

ABSTRAK

Perkembangan Ekonomi Syariah di Indonesia belakangan ini sangat pesat dengan semakin bertambahnya nasabah pada Bank Syariah tidak hanya dari kalangan umat muslim namun juga dari non muslim yang ada di Indonesia. Salah satu produk kegiatan bisnis bank syariah adalah Pembiayaan Pemilikan Rumah. Pembiayaan pemilikan rumah yang diberikan oleh bank syariah memberikan kemudahan untuk memenuhi kebutuhan primair nasabahnya. Dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga *intermediasi* bank syariah memberikan pilihan akad untuk pembiayaan pemilikan rumah yaitu dengan akad *murabahah* sesuai prinsip jual beli, akad *ijarah muntahiyah bit tamlik* sesuai prinsip sewa, dan akad *musyarakah mutanaqishah* sesuai prinsip bagi hasil. Bank syariah dalam hal ini kesemua akad tersebut memiliki perbedaan, pada akad *musyarakah mutanaqishah* yang dilakukan dengan percampuran modal antara nasabah dan bank syariah ini menerapkan sesuai prinsip bagi hasil. Seiring berjalannya waktu akan terdapat permasalahan-permasalahan yang timbul dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*. Adapun penyelesaian permasalahan terkait pembiayaan pemilikan rumah bermasalah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* ini bank syariah dapat melakukan upaya baik secara internal maupun external. Penyelesaian secara internal dilakukan dalam lingkup bank syariah sendiri. Sedangkan penyelesaian secara external dapat dilakukan dengan upaya litigasi maupun non litigasi.

Kata kunci: *Pembiayaan Pemilikan Rumah, Akad, Bank Syariah, Musyarakah Mutanaqishah,*

ABSTRACT

The development of Sharia Economy in Indonesia lately is very rapid with the increasing number of customers in Islamic Banks not only from among Muslims but also from non-Muslims in Indonesia. One of the products of sharia bank business activities is Home Ownership Financing. Home ownership financing provided by Islamic banks makes it easy to meet the needs of its prime customers. In carrying out its function as an Islamic bank intermediary institution, it provides a choice of contract to finance housing ownership, namely the *murabahah* contract in accordance with the principle of buying and selling, *ijarah muntahiyah bittamlik* contract in accordance with the principle of leasing, and the *musyarakah mutanaqishah* contract in accordance with the profit sharing principle. Islamic banks in this case all the contracts have differences, the mutanaqishah musyarakah contract conducted by mixing capital between the customer and the Islamic bank applies according to the principle of profit sharing. Over time there will be problems that arise using the *Musyarakah Mutanaqisah* contract. As for the resolution of problems related to financing problematic home ownership with this *Musyarakah Mutanaqisah* Agreement, Islamic banks can make efforts both internally and externally. The settlement is done internally within the scope of Islamic banks themselves. While the external solution can be done by litigation and non-litigation efforts

Keywords : *Finance housing ownership, Islamic Bank, Akad, Musyarakah Mutanaqisah*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wa rahmatullahi wa barakatuh

Syukur Alhamdulillah, saya panjatkan ke hadirat Allah atas limpahan rahmat dan karunianya yang tiada batas, yang dengan petunjuk-Nya, bantuan-Nya, serta bimbingan-Nya memberikan kemudahan dan kelancaran dalam segala hal.

Saya ingin mempersembahkan karya Tesis ini berjudul **“Karakteristik Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank Syariah”**, Tulisan ini disusun, tidak lepas dari tugas seorang hamba yang telah bersaksi bahwa tiada Tuhan selain Allah, dan Muhammad S.A.W adalah utusan-Nya, memiliki kewajiban untuk memberikan kontribusi terhadap “Hukum” dan “Umat” sehingga terpilihlah tema “*Perbankan Syariah*”. Perbankan Syariah merupakan sistem perbankan yang dalam menjalankan usahanya berdasar dengan “*Prinsip Syariah*”. Salah satu produk kegiatan bisnis Bank Syariah adalah Pembiayaan Pemilikan Rumah yang dapat dilakukan dengan Akad *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah* atau *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Saya berharap bahwa Tesis ini dapat memberikan manfaat, terutama dalam ranah hukum “Perbankan Syariah”.

Dalam proses penulisan skripsi ini berbagai kenangan tercipta, kenangan yang beriringan dengan berbagai perasaan menghasilkan suatu karya yang indah. Meski berbagai rintangan dalam membuat skripsi ini, aku percaya bahwa Allah tidak pernah memberi cobaan kepada hambanya diluar kemampuan hambanya. Dengan percaya kepada Allah, yang bisa membantu kita dalam segala urusan, semuanya akan dapat teratasi. Janganlah takut terhadap bayangan, sebab dibalik

bayangan selalu ada cahaya yang bersama kita. Segala urusan jika disertai dengan DUIT (Doa Usaha Ikhtiar Tawakkal) InsyaAllah semua akan menjadi beres. Seperti itulah perasaan yang bisa digambarkan, bahwa semuanya yang mendukung, penulis ucapkan banyak terima kasih. Terimakasih ini kupersembahkan untuk :

1. **Allah ‘Azza wa Jalla**, Sang Maha Pengasih, Maha Penyayang, Maha Pengampun, Maha Pemberi Petunjuk, Maha Besar, Maha Berilmu. Terimakasih atas kehidupan yang Kau berikan kepada hamba.
2. **Prof. Dr. Moh. Nasih, S.E., M.T., Ak.** yang telah menyediakan berbagai fasilitas pendukung bagi penulis dalam menuntut ilmu di Universitas Airlangga dengan sangat memadai.
3. **Nurul Barizah, S.H., M.H., LL.M., Ph.D.**, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga serta segenap jajaran Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
4. **Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Airlangga, yang telah menyusun system dan kurikulum perkuliahan yang berkualitas di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
5. **Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.**, selaku Dosen Pembimbing saya dan Dosen Mata Kuliah Penunjang Tesis (II), ibu yang memberikan kemudahan dan dukungan sehingga saya bisa menyelesaikan tesis ini.

