

## Analisis Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah: Pendekatan Parameter Maslahah

Ivan Rahmat Santoso<sup>1\*)</sup>, Niswatin<sup>2)</sup>, Agil Bahsoan<sup>3)</sup>

<sup>1,2,3</sup> Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Gorontalo

\*Email korespondensi: [ivan\\_santoso@ung.ac.id](mailto:ivan_santoso@ung.ac.id)

### Abstract

*Financing contracts in Islamic banks are identical to their loyalty to maslahah as the goal of Islamic law. However, with the increasing demand for financing that contains maslahah mursalah, a deeper analysis is needed to what extent the contract is consistent with the maslahah parameters. This study aims to investigate the mortgage financing contract (PPR) in Islamic banks from the perspective of maslahah. The method uses a qualitative approach by analyzing contracts in PPR. This study also uses a comparative approach by comparing the fatwas of national and international sharia boards. The study results indicate that PPR contracts in Islamic banks generally align with the maslahah principle parameters mentioned in the us-l al-fiqh sources, so they are not contradictory to the Al-Quran and Sunnah. In addition, comparative analysis shows that the bank is consistent with the decisions of the DSN and other sharia standard institutions.*

**Keywords:** Maslahah, Home Ownership Financing, Islamic Bank

**Saran sitasi:** Santoso, I. R., Niswatin., & Bahsoan, A. (2023). Analisis Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah: Pendekatan Parameter Maslahah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 9(01), 87-95. doi: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v9i1.7138>

**DOI:** <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v9i1.7138>

### 1. PENDAHULUAN

Penerapan kepatuhan terhadap prinsip syariah merupakan suatu kewajiban yang mutlak dalam menjalankan mekanisme dalam perbankan syariah. Dimana hal tersebut tercermin dari beroperasinya akad-akad yang diimplementasikan agar sesuai dengan tujuan dari *maqashid syariah* yaitu *maslahah* (Febriadi, 2017). Peran *maslahah* semakin krusial di zaman modern ini, khususnya dalam menerapkan Islam dalam realitas kehidupan modern. Dengan perubahan drastis dalam masyarakat dalam berbagai bidang teknologi, politik dan ekonomi, *maslahah* memainkan peran penting dalam mereformasi praktik Islam, termasuk menangani isu-isu dalam pembiayaan perbankan syariah. Inovasi akad-akad dalam perbankan syariah terus berkembang seiring dengan makin beragamnya jenis pembiayaan yang dibutuhkan oleh nasabah. Akan tetapi transformasi akad tersebut selayaknya tidak mengesampingkan prinsip-prinsip *maslahah* yang terkandung dalam akad tersebut. Di sisi lain pemecahan masalah pada kasus baru di perbankan syariah terbilang cukup rumit dan beberapa

di antaranya tidak dapat langsung diambil dari karya-karya fiqh klasik. Untuk itu maka parameter *maslahah* tetap menjadi salah satu pendekatan utama yang berperan secara signifikan dalam menangani masalah-masalah terkini, tidak terkecuali persoalan keuangan Islam. Konsep *maslahah* dan parameternya sangat relevan untuk mengatasi penerapan *maslahah* dalam keuangan Islam modern, dikarenakan banyak resolusi dan putusan telah dikeluarkan berdasarkan konsep tersebut (Laldin, 2010). Studi sebelumnya terkait dengan konsep dan prinsip *maslahah* yang mencerminkan gagasan untuk mencapai kepentingan umum (*maslahah al-ammah*) dan mencegah *mafsadat* (kerusakan/bahaya) telah memiliki peran penting baik dalam menetapkan aturan maupun dalam mengembangkan produk di bank syariah (Eldersevi & Haron, 2019; Ishak, 2019; Ishak & Asni, 2020; Yumna, 2019)

Salah-satu produk perbankan syariah yang masih mengundang perdebatan dan kritik adalah pembiayaan pemilikan rumah (PPR) yang pada praktiknya mempunyai resiko yang khas meliputi

resiko kredit, pasar maupun operasional yang merupakan bagian dari perhitungan premi resiko. (Rahman et al., 2016). Upaya untuk memvalidasi produk dan layanan keuangan Islam tertentu dalam rangka kesejahteraan umat secara luas, khususnya pembiayaan PPR, maka peran *maslahah* menjadi sesuatu yang urgen terutama pada pengaplikasian kepatuhan prinsip-prinsip *maslahah* sebagai tujuan dari *maqashid syariah* serta merupakan salah-satu faktor suksesnya pembiayaan rumah secara syariah (Abubakar & Aduda, 2017; Amin, 2020; M. Y. Khan et al., 2021), sebagai solusi menghadapi dinamika untuk mengesampingkan suku bunga dan ketidakpastian yang dilarang dalam transaksi Islami (Yusof & Usman, 2015). Oleh karena itu, kajian berbasis *maslahah* terhadap PPR penting dilakukan untuk lebih memahami tingkat kepatuhan akad tersebut terhadap parameter *maslahah*. Kepatuhan konsumen dalam konteks *maqashid al-syariah* memiliki kecenderungan untuk memenuhi kebutuhan daripada memuaskan keinginan. Misalnya, dalam konteks saat ini, memiliki rumah untuk keluarga adalah kebutuhan yang awalnya diperlakukan alih-alih untuk memenuhi keinginan, tetapi kepemilikan seperti itu berubah ketika seseorang memiliki lebih dari satu rumah untuk investasi dan sewa (Amin, 2019), sebagaimana pendapat Muhammad Fahim Khan (F. Khan, 2013) bahwa orang yang mempunyai ide tradisional tentang utilitas akan dipertahankan sebagai permintaan alami tertinggal yang dilarang dalam Islam untuk menghindari hiruk pikuk dan keluhan di dunia saat ini.

