

**ABSTRAK**

Dalam praktiknya di perbankan syariah khususnya mengenai berbagai produk yang digunakan untuk pembiayaan properti yang selama ini digunakan adalah *murabahah* dan *istishna*. Adanya produk baru yang disebut *Musyarakah Mutanaqishah* lebih memberikan keringanan pada penetapan uang muka. Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* secara luas diterapkan dalam pembiayaan properti, maka pada praktiknya akad *Musyarakah Mutanaqishah* masih terdapat unsur *ijarah*. Dalam Fatwa MUI nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*, akad *Musyarakah Mutanaqishah* akad yang didalamnya mengandung 3 hal yaitu akad *Musyarakah/ Syirkah, bai'* (jual beli), dan dilanjutkan dengan adanya ketentuan khusus bahwa aset *Musyarakah Mutanaqishah* dapat disewakan. Bentuk jual beli adalah berupa klausul janji pengalihan porsi kepemilikan bank dalam hubungan kemitraan atas obyek akad, dan akad *ijarah* (Sewa) yang tergabung dalam rangkaian tersebut. Aset atau barang yang dibeli sebagai obyek perjanjian tersebut diakui sebagai milik bersama antara bank dengan nasabah dengan besaran kepemilikan ditentukan oleh jumlah modal atau dana yang disertakan masing – masing pihak dalam akad. *Hishshah* sendiri adalah suatu porsi kepemilikan dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah*. *Hishshah* bukan akad yang berdiri sendiri melainkan suatu porsi yang ada di dalam akad tersebut. Akan tetapi, melihat dari tujuan akhir dari akad *Musyarakah Mutanaqishah* adalah berpindahnya semua aset kepihak nasabah menjadi 100% maka hal tersebut dapat dipahami bagaimana memudahkan proses pengalihan *Hishshah* secara prosedural. Bahwa yang menjadi karakteristik dari akad *Musyarakah Mutanaqishah* adalah adanya pengalihan *Hishshah* pada saat akad berakhir. Praktiknya khususnya dalam perjanjian yang ada di Bank Permata Syariah yang dimaksud dengan *Hishshah* adalah porsi kepemilikan yang nantinya akan dijadikan sebagai pedoman dalam pembuatan perjanjian antar bank syariah dengan nasabah. Disini dengan adanya jual beli porsi (*hishshah*) atas aset yang sudah jadi milik nasabah, bahwa bank syariah dan nasabah telah sepakat bersama sama memiliki kepemilikan atas Aset kepemilikannya sesuai dengan porsi masing masing.

**Kata Kunci:** Perbankan Syariah, *Musyarakah Mutanaqishah*, *Hishshah*, Jual Beli Porsi Kepemilikan.

**ABSTRACT**

In Islamic banking's practice, especially regarding various products used to finance property that has been widely used is *murabahah* and *istishna*. The existence of a new product called *Musyarakah Mutanaqishah* provides easiness for the determination of the down payment. *Musyarakah Mutanaqishah* financing is widely applied in property financing, so in practice the *Musyarakah Mutanaqishah* contract still contains elements of *ijarah*. In MUI Fatwa number 73 / DSN-MUI / XI / 2008 concerning the *Musyarakah Mutanaqishah*, the *Musyarakah Mutanaqishah* contract which contains 3 things, called the *Musyarakah / Syirkah* contract, *bai* '(buying and selling), and continued with special provisions that the *Musyarakah Mutanaqishah* asset could be used for renting. The term of buying and selling is in the form of clause in the contract about the transfer of the portion of bank ownership in a partnership relation to the object of the contract, and the *ijarah* (Lease) contract that is incorporated in the contract. Assets or goods purchased as objects of the agreement are recognized as joint property between the bank and the customer, with the portion of ownership determined by the amount of capital or funds given by each party in the contract. *Hishshah* itself is a portion of ownership in the *Musyarakah Mutanaqishah* contract. *Hishshah* is not a stand-alone contract but a portion from the contract. However, looking at the ultimate purpose of the *Musyarakah Mutanaqishah* contract is to transfer of all assets 100% to customer, then it can be understood it is used to facilitate the procedural transfer of *Hishshah*. The characteristic of the *Musyarakah Mutanaqishah* contract is to transfer *Hishshah* when the contract ends. The practice is used especially in the agreement in Bank Permata Syariah, which is called by *Hishshah* is the portion of ownership that will later be used as a guide in making agreements between Islamic banks with customers. Here with the sale and purchase portion (*hishshah*) of assets that have become the property of the customer, that the Islamic bank and the customer have agreed together to have ownership of the assets in accordance with their respective portions.

