

**PRAKTEK PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH ANTARA AKAD
MURÂBAHĀH DAN AKAD *MUSYĀRAKAH MUTANĀQISHAH*
DI BANK MUAMALAT CABANG MALANG**

SKRIPSI

Diajukan Kepada:

Fakultas Syariah

Universitas Islam Negeri

Maulana Malik Ibrahim Malang

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Islam (S.H.I)

Oleh:

SAYYIDAH NUZULUL MABRUROH

NIM 11220043

**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2015**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**“PRAKTEK PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH ANTARA AKAD
MURÂBAHĀH DAN AKAD *MUSYĀRAKAH MUTANĀQISHAH*
DI BANK MUAMALAT CABANG MALANG”**

benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika di kemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 25 Maret 2015

Penulis,

Sayyidah Nuzulul Mabruroh

NIM 11220043

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Sayyidah Nuzulul Mabruroh NIM: 11220043 Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

**“PRAKTEK PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH ANTARA AKAD
MURÂBAHAH DAN AKAD *MUSYÂRAKAH MUTANÂQISHAH*
DI BANK MUAMALAT CABANG MALANG”**

maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,
Ketua Jurusan
Hukum Bisnis Syari’ah

Malang, 25 Maret 2015

Dosen Pembimbing,

Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag.

NIP 19691024 199503 1 003

Iffaty Nasyi’ah, M.H.

NIP 19760608 200901 2 007

BUKTI KONSULTASI

Nama : Sayyidah Nuzulul Mabruroh
NIM : 11220043
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
Dosen Pembimbing : Iffaty Nasyi'ah, M.H.
Judul skripsi : Praktek Pembiayaan Hunian Syariah Antara Akad
Murâbahah dan Akad *Musyârahah Mutanâqishah* di
Bank Muamalat cabang Malang

| No | Hari / Tanggal | Materi Konsultasi | Paraf |
|----|--------------------------|-------------------------------|-------|
| 1 | Senin, 20 Oktober 2014 | BAB I, II dan III | |
| 2 | Senin, 27 Oktober 2014 | Revisi BAB I, II dan III | |
| 3 | Rabu, 5 November 2014 | Proposal | |
| 4 | Jum'at, 19 Januari 2015 | BAB IV dan V | |
| 5 | Selasa, 3 Februari 2015 | Revisi BAB IV dan V | |
| 6 | Senin, 23 Maret 2015 | Abstrak | |
| 7 | Selasa, 24 Maret 2015 | ACC Bab I, II, III, IV, dan V | |

Malang, 25 Maret 2015
Mengetahui
a.n. Dekan
Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah

Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag.
NIP 196910241995031003

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudari Sayyidah Nuzulul Mabruroh, NIM 11220043, mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**PRAKTEK PEMBIAYAAN HUNIAN SYARIAH ANTARA AKAD
MURÂBAHĀH DAN AKAD *MUSYÂRAKAH MUTANÂQISHAH*
DI BANK MUAMALAT CABANG MALANG**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai A

Dengan Penguji:

1. Dr. Suwandi, M.H. (_____)
NIP 19641127 200003 1 00 1 Ketua

2. Iffaty Nasyi'ah, M.H. (_____)
NIP 19760608 200901 2 007 Sekretaris

3. Dr. Nasrulloh, Lc., M.Th.I. (_____)
NIP 19811223 201101 1 002 Penguji Utama

Malang, 27 April 2015
Dekan,

Dr. H. Roibin, M.H.I
NIP 19681218 199903 1 002

MOTTO

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ^ط وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ

وَالْعُدْوَانِ ^ج وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

“dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya”

(Al-Maidah: 2)

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-Nya sehingga kita menjadi manusia beriman dan berakal terpuji. Kemudian sholawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW atas manhaj dan tarbiyahnya yang telah membawa agama suci, agama Islam, sehingga dapat membawa umat manusia ke dalam jalan yang benar, jalan Allah SWT.