Meskipun praktik pembiayaan pemilikan rumah dibenarkan atas dasar *maslahah* (kepentingan umum) dan masuk kategori *maslahah mursalah* (kemaslahatan yang tidak didukung oleh dalil syariat atau *nash* secara rinci) serta di sisi lain mendapat dukungan kuat dari makna implisit sejumlah *nash* yang ada (Fahlefi, 2016), perlu penjelasan yang lebih jelas pada sisi mana *maslahah* tersebut dipertimbangkan, terutama oleh pihak bank syariah dan para pembuat peraturan terkait. Studi ini dengan demikian bertujuan untuk menyelidiki sejauh mana *maslahah* dipertimbangkan dalam operasi perbankan syariah, khususnya dalam kaitannya dengan pembiayaan pemilikan rumah melalui perbankan syariah.

### **Prinsip Maslahah Dalam Keuangan Islam**

Secara teknis *maslahah* dapat diartikan sebagai suatu atribut dari suatu tindakan yang mempunyai manfaat untuk individu itu sendiri maupun masyarakat pada umumnya (Ibn 'Asyur, 2001), sebagaimana juga defenisi dari *maqashid syariah* yang merupakan tujuan dari hukum Islam berupa makna dan hikmah, serta tertuang dalam aturan-aturan syariat Allah SWT dalam agama Islam (Ayub, 1998). Dalam hal ini makna tekstual secara literal aturan-aturan tersebut di atas harus dipahami secara implisit bahwa sangat terkait dengan ayat-ayat yang terdapat al-Qur'an, hadits dan *mashlahah* yang terkandung dalam aturan tersebut (Al-Kaylanī, 2008). Sehingga pada dasarnya *maslahah* dapat didefinisikan berupa upaya untuk memperoleh manfaat dan penolakan dari *mafsadat* atau bahaya. Akan tetapi yang dimaksud secara umum dikarenakan perolehan manfaat dan penolakan kerugian merupakan tujuan manusia untuk mencapai kesejahteraan, maka *maslahah* sebagai bentuk dari pelestarian tujuan syari'at (Dusuki & Bouheraoua, 2011).

### **Parameter Dalam Maslahah**

Al- Buti (Al-Buthi, 1973) membagi parameter *maslahah* menjadi lima jenis yaitu agama (*dien*), jiwa (*nafs*), intelektual (*'aql*), keluarga dan keturunan (*nash*), dan material (*wealth*). Titik penekanannya bahwa setiap *maslahah* harus sejalan dengan tujuan syariat. Dengan demikian, setiap hal yang melindungi lima tujuan syariat tersebut disebut *maslahah*, sedangkan apa saja yang menghalangi tujuan tersebut disebut *mafsadah*. Lebih lanjut Al-Būfī menyatakan bahwa *maslahah* tidak boleh bertentangan dengan Al-Quran dan Sunnah sebagai parameter kedua dan ketiga dari *maslahah*. Al-Quran, Sunnah, dan konsensus para sahabat Nabi Muhammad (SAW) serta para cendekiawan Muslim adalah sumber utama syariah (Ayub, 2012). *Maslahah* yang valid harus sesuai dengan apa adanya disebutkan dalam Al-Quran dan As-Sunnah, karena kedua sumber tersebut menekankan pencapaian *maslahah* bagi umat Islam (Kamaruddin et al., 2015). Sebagian besar teks Al-Quran dan Hadits menjadikan ukuran *maslahah* sebagai tujuan dari dari Islam. Diantaranya contohnya mengenai belas kasihan dalam surat Al-anbiya ayat 107: *Dan Kami tidak mengutus engkau (Muhammad) melainkan untuk (menjadi) rahmat bagi seluruh alam.* Begitu juga dalam ayat terkait menghindari kesulitan: *Allah tidak ingin menyulitkan kamu, tetapi Dia hendak*

*membersihkan kamu dan menyempurnakan nikmat-Nya bagimu, agar kamu bersyukur* (Al-Maidah: 6). Pada saat yang sama juga beberapa aturan menggunakan parameter *masalahah* seperti dalam *qisas* (retribusi proposional): *Dan dalam qishaash itu ada (jaminan kelangsungan) hidup bagimu, hai orang-orang yang berakal, supaya kamu bertakwa.* (QS. Al-Baqarah: 179)

Selanjutnya melihat praktik yang diterapkan oleh para *khalifah rasyidin* sebagai penerus yang mendapatkan bimbingan secara langsung dari Nabi Muhammad SAW, menunjukkan bahwa sebagian besar kebijakan mereka berbasis *masalahah* seperti menyatukan alquran dalam satu mushaf, pelarangan beda agama, menyatakan talak yang diucapkan tiga kali, menjual unta yang hilang dan mengenakan denda kepada pengrajin atas kehilangan atau kerusakan barang milik pelanggan (Al-Khadimi, 2010). Sementara itu *masalahah* telah dipraktikkan pada zaman nabi, sahabat serta generasi awal dalam Islam dan tertulis secara sistematis pada abad kelima belas dan keenam belas (Auda, 2008). Oleh karena itu diklaim sebagai teori terakhir dalam pengembangan *fiqh* Islam (Laluddin, 2015). Sekelompok ulama termasuk al-Juwaynī, al-Ghazālī dan ‘Izz ibn ‘Abd al-Salam termasuk di antara pelopor dalam memperkenalkan *masalahah* dari segi dimensi dan prioritasnya (Al-Yubi, 1998). Kelompok berikutnya yang terdiri dari Ibn Qayyīm, al-Qarafi dan al-Shatibi yang mengembangkan *mashlahah* sebagai topik independen dalam *usul al-fiqh* (prinsip-prinsip yurisprudensi Islam) juga pembahasan yang telah diperluas terkait parameter-parameter *masalahah* serta kemungkinan terjadinya bentrokan dengan *masalih* (jamak *masalahah*), *hiyal* (hukum siasat) dan penerapan *masalahah* dan hukum Islam (Al-Raisuni, 1995).

