

ABSTRAK

Sayyidah Nuzulul Mabruroh, 11220043, *Praktek Pembiayaan Hunian Syariah Antara Akad Murâbahah dan Musyârahah 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 *Musyârahah Mutanâqishah*, Pembiayaan Hunian Syariah.

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