Puji syukur alhamdulillah karena penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul: “***Praktek Pembiayaan Hunian Syariah Antara Akad Murâbahah dan Akad Musyârahah Mutanâqishah di Bank Muamalat cabang Malang***” dengan tepat waktu dan diberikan kemudahan serta kelancaran, dan penulis menyadari bahwa banyak pihak yang telah berpartisipasi dan membantu dalam penyelesaian skripsi ini. Untuk itu, iringan doa dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan, terutama kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu, baik berupa pikiran, waktu, dukungan dan motivasi demi terselesaikannya skripsi ini. Secara khusus ucapan terima kasih, penulis tujukan kepada:

1. Prof. Dr. H. Mudjia Raharjo, M.Si., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Roibin, M.H.I. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Mohamad Nur Yasin, M.Ag., selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Iffaty Nasyi'ah, M.H., selaku dosen pembimbing penulis. *Syukr katsîr* penulis haturkan atas waktu yang telah beliau limpahkan untuk bimbingan, arahan, serta motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Dr. H. Moh. Toriquddin, Lc, M.H.I., selaku dosen wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang

telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.

6. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahala-Nya yang sepadan kepada beliau semua.
7. Staf serta Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Bapak H. Abd Ghoni Wahid dan Ibu Hj. Musyayadah, selaku orang tua dan kakak Moh. Mukhdif al-Afghoni serta adik Nur Arifah Dzul Qo'dah, yang sudah memberikan motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi serta kesabaran, keikhlasan dan dukungannya.
9. Ibu Nyai Mas Rosyidah Yusuf, selaku ibu mertua penulis. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan semangat.
10. Mas Faruq Abdul Muid, S.Pd.I, selaku suami penulis yang selalu membantu dan memberikan motivasi serta dukungan sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.
11. Bapak Helmi selaku *Relationship Manager* di Bank Muamalat cabang Malang. Terima kasih atas waktu yang telah beliau limpahkan untuk bimbingan, arahan, serta motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
12. Teman-teman Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, khususnya teman-teman Jurusan Hukum Bisnis Syariah angkatan 2011, yang juga telah membantu penulis selama masa perkuliahan serta memberikan dukungan dan semangat.
13. Serta semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.

Semoga apa yang telah saya peroleh selama kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini, bisa bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya saya pribadi. Disini penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasanya skripsi ini

masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharap kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 22 Maret 2015

Penulis,

Sayyidah Nuzulul Mabruroh

NIM 11220043

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi ialah pemindahalihan tulisan arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadikan rujukan. Penulisan judul buku dalam footnote maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi bahasa Arab (A Guide Arabic Transliteration), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

| | | | |
|---|--------------------|---|---------------------------|
| أ | tidak dilambangkan | ض | dl |
| ب | B | ط | th |
| ت | T | ظ | dh |
| ث | Ts | ع | ' (koma menghadap keatas) |
| ج | J | غ | gh |
| ح | <u>H</u> | ف | f |
| خ | Kh | ق | q |

| | | | |
|---|----|---|---|
| د | D | ك | k |
| ذ | Dz | ل | l |
| ر | R | م | m |
| ز | Z | ن | n |
| س | S | و | w |
| ش | Sy | ه | h |
| ص | Sh | ي | y |

C. Vokal dan Panjang

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = â

Vokal (i) panjang = î

Vokal (u) panjang = û

Dalam penulisan penelitian ini, kata-kata yang menggunakan huruf konsonan dan vokal panjang adalah sebagai berikut:

Murabahah (a) panjang dan (h) konsonan = *Murâbahah*

Musyarakah (a) panjang = *Musyârahah*

Mutanaqishah (a) panjang dan (ص) konsonan = *Mutanâqishah*

DAFTAR ISI

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN JUDUL | ii |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... | iii |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | iv |
| BUKTI KONSULTASI..... | v |
| HALAMAN PENGESAHAN | vi |
| MOTTO | vii |
| KATA PENGANTAR..... | viii |
| PEDOMAN TRANSLITERASI..... | xi |
| DAFTAR ISI | xiii |
| DAFTAR GAMBAR..... | xvii |
| DAFTAR TABEL | xviii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xix |
| ABSTRAK..... | xx |
| ABSTRACT..... | xxi |
| ملخص البحث..... | xxii |
| BAB I : PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 7 |
| C. Tujuan Penelitian | 7 |
| D. Manfaat Penelitian | 7 |
| E. Batasan Masalah | 8 |
| F. Sistematika Pembahasan | 8 |
| BAB II : TINJAUAN PUSTAKA..... | 11 |
| A. Penelitian Terdahulu | 11 |
| 1. Penelitian Agisa Muttaqien | 11 |
| 2. Penelitian Fauziah..... | 13 |
| 3. Penelitian Nur Chotimah..... | 14 |
| B. Kerangka Teori..... | 16 |
| 1. Pengertian KPR | 16 |

| | | |
|----------------|--|-----------|
| 2. | Tinjauan Umum Bank Syariah dan Produk Pembiayaan .. | 18 |
| a. | Pengertian dan Ruang Lingkup Bank Syariah | 18 |
| b. | Dasar Hukum Perbankan Syariah | 19 |
| c. | Kelembagaan Perbankan Syariah..... | 20 |
| d. | Prinsip Dasar Operasional Bank Syariah | 23 |
| 3. | Tinjauan Umum Akad <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 26 |
| a. | Pengertian Akad..... | 26 |
| b. | Dasar Hukum Akad..... | 28 |
| c. | Rukun-rukun Akad..... | 28 |
| d. | Berakhirnya Akad | 29 |
| e. | Hikmah Akad | 30 |
| 4. | Akad <i>Murâbahah</i> | 30 |
| a. | Pengertian <i>Murâbahah</i> | 30 |
| b. | Dasar Hukum <i>Murâbahah</i> | 31 |
| c. | Rukun-rukun <i>Murâbahah</i> | 32 |
| d. | Karakteristik <i>Murâbahah</i> | 32 |
| e. | Manfaat dan Resiko <i>Murâbahah</i> | 33 |
| f. | Penerapan <i>Murâbahah</i> pada Perbankan Syariah | 34 |
| 5. | Akad <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 36 |
| a. | Pengertian <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 36 |
| b. | Dasar Hukum <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 38 |
| c. | Penerapan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> pada Perbankan Syariah..... | 39 |
| d. | Ketentuan Pokok <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 41 |
| BAB III | : METODE PENELITIAN..... | 43 |
| A. | Jenis Penelitian | 43 |
| B. | Pendekatan Penelitian | 44 |
| C. | Lokasi Penelitian | 45 |
| D. | Jenis dan Sumber Data..... | 45 |
| 1. | Sumber Data Primer | 45 |
| 2. | Sumber Data Sekunder..... | 45 |

| | |
|--|-----------|
| E. Metode Pengumpulan Data | 46 |
| 1. Penelitian Lapangan | 46 |
| 2. Studi Kepustakaan (Dokumen)..... | 46 |
| F. Metode Pengolahan Data | 47 |
| 1. Reduksi dan Editing Data..... | 47 |
| 2. Kategorisasi (Klasifikasi) | 48 |
| 3. Sintesisasi | 48 |
| 4. Verifikasi | 48 |
| 5. Analisis | 49 |
| 6. Kesimpulan (Conclusion)..... | 49 |
| BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 51 |
| A. Perbandingan Pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah</i> <i>Mutanâqishah</i> | 51 |
| 1. Profil Bank Muamalat Indonesia cabang Malang..... | 51 |
| a. Sejarah dan Gambaran Umum Bank Muamalat cabang Malang | 51 |
| b. Prosedur Umum Pelaksanaan Pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 54 |
| c. Syarat-syarat Dokumen yang harus dilengkapi..... | 58 |
| 2. Pelaksanaan <i>Murâbahah</i> pada Bank Muamalat cabang Malang..... | 59 |
| a. Akad Pembiayaan <i>Murâbahah</i> | 59 |
| b. Cara Menentukan Margin | 61 |
| c. Konsekuensi Hukum Ketika Nasabah Wanprestasi | 63 |
| 3. Pelaksanaan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> pada Bank Muamalat cabang Malang | 64 |
| a. Akad Pembiayaan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 64 |
| b. Cara Menentukan Nisbah (Bagi Hasil)..... | 67 |
| c. Konsekuensi Hukum <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 68 |
| 4. Analisis Perbandingan Pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 69 |