Kesimpulannya konsep *masalahah* merupakan suatu pendekatan dalam *fiqh* Islam yang bertujuan untuk menyelaraskan antara refleksi dan situasi nyata. Keseimbangan harus dicapai antara peraturan terhadap praktik Islam atas nama "kesejahteraan manusia" dan aplikasi teks Islam secara mekanis harfiah tanpa mempertimbangkan keadaan dan konsekuensi apa pun (Malik, 2011). Sehubungan dengan hal tersebut, perlu dipahami bahwa aturan dalam Islam hendaknya tidak semata-mata ditentukan dari aspek teoritis, melalui sumber-sumber Islam atau karya-karya klasik para ulama, tetapi juga hasil-hasilnya perlu diperhatikan sejauh mana mereka

merealisasikan *masalahah* dalam situasi konkrit (Al-Raisuni, 1995).

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan menganalisis akad-akad pembiayaan pemilikan rumah (PPR) yang diterapkan di bank syariah serta kesesuaiannya dengan prinsip *masalahah* dalam transaksi keuangan syariah. Studi ini juga menggunakan pendekatan komparatif dengan membandingkan praktik PPR berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan lembaga penerbit standar fatwa internasional seperti *Sharia Standards for Islamic Financial Institutions, Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions* (AAOIFI) sebagai salah satu sumber sekunder syariah untuk transaksi keuangan Islam. Selanjutnya, data sekunder diperoleh dari sumber-sumber seperti buku-buku usul *al-fiqh*, artikel terkait dan sumber-sumber internet yang relevan. Kajian dalam studi ini pertama-tama akan menelusuri literatur *usul al-fiqh* dari segi hal-hal yang berkaitan dengan fatwa di bidang perbankan dan keuangan syariah serta *masalahah* sebagai sumber hukum syariah. Kedua, menganalisis akad-akad PPR yang umumnya digunakan di perbankan syariah serta bagaimana pihak bank menyelesaikan dalam pembiayaan PPR tersebut dengan menggunakan parameter *masalahah*.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### Studi Kasus Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR): Multi Akad (*hybrid contract*)

Berdasarkan konsep *masalahah*, beberapa kasus operasional pembiayaan pemilikan rumah di perbankan syariah di dianalisis sebagai berikut:

Pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah di Indonesia yang diterapkan saat ini menggunakan dua (2) Jenis yaitu untuk masyarakat menengah kebawah memakai KPR bersubsidi, sedangkan yang non bersubsidi diperuntukkan bagi seluruh masyarakat berdasarkan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) yang ditentukan oleh bank umum syariah (BUS). Produk pembiayaan ini dalam operasinya terkadang menggunakan beberapa akad secara bersamaan, dimana akad-akad yang biasa digunakan untuk pembiayaan tersebut yaitu *murabahah*, *istishna* dan *musyarakah*.

Akad yang digunakan dalam kepemilikan rumah di bank syariah telah banyak mendapat kritikan dari

pendekian klasik maupun kontemporer. Sebagaimana yang terdapat dalam *fiqh* klasik bahwa multi akad atau '*Uqud al-Murakkabah* mengandung *gharar* (ketidakjelasan). Namun dalam perkembangannya dominasi akad-akad pembiayaan di bank syariah yang menggunakannya, membawa *masalah* bagi masyarakat, sehingga literatur *fiqh muamalah* kontemporer menyimpulkan penerapan multi akad (*hybrid contract*) yang biasanya digunakan dalam akad PPR diperbolehkan, walaupun kedepannya akan terdapat kontradiksi dengan regulasi terhadap pembiayaan di perbankan syariah (Irawan & Anisah, 2020; Mawardi, 2019). Terkait penggunaan multi akad dalam pembiayaan rumah, pada dasarnya yang memenuhi standar adalah yang bersifat *dhawâbith*, dikarenakan hukum asal dari syariat mengizinkan transaksi tersebut sepanjang tidak ada dalil yang melarangnya serta akad yang membangunnya diterapkan secara terpisah (Maulana, 2016).

