

## ABSTRAK

Tidak hanya bank konvensional saja, bank syariah juga berinovasi dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut dengan menyediakan produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan prinsip syariah sebagai alternatif pembiayaan pembelian rumah untuk masyarakat dengan menggunakan jasa *Musyarakah Mutanaqisah*. Digunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* tersebut karena nasabah hanya memiliki sebagian dana dari yang diperlukan untuk membeli suatu asset.

*Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* menekankan pada penggunaan akad jual beli dengan *syirkah* dan pengurangan salah satu porsi bagian *syirkah* dengan *Ijarah* (sewa).

Metode pendekatan masalah terdiri dari pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penelitian ini menganalisis kedudukan bank syariah dan nasabah pada pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* dan menganalisis pihak yang berwenang untuk menjaminkan objek Hak Tanggungan pada pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah*.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah sebagai berikut: kedudukan bank syariah dan nasabah pada pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah sebagai pemilik benda maupun sebagai mitra usaha. Sebagai pemilik benda maka bank syariah dan nasabah memiliki kewajiban dan risiko yang timbul atas properti tersebut menjadi tanggungjawab yang harus dibagi dan ditanggung oleh para pihak sesuai porsi modal. Sedangkan sebagai mitra usaha, bank syariah ikut menyetorkan modal dengan nasabah untuk membiayai suatu asset atau proyek bersama. Selanjutnya untuk yang berwenang menjaminkan objek hak tanggungan adalah kedua belah pihak, baik bank syariah maupun nasabah. Oleh karena, objek pembiayaan yang dijaminan adalah milik bersama antara bank syariah dengan nasabah.

**Kata kunci: hak tanggungan, *Musyarakah Mutanaqisah*, pembiayaan**

## ABSTRACT

Not only conventional banks, but also islamic banks have their own innovation to fulfill public's needs by providing financing of home ownership with syariah principles of home financing purchases as an alternative to the public by using the services of *Musharakah Mutanaqisah*. *Musharakah Mutanaqisah* is used to contract because the customer only has some of the funds from being required to purchase an asset.

*Musharakah Mutanaqisah* is *musharakah* or *syirkah*, which the ownership of an asset (product) or capital of one of the parties is reduced, gradually caused by the purchases made by the other party. *Musharakah Mutanaqisah* akkad emphasis on the use of sale-purchase contract with *syirkah* and reduction of one portion of the *syirkah* with *ijarah* (rents)

The Approach method of this problem consists of statue approach and conceptual approach. This research analyzes the position of islamic banks and customers at *Musharakah Mutanaqisah* financing and analyze the appropriate authorities to ensure the object of Mortgage on *Musharakah Mutanaqisah* financing.

The research results obtained are as follows: the position of islamic banks and customers on *Musharakah Mutanaqisah* financing of is the owner of the object as well as business partners. As the owner of the object, then the islamic bank and the customer have obligations and risks arising from such property become the responsibility that should be shared and borne by the appropriate parties of the stock's portion. Meanwhile as a business partner, islamic banks also depositing capital with the customer to finance an asset or joint projects. Furthermore, to the authorities ensure who warrant the object of mortgage right of both parties, both islamic banks and customers. Therefore, the object of financing pledged is jointly owned between islamic banks and customers.

**Keywords: mortgage right, *Musharakah Mutanaqisah*, financing**