| | |
|--|-----------|
| B. Keunggulan dan Kelemahan Pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> di Bank Muamalat Indonesia cabang Malang..... | 76 |
| 1. Keunggulan Pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 76 |
| 2. Kelemahan Pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 77 |
| BAB V : PENUTUP..... | 83 |
| A. Kesimpulan..... | 83 |
| B. Saran | 85 |
| DAFTAR PUSTAKA | 87 |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN..... | 91 |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP | |

DAFTAR GAMBAR

| | | |
|----------|---|----|
| Gambar 1 | Bentuk pembiayaan akad <i>Murâbahah</i> | 34 |
| Gambar 2 | Bentuk pembiayaan akad <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 40 |
| Gambar 3 | Tahapan proses pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat.. | 58 |

DAFTAR TABEL

| | | |
|---------|---|----|
| Tabel 1 | Syarat-syarat dokumen yang harus dilengkapi | 58 |
| Tabel 2 | Perbandingan fitur pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 72 |
| Tabel 3 | Perbandingan pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 75 |
| Tabel 4 | Keunggulan Pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 80 |
| Tabel 5 | Kelemahan Pembiayaan <i>Murâbahah</i> dan <i>Musyârahah Mutanâqishah</i> | 81 |

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Dokumentasi wawancara
- Lampiran 2 Brosur KPR Muamalat iB
- Lampiran 3 Struktur Organisasi BMI
- Lampiran 4 Tabel angsuran pembiayaan rumah (KPR iB Muamalat)
- Lampiran 5 Pedoman Wawancara
- Lampiran 6 Surat Keterangan Penelitian
- Lampiran 7 FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murâbah}ah*.
- Lampiran 8 FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyâraakah Mutanâqishah*.

ABSTRAK

Sayyidah Nuzulul Mabruroh, 11220043, *Praktek Pembiayaan Hunian Syariah Antara Akad Murâbahah dan Musyârah Mutanâqishah di Bank Muamalat cabang Malang*. Skripsi, jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing: Iffaty Nasyi'ah, M.H.

Kata kunci : Akad *Murâbahah*, Akad *Musyârah Mutanâqishah*, Pembiayaan Hunian Syariah.

Dalam sistem Pembiayaan Hunian Syariah (PHS), hanya Bank Muamalat yang memiliki dua akad yang berbeda, yaitu akad *Murâbahah* dan akad *Musyârah Mutanâqishah*. Rumusan masalah yang diambil dari penelitian ini adalah (a) Perbandingan PHS antara akad *Murâbahah* dan akad *Musyârah Mutanâqishah* di Bank Muamalat Cabang Malang. (b) Keunggulan dan kelemahan PHS antara akad *Murâbahah* dan akad *Musyârah Mutanâqishah* di Bank Muamalat Cabang Malang.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif-komparatif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum empiris. Penelitian ini menggunakan perusahaan perbankan yaitu Bank Muamalat Cabang Malang. Data dalam penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder yang diperoleh dari Bank Muamalat Cabang Malang. Data ini diperoleh melalui wawancara atau metode dokumentasi dokumentasi (literatur-literatur tentang akad *Murâbahah* dan akad *Musyârah Mutanâqishah* dalam Pembiayaan Hunian Syariah di kantor Bank Muamalat Cabang Malang).