**Studi Kasus Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR): Akad Murabahah, Istishna, Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) dan Al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah**

PPR dengan akad *murabahah* (jual beli), ialah akad pemasaran barang, dalam perihal ini rumah, dimana penjual memutuskan harga akuisisi serta margin serta batas yang diinginkan disaat penjualan pada konsumen dengan perjanjian bersama. Dalam praktiknya pembiayaan rumah lebih banyak menggunakan mekanisme cicilan / Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) syariah sebagai motivasi penting pembiayaan *murabahah* serta dalam praktiknya *murabahah* yang umum dipakai dalam aplikasi perbankan merupakan *murabahah* yang dilakukan dengan cara mengangsur (*al-bay bi al-tsaman al-ajil*) (Harahap, 2017). Meskipun pembiayaan dengan akad *murabahah* untuk KPR dengan cicilan ini termasuk paling sering digunakan, bukan berarti akad tersebut minim resiko dan kerugian, untuk itu pihak perbankan dalam hal ini bank syariah tetap menerapkan manajemen resiko untuk meminimalisir kerugian yang ditimbulkan dari pembiayaan KPR bank syariah (Umar, 2020). Pada dasarnya penjualan dengan cicilan bukanlah ciri khas *murabahah*, akan tetapi sebagaimana diuraikan sebelumnya, pembiayaan secara cicilan adalah motif utama orang bertransaksi dengan bank (AAOFI, 2000). Maka didasarkan oleh kebiasaan yang berlaku

ini, fatwa memfatwakan kebolehan *murabahah* secara kredit. Dalam memutuskan hukum ini dewan memakai metode *istishlahy* dengan bertumpu pada kebiasaan dunia perbankan yang melakukan transaksi secara cicilan. Oleh karena kebiasaan ini tidak berlawanan dengan *nash* maka ia dianggap sebagai '*urf shahihah* yang diadopsi. Selain itu jual beli secara cicilan tidaklah sesuatu yang diharamkan dalam syariat Islam, sebagaimana dinyatakan dalam sebuah hadist: Dari Shuhaib bahwasanya Nabi saw bersabda: ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, *muqaradhah* (*mudharabah*) dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual". (HR Ibnu Majah)

Tidak hanya itu didasarkan pada *urf tijary*, alibi keinginan orang pula yang menjadi panduan untuk memperbolehkan akad *murabahah* ini dipraktikkan dengan cara mencicil. Sekali lagi dalam perihal ini dewan menempuh tata cara *istishlahi*. Walaupun tidak terdapat dalil khusus yang menerangkan kebolehan akad ini namun sebab terdapat keinginan konsumen yang banyak kepada akad ini yang seandainya tidak diwujudkan dapat menimbulkan kemudharatan, disebabkan sulitnya memperoleh uang dalam jumlah besar dalam sesuatu momen dalam membeli barang, maka dari itu untuk mewujudkan kemaslahatan yang lebih besar bagi masyarakat eksklusifnya untuk menjaga harta (*hifdz al-mal*) sebagai salah-satu *masalah* dasar, sehingga tehitung dalam keadaan yang penting untuk dipelihara sehingga ditetapkanlah kebolehan akad ini.

Kemudian dari sisi akad *al-istishna* dalam PPR yang merupakan diantara pengembangan prinsip *bai' as-salam*, dimana periode penyerahan benda dicoba di setelah itu hari sedangkan pembayaran bisa dicoba lewat angsuran ataupun ditangguhkan. Dengan begitu, ketetapan *al-istishna* mencontohi keputusan ketentuan dalam akad *as-salam*. Umumnya *istishna* diaplikasikan dibidang manufaktur serta proyek. Akad seragam inilah yang digunakan pada bidang usaha KPR syariah. Pada praktiknya akad *istishna* yang dipakai pada KPR merupakan *istishna* paralel (Rhosyidy, 2019). Artinya, pelanggan yang menginginkan rumah tiba ke Bank serta memesan suatu rumah dengan detail khusus. Pelanggan serta Bank kemudian membuat perjanjian serah dapat rumah, harga jual serta metode pembayarannya. Oleh sebab bank bukan industri developer, maka bank memesan lagi ke developer supaya dibuatkan rumah serupa semacam rumah yang dipesan oleh pelanggan.

Inilah yang diartikan dengan *istishna'* paralel, dimana pelanggan memesan rumah pada bank, serta bank memesan lagi ke developer untuk dibuatkan rumah. Dengan akad itu jual- beli bisa dilaksanakan meski objeknya belum ada. Ini diperbolehkan dengan syarat tanggal pengiriman ditetapkan secara paralel (penjualan), kontrak tidak boleh mendahului yang ditentukan dalam pembelian keaslian kontrak dan terlebih lagi kedua kontrak tersebut harus tetap terpisah dari satu sama lain. Diperbolehkan bagi Institusi yang bertindak dalam kapasitas produsen atau pemasok untuk memutuskan kontrak *istishna'* dengan tujuan menjual barang-barang tersebut kepada pelanggan dengan dasar pembayaran yang ditangguhkan dan untuk masuk ke dalam kontrak *istishna'* paralel (AAOIFI, 2010).

Lebih lanjut dalam akad *musyarakah* untuk PPR yang lazim digunakan yaitu *musyarakah mutanaqisah* (MMQ). Resiko yang kompleks baik dari sisi legal maupun operasional dalam akad kerjasama tersebut telah membuktikan bahwa akad tersebut pada praktiknya banyak mengandung kelemahan (Idris & Bahari, 2018; Santoso et al., 2020). OJK (Otoritas Jasa Keuangan (OJK), 2016) menguraikan secara detail akad MMQ pada bank syariah khususnya di Indonesia dilaksanakan dengan target pembiayaan pembelian properti baru, lama, *take over* dan *refinancing*. Jangka pembiayaan adalah jangka menengah, dan jangka panjang. Properti tersebut bisa berupa: rumah untuk pemukiman, rumah bertingkat, gerai, kantor, apartemen dan flat, selanjutnya dari sisi periode waktunya, pembiayaan MMQ bisa diperuntukkan untuk pembiayaan Jangka Menengah (*Intermediate Term Financing*) ataupun pembiayaan jangka panjang (*Long Term Financing*). Dalam MMQ pembiayaan dan pembayaran angsuran dan sewa dapat disesuaikan secara berkala untuk mencerminkan perubahan pasar sehingga membuat MMQ kurang rentan terhadap faktor luar seperti pergerakan suku bunga dan inflasi dibanding yang dihadapi oleh alternatif pembiayaan seperti *al-bay bi al-tsaman al-ajil* (BBA). Selain itu juga memberi pemodal kesempatan yang lebih baik untuk mengontrol risiko likuiditas. Hal ini sejalan dengan *maqasid al-shariah* yang mengedepankan *maslahah* untuk kesejahteraan masyarakat, dengan memudahkan klien untuk membiayai aset mereka, khususnya suatu perusahaan dalam melakukan akuisisi. Poin positif dan penting dari akad ini adalah menghilangkan kesulitan dari konsumen pengguna serta melayani kepentingan publik. Kesulitan yang

