	25
B. <i>Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah</i>	33
C. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Inden	50

BAB III FATWA DSN-MUI TENTANG AKAD <i>AL-IJARAH AL-MAUSHUFAH FI AL-DZIMMAH</i> UNTUK PRODUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR)-INDEN	55
A. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)	55
B. Fatwa DSN-MUI Nomor 102/DSN-MUI/X/2016	57
BAB IV PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	60
A. Penetapan Ketentuan Fatwa DSN-MUI Tentang <i>Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah</i> Untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Inden Syari'ah	60
B. Implementasi <i>Hilah</i> Dalam Proses Penetapan Fatwa DSN-MUI Tentang akad <i>al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah</i> pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) inden syari'ah	79
BAB V PENUTUP	88
A. Kesimpulan	88
B. Saran	89
DAFTAR PUSTAKA	90
LAMPIRAN-LAMPIRAN	95