6. Panitia Penguji Skripsi **Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.**, selaku ketua Panitia Penguji sekaligus Dosen Mata Kuliah Penunjang Tesis (I), abah yang selalu mensupport dan mengingatkan serta berdiskusi terkait hal apapun.
7. **Dr. Prawitra Thalib, S.H., M.H.**, dan **Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M.** selaku anggota panitia penguji tesis, terima kasih atas saran dan masukannya.
8. Kepada Keluargaku tercinta, Ibu dan Bapak tercinta, yang selalu memberikan doa dan dukungannya, yang tidak kenal lelah selalu mengingatkan dikala aku terjatuh. Terima kasih atas kasih sayang, motivasi, perhatian dan kepercayaannya yang kalian berikan kepada saya. Kepada kakakku Alfi Baroro Baried dan Mas Afany Zeinata Firdaus serta keponakan tersayang Arrazi Samil Firdaus atas segala dukungan, saran serta kasih sayang kalian, semoga rezeki, kesehatan dan segala kebaikan selalu tercurah kepada kalian. Kepada kakak perempuan tercantikku yang sekarang telah berada di surga, aku percaya cinta kasihmu selalu kau berikan dari sana kepadaku, terima kasih atas segala doa yang kau berikan karena kedekatanmu dengan Sang Pencipta. Serta saudara-saudaraku tercinta, terima kasih atas dukungan yang diberikan.
9. Ibu **Nilam Andalia Kurniasari, S.H., LL.M.** Selaku dosen wali yang telah mendukung dan membimbing penulis selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

10. Seluruh staff dan civitas akademika di Fakultas Hukum Universitas Airlangga, dosen-dosen pengajar hukum bisnis yang telah berbagi ilmunya, serta karyawan-karyawan yang senantiasa membantu urusan saya dalam perkuliahan.
11. Kepada sepotong hatiku yang baru, kekasih yang menyimpanku didalam hatinya, dalam lantunan doanya, mencintaiku, memberikan kasih sayang dan perhatiannya kepadaku, seseorang yang indah akhlaknya, dalam ilmu agamanya, teguh imannya, cerdas akalnya, luas pergaulannya, serta anggun parasnya.
12. Semua teman-teman seperjuangan dalam berdakwah, Fitrah Syaifudin Al-Anshori, Arief Agustian, Diaz Patria Yunanto, sahabat **Majelis Serambi Al-Falah** dan **Komunitas Pemuda Islam Berdakwah** serta teman-teman yang lainnya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungan, bantuan, dan doanya, semoga kita selalu berada di jalan-Nya yang lurus, bersahabat dan berteman tidak hanya di dunia namun juga sampai ke Surga.
13. Owner **Toast_BAR** Setya Primabela Ayomi dan Intan Putri Kurniasari, terimakasih atas support dan doanya.
14. Partner Papper Jurnal Malaysia **Mentari** dan **Rahayu** yang udah bantu dalam perkuliahan penulis.
15. Semua teman-teman Magister Ilmu Hukum Universitas Airlangga Angkatan Semester Genap 2017/2018, terimakasih atas support tenaga, waktu dan ilmunya, untuk **Afi, Lintang, Mas Arief, Rijal, Teh Widi,**

Eka, Ainun, Fitri, Mas Sofyan, Nauval, Yera, Indah, serta teman-teman yang lainnya yang belum bisa disebutkan satu persatu.

16. Kepada BlackCheat yang dengan tabah menghadapi saya dan segala urusan saya. Terima kasih telah banyak membantu dalam segala hal.

Akhir kata penulis menyadari bahwa Tesis ini masih banyak kekurangannya. Segala masukan akan sangat berharga untuk memberikan pengembangan bagi Tesis ini dalam penelitian berikutnya. Apabila ada kritik dan saran terkait Tesis ini dapat menyampaikan lewat email saya di baharudiend@gmail.com.

Surabaya, 29 November 2019

Penulis

Baharudien Dzulqarnain, S.H.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Al-Qur'an dan Al-Hadits

Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472).

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790).

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 128, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3986)

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867).

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4611)

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1989 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3400)

Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 8/5/PBI/2006 Tentang Mediasi Perbankan

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/ 1 /PBI/2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor: 8/5/PBI/2006 Tentang Mediasi Perbankan

Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah

Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36/SEOJK.03/2015 Tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah

DAFTAR TABEL

1.	Tabel 1 Karakteristik Akad Murabahah, MMQ, dan IMBT.....	36
2.	Tabel 2 Risiko Pembiayaan	55
3.	Tabel 3 Risiko Legal/Hukum	55