dimaksud adalah kesulitan membayar harga pembiayaan *al-bay bi al-tsaman al-ajil* (BBA) yang dinilai terlalu tinggi dibandingkan dengan kontrak MMQ yang mencerminkan harga pasar suatu komoditas (Smolo & Kabir Hassan, 2011)

Mekanisme PPR lainnya dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) yang notabene masih jarang digunakan adalah pembiayaan dengan menggunakan akad sewa beli dimana nasabah menyewakan barang atau dalam hal ini rumah di akhir masa sewa. periode akan mentransfer kepemilikan rumah. Pengalihan kepemilikan rumah dengan akad ini dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu melalui hibah atau penjualan (Utami et al., 2020; Yustiardi et al., 2019). Keberadaan akad IMBT berupa pengembangan akad ijarah untuk diterapkan ataupun digunakan dalam aktivitas ekonomi di bank syariah tidak bertentangan dengan kaidah fiqih yang intinya menerangkan pada dasarnya seluruh jenis muamalah bisa dilakukan, kecuali adanya dalil mengharamkannya sejauh tidak mempunyai kandungan unsur *gharar*, *maisir*, *riba*, *dzalim*, *riswah*, serta objek haram (Kurniawan & Inayah, 2014).

Dalam Fatwa DSNMUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT (Dewan Syariah Nasional (DSN), 2002) pada bagian ketentuan umum ditentukan bahwa akad IMBT harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani. Ketentuan khusus mengenai IMBT disebutkan berikut dalam Fatwa, yakni: 1) Pihak yang melakukan *ijarah muntahiyah bittamlik* harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai; 2) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad ijarah adalah *wa'd* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

Berdasarkan analisis penulis terkait kandungan prinsip *maslahah* pada akad ini dapat diuraikan bahwa Pada poin pertama terkait waktu dimulainya akad dan pemindahan kepemilikan baik secara jual beli atau pemberian telah sesuai dengan tujuan *maslahah*, dimana terdapat unsur dari penolakan dari kerusakan/kerugian *mafdasat* yang dapat merugikan nasabah yang ingin memiliki rumah di kemudian hari, sebagaimana juga yang menjadi ketentuan sahnya akad dalam syariat yakni tidak adanya lima (5) faktor yang dapat merusak sahnya akad yakni ketidakjelasan kategori akad yang menimbulkan pertengkaran,

terdapatnya paksaan, menghalangi kepemilikan kepada sesuatu barang, mengandung unsur penipuan dan terdapatnya bahaya dalam penerapan akad.

Permasalahan terjadi pada ketentuan janji pada awal akad *ijarah* yaitu *wa'd*, janji pada ketentuan tersebut berlainan dengan pemaknaan *al-wa'du* yang mewajibkan ditepati. Akad pada transaksi ini hanya memberitahukan kemauan pihak penyewa untuk mempunyai barang yang akan disewa pada saat akad sewa telah berakhir (Munif, 2017). Klausul hibah tersebut seharusnya mempunyai sifat mengikat sehingga potensi mendapatkan mudarat pada salah satu pihak bisa dicegah (prinsip melindungi atau *sadd al-dzari'ah*), sebab apabila klausul ini bersifat sebaliknya/tidak mengikat seperti yang ditetapkan dalam putusan fatwa IMBT bakal memunculkan peluang terjadinya ketidakpastian hukum. Selain itu apabila suatu akad pada akhirnya tidak bisa dilaksanakan, maka dampaknya akad IMBT tidak berfungsi selayaknya dan kehilangan makna serta tujuannya, bahkan bisa menimbulkan ketidakadilan yang bertentangan dengan prinsip *maslahah*. Penyewa yang semenjak awal berkeinginan mempunyai rumah dan melunaskan semua angsurannya merasa dibebani bila pada akhirnya penyewa tidak bisa mempunyai rumah disebabkan pemberi sewa tidak ingin menghibahkannya dengan alibi akad itu tidak mengikat.