Hasil dari penelitian ini dalam pembiayaan *Murâbahah*, yakni pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Sedangkan pembiayaan *Musyârah Mutanâqishah* atau biasa disingkat dengan akad MMQ pada Bank Muamalat ini merupakan produk pembiayaan dengan sistem pengurangan porsi kepemilikan dari salah satu mitra ke mitra lainnya akibat pembelian porsi syarik secara bertahap. yang didalamnya terdapat unsur kerjasama (Syirkah) dan unsur sewa (Ijârah). Adapun keunggulan akad *Murâbahah* secara berturut-turut yaitu: (a) Bank dapat menetapkan margin keuntungan pasti di awal perjanjian, (b) Nasabah mendapatkan barang yang diinginkan dengan cara jual-beli angsur. Sedangkan keunggulan akad *Musyârah Mutanâqishah* secara berturut-turut yaitu: (a) Mempererat hubungan antara Bank dan Nasabah karena sama-sama menjaga asset bersama, (b) Ada bagi hasil tambahan (nisbah) bagi Bank dan Nasabah, yakni pembayaran uang sewa atas pemanfaatan rumah. Adapun kelemahan akad *Murâbahah* adalah: (a) Resiko penjualan kembali atas rumah oleh Nasabah lebih besar karena barang sudah menjadi milik nasabah, (b) Bank tidak bisa mendapatkan keuntungan lebih atau bahkan rugi jika harga sewa pasaran diluar mengalami kenaikan. Sedangkan kelemahan akad *Murâbahah* adalah: (a) Bagi Bank, ia ikut menanggung bersama terhadap beban pajak dan biaya pemeliharaan atas rumah, (b) Bagi Nasabah, cicilan di tahun-tahun awal terasa memberatkan namun pada tahun-tahun berikutnya terasa lebih ringan.

ABSTRACT

Sayyidah Nuzulul Mabruroh, 11220043, *Praktek Pembiayaan Hunian Syariah Antara Akad Murâbahah dan Musyârahah Mutanâqishah di Bank Muamalat cabang Malang*. Skripsi, Departement of Shariah Business Law, Shariah Faculty, The State Islamic University (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Supervising: Iffaty Nasyi'ah, M.H.

Keywords: Murabahah contract, Musharaka Mutanâqishah contract, Residential Financing Sharia.

In the Residential Financing Sharia (PHS) system, only Bank Muamalat have a different contract, that is Murabahah and Musharaka Mutanâqishah contract. The formulation of this research are (a) Comparison of PHS between Murabahah and Musharaka Mutanâqishah contract in Bank Muamalat Malang Branch. (b) Superiority and waekness of PHS between Murabahah and Musharaka Mutanâqishah contract in Bank Muamalat Malang Branch.

The method used in this research is descriptive-comparative method of qualitative approach. This research includes empirical legal research. This study used a banking company, Bank Muamalat Malang Branch. The data in this study using primary and secondary data obtained from Bank Muamalat Malang Branch. This data was obtained through interviews or method of documentation documentation (literature of Murabahah and Musharaka Mutanâqishah contract in Residential Financing Sharia in Malang branch office of Bank Muamalat).