Dalam perkembangannya pembiayaan ini mengalami seiring dengan permintaan nasabah. Seperti dalam kasus pembiayaan kepemilikan rumah secara inden dengan akad *Al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* PPR Inden adalah produk PPR inden yang menggunakan akad *Al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dalam MMQ atau IMBT. Dalam fatwa DSN MUI telah menetapkan kebolehan akad tersebut dengan ketentuan syarat-syarat yang ditetapkan sesuai syariah terkait Barang Sewa Inden (PPR- Inden). Senada dengan itu Badan Akuntansi serta Standar Finansial Islam global *Accounting and Auditing Organization of Islamic Financial Institution* (AAOIFI), memutuskan standar no 9 alinea( 3 /5) (AAOIFI, 2010), mengenai kebolehan mengakhirkan pembayaran *ujrah* pada akad *al- Ijarah al- Maushufah fi al- Dzimmah* seandainya tidak memakai kata *salam* ataupun *salaf*, walaupun pada praktiknya, bank syariah di Indonesia lebih memprioritaskan memakai akad *murabahah* yang berperan sebagai *underlying* pembiayaan di nyaris ke seluruh segmen (Fuadi, 2019). Alhasil terdapat ketidaktepatan akad yang

dipakai. Serupa pembelian rumah secara inden, bank telah menjual rumah dengan akad *murabahah* pada pelanggan dimana bank syariah sendiri belum mempersiapkan rumah itu dengan cara utuh (sedang dalam pembuatan).

Berdasarkan uraian beberapa penerapan pembiayaan rumah yang telah dikemukakan sebelumnya baik dalam pembiayaan rumah seperti multi Akad (*hybrid contract*), Istishna, Murabahah MMQ, BBA, IMBT maupun akad *Al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah*, telah membuktikan bahwa bank syariah khususnya yang berada di Indonesia telah menerapkan parameter masalah dalam pembiayaan rumah, yang dimana penerapan masalah harus sejalan dengan maqasid syariah, baik secara umum maupun khusus yang terkait dengan transaksi tertentu seperti PPR. Di antara maqasid syariah khusus dalam transaksi keuangan yaitu 1) menjaga sirkulasi kekayaan; 2) kontinuitas investasi kekayaan; 3) orientasi pada kesejahteraan komunal yang menyeluruh; 3) transparansi keuangan dan 4) kepemilikan kekayaan yang sah yang kesemuanya tercermin dalam akad-akad PPR yang telah dilaksanakan. Semua maqasid tersebut perlu dipertimbangkan dalam transaksi keuangan. Dengan demikian, transaksi keuangan tidak dimaksudkan untuk berkonsentrasi pada legalitas kontrak antara para pihak tetapi pada bagaimana mereka dapat diarahkan untuk mencapai maqasid al- syariah. Masalah yang bertujuan untuk pemenuhan persyaratan maqasid di atas harus diakui sebagai suatu indikator yang tidak terpisahkan dalam transaksi keuangan Islam.

Selain itu ciri lain dalam upaya memprioritaskan masalah yang lebih umum juga terlihat pada transaksi yang dijalankan. Sebagai contoh dalam struktur akad MMQ, tujuan khusus dari akad tersebut adalah agar para pihak yang terlibat berbagi risiko dari akad tersebut. Jika memasukkan perangkat seperti *wa'd* (janji sepihak) menyebabkan pengalihan seluruh risiko transaksi ke satu pihak, perangkat tersebut harus dihindari, karena akan membahayakan tujuan dasar dari kontrak, yaitu pembagian risiko. Memang, pernyataan AAOIFI tentang *mudharabah* dan *musyarakah* menyebarkan pesan bagi para ulama syaria'h untuk beralih dari berkonsentrasi pada masalah tertentu menuju observasi dan realisasi masalah publik dan maqasid syariah. Di sisi lain juga ada yang menyebutkan pengalaman melegalkan transaksi berdasarkan *bai' al-'inah* dan *tawarruq*. Hal

tersebut dapat membantu pengembangan industri dalam jangka pendek, tetapi melegalkannya gagal untuk mempertimbangkan konflik yang ditimbulkan oleh jenis kontrak ini dalam menghindari tujuan khusus transaksi keuangan dalam hukum Islam, yang mendorong kegiatan ekonomi nyata untuk kepentingan masyarakat.

#### 4. KESIMPULAN

Praktik pembiayaan pemilikan rumah yang umumnya di terapkan pada bank syariah dengan akad-akad yang telah disebutkan pada dasarnya telah mengedepankan prinsip-prinsip *maslahah* dengan indikator mengutamakan keadilan dan transparansi antara bank syariah dan nasabahnya. Selain itu dalam pembiayaan PPR tidak bertentangan dengan prinsip *maslahah* yang di keluarkan oleh dewan syariah nasional maupun pendapat dari badan-badan penerbit fatwa internasional lainnya seperti AAOIFI walaupun di sebagian praktiknya terdapat kelemahan dari pemenuhan unsur *maslahah*, seperti dalam akad ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) yang harus menjadi perhatian bagi pemberi fatwa dalam hal ini pihak dewan syariah nasional dan juga bank syariah sebagai pemberi jasa pembiayaan akad IMBT kepada nasabah dengan memberikan kepastian ketentuan pengalihan byek sewa atau *over credit* agar transaksi IMBT tidak mengarah kepada akad yang mengandung *gharar* (ketidakjelasan) yang bertentangan dengan prinsip *maslahah*.

Sebagai rekomendasi untuk penelitian kedepan dapat meneliti bagaimana solusi penyesuaian dari akad IMBT dari segi pelayanan pembiayaan kepada nasabah dengan memperhatikan kesesuaian dengan prinsip *maslahah* dengan menjamin transparansi dan keadilan antara bank syariah dan nasabahnya yang dapat memberikan kejelasan suatu transaksi antara bank dan nasabah PPR. Ketaatan terhadap prinsip *maslahah* merupakan landasan utama untuk menopang keberlangsungan bank syariah sebagai salah-satu lembaga keuangan yang mengedepankan nilai-nilai

#### 5. UCAPAN TERIMA KASIH

Tim penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan artikel ini hingga dapat selesai.

#### 6. REFERENSI

AAOIFI. (2000). *Juristic rules for the transaction of murabahah and murabahah to the purchase orderer*.

- AAOIFI. (2010). *Sharia Standards for Islamic Financial Institutions, Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions*.
- Abubakar, A. S., & Aduda, D. J. (2017). Islamic Banking and Investment Financing: a Case of Islamic Banking in Kenya. *International Journal of Finance*, 2(1), 66–87. <https://doi.org/10.47941/ijf.42>
- Al-Buthi, M. S. R. (1973). *Dawabit al-Maslahah fi al-Shari'ah al-Islamiyyah*. Mu'assasat al-Risalah.
- Al-Kayl anī, A. al-Hasan. (2008). Al-ta\_tbiq al-maq\_asidī li al-ahk\_am al-shar'iyah. *Al-Majallah Al-Urduniyyah Fī Al-Dirasah Al-Islamiyyah*, 4(4), 9–32.
- Al-Khadimi, N. (2010). *Al-Ijtihad al-Maqasidī*. Dar Ibn Hazm.
- Al-Raisuni, A. (1995). *Nazarīyyat al-Maqasid 'inda al-Imam al-Shatibī*. International Institute of Islamic Thought.
- Al-Yubi, M. (1998). *Maqasid al-Shari'ah al-Islamiyyah wa 'Alaqtuha bi al-Adillah al-Shar'iyah*. Dar al- Hijrah.
- Amin, H. (2019). The Islamic theory of consumer behaviour for ijarah home financing. *Journal of Asia Business Studies*, 13(4), 672–693. <https://doi.org/10.1108/JABS-09-2018-0261>
- Amin, H. (2020). Critical success factors for the receptiveness of Islamic home financing in Malaysia. *International Journal of Emerging Markets*, 15(5), 849–873. <https://doi.org/10.1108/IJOEM-04-2018-0187>
- Auda, J. (2008). *Maqasid Al-Shariah as Philosophy of Islamic Law*. International Institute of Islamic Thought. <https://doi.org/10.2307/j.ctvkc67tg>
- Ayub, M. (1998). *Maq\_asid al-Shari'ah al Isl\_amīyyah wa 'Al\_aqatuh\_a bi al-Adillah al-Shar'iyah*. Dar al- Hijrah.
- Ayub, M. (2012). *Understanding Islamic Finance*. John Wiley & Sons Ltd. <https://doi.org/10.1002/9781119209096>
- Budiyono, Muhammad Tho'in, Dewi Muliarsari, Serly Andini Restu Putri. (2021). An Analysis of Customer Satisfaction Levels in Islamic Banks Based on Marketing Mix as a Measurement Tool. *Annals of the Romanian Society for Cell Biology*, 2004–2012. Retrieved from <https://www.annalsofscb.ro/index.php/journal/article/view/318>
- Dewan Syariah Nasional (DSN). (2002). *Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Al-Ijarah Al-Muntahiya bi Al-Tamlik*.
- Dusuki, A. W., & Bouheraoua, S. (2011). The Framework of Maqasid al-Shari'ah and Its Implication for Islamic Finance. *Islam and Civilisational Renewal*, 2, 1–34.
- Eldersevi, S., & Haron, R. (2019). An analysis of masalah based resolutions issued by Bank Negara Malaysia. *ISRA International Journal of Islamic Finance*, 12(1), 89–102. <https://doi.org/10.1108/IJIF-09-2018-0103>