The results of this study in Murabahah financing, the bank bought a house that needed customers and then sell it to the customer for the purchase price plus a profit margin agreed by the bank and the customer. While Musharaka Mutanâqishah or commonly abbreviated to contract with Bank Muamalat MMQ is a product of the system of financing the reduction of ownership from one partner to the other partner as a result of the purchase syarik portion gradually. in which there are elements of cooperation (Syirkah) and a lease (Ijara). The advantages of Murabahah, respectively, namely: (a) The Bank may establish definite profit margin at the beginning of the agreement, (b) the Customer obtain the desired goods by way of sale gradually. While the benefits Musharaka contract Mutanâqishah respectively: (a) Strengthen the relationship between the Bank and the Customer due to both maintain joint assets, (b) There is an additional profit sharing (ratio) for the Bank and the Customer, the payment of rent for use of the house . The weakness of Murabahah is: (a) Risk resale by the Customer on a bigger house because the goods belonged to the customer, (b) the Bank is not able to get more profits or even losses if the price of the rental market has increased beyond. While the weakness Mutanâqishah Musharaka contract is: (a) For the Bank, he joined together to bear the tax burden and the cost of maintenance of the house, (b) For Clients, installment in the early years was aggravating, but in subsequent years feels lighter.

ملخص البحث

سيدة نزول المبرورة، 11220043. ممارسة اتفاقية تمويل السكنية الشرعي (Pembiayaan Hunian Syariah) بين عقد المراجعة و بين عقد المشاركة المتناقصة ببنك معاملات في المركز الفرعي مالانج. البحث الجامعي بقسم القانون التجاري الإسلامي كلية الشريعة بجامعة مولانا ملك إبراهيم مالانج. المشرفة: عفة ناشئة الماجستير

الكلمات الرئيسية: عقد المراجعة، عقد المشاركة المتناقصة، تمويل السكنية الشرعي.

يهدف هذا البحث لمعرفة المقارنة بين تمويل السكنية الشرعي بين عقد المراجعة و بين عقد المشاركة المتناقصة، مزايا كل منهما والعيوب ببنك "معاملات" المركز الفرعي بمالانج. تستخدم في هذا البحث طريقة المقارنة الوصفية (metode deskriptif-komparatif) على نهج الطريقة النوعية (kualitatif). و يدخل هذا البحث في نوع البحوث التجريبية في القانون. و قد أجري هذا البحث في الشركة المصرفية "بنك معاملات". و تستخدم فيه البيانات الأولية و البيانات الثانوية التي تؤخذ من بنك معاملات المركز الفرعي بمالانج. و الحصول على تلك البيانات بطريقة المقابلة و التوثيق من الأدبيات عن عقد المراجعة و عقد المشاركة المتناقصة في تمويل السكنية الشرعي ببنك "معاملات" المركز الفرعي بمالانج.

و الحاصل من هذا البحث: أن في التمويل بعقد المراجعة، بنك معاملات كالتاجر الوسيط بين بائع البضائع و العميل كالمشتري النهائي. عقد المشاركة المتناقصة أو يقال بعقد "MMQ" هو منتج مصرفي ببنك معاملات بتناقض حد الملكية من بين أحد الشريكين إلى الآخر بشراء تدريجي فيه من عناصر الشركة و الإجارة. المزايا من عقد المراجعة: (أ) يستطيع البنك أن يعين حد الربح (Margin Keuntungan) في أول العقد. (ب) حصول العميل على السلعة المطلوبة بشراء تدريجي. والعيوب من هذا العقد: (أ) الخطر من إعادة البيع من قبل العميل على البيت أكثر، لأن السلعة مملوكة للعميل. (ب) لا يستطيع البنك أن يحصل على زيادة الربح بل يخسر بذلك إذا كان أسعار الإجارة مرتفعة. مزايا عقد المشاركة المتناقصة: (أ) تعزيز العلاقات بين البنك و العملاء على حد سواء بسبب المحافظة على الأصول المشتركة. (ب) وهناك تقاسم الأرباح للبنك و العميل وهو دفع الإيجار لانفتاح المنزل. و العيوب من هذا العقد: (أ) بالنسبة للبنك، وانضم معا في تحمل العبء الضريبي وتكلفة صيانة المنزل، (ب) بالنسبة للعملاء، كانت الدفعة في السنوات الأولى مشددة، ولكن في السنوات اللاحقة تشعر أخف وزنا.