- Fahlefi, R. (2016). Implementasi Masalah dalam Kegiatan Ekonomi Syariah. *JURIS (Jurnal Ilmiah Syariah)*, 14(2), 225. <https://doi.org/10.31958/juris.v14i2.310>
- Febriadi, S. R. (2017). Aplikasi maqashid syariah dalam bidang perbankan syariah. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 1(2), 231–245.
- Fuadi, N. F. Z. (2019). Implementasi Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Fi Al-Dzimmah Sebagai Alternatif Pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah Indonesia. *Indonesian Journal of Islamic Literature and Muslim Society*, 4(2), 211–232.
- Harahap, L. (2017). Bai' Bithaman Ajil, Alternatif Pembiayaan Perumahan Pada Perbankan Syariah. *Jemasi: Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Akuntansi*, 13(1), 19–26. <https://doi.org/10.35449/jemasi.v13i1.41>
- Ibn 'Asyur, M. al-T. (2001). *Maqasid al Shari'ah al-Aslamiyyah*. Dar al-Nafa'is.
- Idris, S., & Bahari, Z. (2018). Risk Management in Masyarakat Mutanaqisat Home Financing Contract: Analysis in Rhb Islamic Bank Berhad and Affin Islamic Bank Berhad. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 8(5), 1066–1078. <https://doi.org/10.6007/IJARBS/v8-i5/4484>
- Irawan, A. W., & Anisah, Z. (2020). Tinjauan Hybrid Contract Perspektif Maqashid Syari'ah. *Journal of Islamic Banking*, 1(1), 54–82.
- Ishak, M. S. I. (2019). The principle of maṣlaḥah and its application in Islamic banking operations in Malaysia. *ISRA International Journal of Islamic Finance*, 11(1), 137–146. <https://doi.org/10.1108/IJIF-01-2018-0017>
- Ishak, M. S. I., & Asni, F. (2020). The role of maqasid al-Shari'ah in applying fiqh muamalat into modern Islamic banking in Malaysia. *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 11(9), 2137–2154. <https://doi.org/10.1108/JIABR-12-2019-0224>
- Kamaruddin, Z., Embong, R., Salleh, S., Mohd, Z., & Abidin, U. S. Z. (2015). Understanding of ijtihād from the mind of sister in Islam: a critical analysis. *Proceedings of the International Conference on Empowering Islamic Civilization in the 21st Century in Kuala Terengganu, Malaysia*, 334–341.
- Khan, F. (2013). An Alternative Approach to Analysis of Consumer Behaviour: Need for Distinctive Islamic Theory. *Journal of Islamic Business And Management*, 3(2), 1–35. <https://doi.org/10.12816/0004996>
- Khan, M. Y., Ud Din, S., Khan, M. J., & Javeed, A. (2021). Dynamics of selecting Islamic home financing. *International Journal of Finance and Economics*, 26(4), 5005–5016. <https://doi.org/10.1002/ijfe.2051>
- Laluddin, H. (2015). Masalah's Role as an Instrument for Revival of Ijtihad. *International Journal of Islamic Thought*, 8(1), 27–34. <https://doi.org/10.24035/ijit.08.2015.004>
- Indra Lila Kusuma, Maya Widiana Dewi, Muhammad Tho'in. (2021). Analysis of the Effect of Human Resources Competency, Utilization of Technological Information, and Internal Control Systems on the Value of Financial Reporting Information. *Annals of the Romanian Society for Cell Biology*, 14628–14638. Retrieved from <http://annalsofrscb.ro/index.php/journal/article/view/4651>
- Malik, M. (2011). *Constructing the architectonics and formulating the articulation of Islamic governance: a discursive attempt in Islamic epistemology*. Durham University.
- Maulana, H. (2016). Multiakad dalam Transaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia. *Al-Iqtishad: Jurnal Ilmu Ekonomi Syariah*, 3(1), 155–178. <https://doi.org/10.15408/aiq.v3i1.2518>
- Mawardi, M. (2019). Al-'Uqud Al-Murakkabah Sebagai Progresifitas Hukum Ekonomi Syariah Dalam Pengembangan Akad-Akad Perbankan Syariah Di Indonesia. *Hukum Islam*, 18(2), 69–93.
- Munif, N. A. (2017). Analisis Akad Ijarah Muntahiyabittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia. *IAIN Tulungagung Research Collections*, 3(2), 255–275. <https://doi.org/10.21274/an.2017.3.2.255-275>
- Otoritas Jasa Keuangan (OJK). (2016). *Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*. Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan.
- Prastiwi, Iin Emy., Anik. 2020. The Impact of Credit Diversification on Credit Risk and Performance of Indonesian Banks. *Jurnal GRIEB: Global Review of Islamic Economics and Business*. Vol 8, No. 1, hlm 13-21
- Rahman, Z. A., Ahmad, N., Naim, A., & Bahaman, M. A. (2016). Critique on Risks in Islamic Home Financing. *International Journal of Economics, Management and Accounting*, 24, 227–259.
- Rhosyidy, M. D. (2019). "Implementasi Akad Istishna'Dalam Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah (Studi Kasus Pada Amany Residence Jember). *Al-Tsaman: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, 1(1), 40–60.
- Santoso, I. R., Harsanto, M., Sulila, I., & Bahsoan, A. (2020). Risk Management of Musyarakah Mutanaqisah Contract in Sharia Banks in Indonesia: Legal and Operational Issues. *International Journal of Applied Business and International Management*, 5(3), 41–50. <https://doi.org/10.32535/ijabim.v5i3.980>

- Smolo, E., & Kabir Hassan, M. (2011). The potentials of mushārah mutanāqisah for Islamic housing finance. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, 4(3), 237–258. <https://doi.org/10.1108/17538391111166476>
- Umar, H. & S. (2020). Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri. *Al-Mashrafiyah: Jurnal Ekonomi, Keuangan Dan Perbankan Syariah*, 4(3), 82–96. <https://doi.org/10.24252/al-mashrafiyah.v4i2.20231>
- Utami, S., Cakyaneu, A., & Sri Wulandari, N. (2020). Analysis of Home Ownership Financing for Islamic Banks in Indonesia Through Sharia Asset Backed Securities-Participation Letter. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 4(2), 211–228. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v4i2.5404>
- Wikan Budi Utami. (2021). Influence of Investment Decisions (PER), Policy of Dividend (DPR) and Interest Rate against Firm Value (PBV) at a Registered Manufacturing Company on Indonesia Stock Exchange in 2015-2018. *Annals of the Romanian Society for Cell Biology*, 1972–1984. Retrieved from <http://www.annalsofrscb.ro/index.php/journal/article/view/315>
- Yumna, A. (2019). Examining financial needs of banking customers for product development in Islamic banking in Indonesia: A Maslahah pyramid approach. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, 12(5), 712–726. <https://doi.org/10.1108/IMEFM-11-2018-0378>
- Yusof, R. M., & Usman, F. H. (2015). Islamic Home Financing and the Real Sectors in Malaysia: an Ardl Bound Testing Approach To Cointegration. *International Journal of Economics, Management and Accounting*, 23(1), 79–107.
- Yustiardi, A. F., Aulia, M., & Permatasari, R. O. (2019). Islamic Contracts for Home Financing: A Comparative Analysis. *International Journal of Management and Applied Research*, 6(4), 386–396. <https://doi.org/10.18646/2056.64.19-030>