**Key Words:** *Syariah Banking, Musyarakah Mutanaqishah, Hishshah, Buying and Selling Ownership Portion.*

**MOTTO**

Ketika ingin menyerah, ingat bagaimana memulainya  
Ketika ingin putus asa, ingat bagaimana kamu begitu menginginkannya  
Ketika kamu rasa itu susah, ingat bagaimana kamu sudah sejauh ini  
Ketika kamu merasa itu mustahil, ingat bagaimana kamu bisa mewujudkannya  
Dan ketika kamu merasa ini semua gagal, ingatlah tulisan ini adalah sebuah  
bentuk dari kerja keras mu melawan ego terbesarmu.

Tidak ada yang tidak bisa, semua bisa karena terbiasa. Dan kamu telah  
membuktikannya.

- **Anik Marfistasari** -

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Allah Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkah, rahmat dan ridho-Nya yang begitu besar sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul “**KARAKTERISTIK PERJANJIAN JUAL BELI PORSI KEPEMILIKAN (*HISHSHAH*) ATAS OBYEK *SYIRKAH* MILIK NASABAH.**” Penulis tidak dapat menyelesaikan penelitian ini tanpa bantuan serta dan kasih sayang yang diberikan oleh Allah Yang Maha Esa. Dalam kesempatan ini, penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam proses pengerjaan dan penyelesaian tesis, yaitu:

1. Ibu Nurul Barizah, S.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Ibu Dr. Mas Rahmah, S.H., M.H., LL.M selaku Ketua Program magister Kenotariatan Universitas Airlangga.
3. Dr. Prawitra Thalib, S.H., MH., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu dan tenaga untuk mengarahkan, membimbing, dan mengoreksi penulisan tesis ini dengan lancar. Terima kasih Pak Prawitra atas ilmu, saran, arahan, kebaikan dan kesabaran yang diberikan, dan terima kasih telah memotivasi untuk dapat menyelesaikan tesis ini.
4. Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H., selaku dosen penguji yang sangat sabar dan telaten dalam memberikan arahan, wejangan dan nasihat. Terima kasih banyak Bu Tri kalau bukan karena ibu, mungkin saya tidak akan bisa lulus tepat waktu.

5. Prof. Dr. Abdul Shomad, Drs., S.H., M.H. sebagai ketua penguji saya sampaikan terima kasih atas waktu yang telah diberikan untuk menguji tesis ini.
6. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum. atas waktu dan arahannya dalam menguji tesis ini
7. Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., C.N., M.H. selaku Dosen Wali, terima kasih atas waktu dan kesabarannya selama ini untuk membantu penulis selama masa perkuliahan.
8. Bapak dan Ibu Staf Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang selama ini telah membantu kelancaran proses perkuliahan penulis.
9. Teruntuk Keluarga tersayang, yaitu Bapak Sutikno Risdianto yang karena tanggungjawab sebagai bapak kepada anak sehingga putrinya bisa kuliah hingga magister, Ibu Iswati yang dengan sabar memberikan tempat ternyaman keluh kesah drama perkuliahan bisa begitu lancar, dan Mbak Rinda, Mas Irul, Chalisa, Azka, Bunda dan Dek Rudi terima kasih memberikan dukungan dalam perjalanan kuliah ini.
10. Dani Setiawan, S.Psi orang yang penting buat penulis, karena dukungan materiil dan immaterial sehingga perkuliahaan selesai dengan tujuan yang terarah. Ucapan terima kasih saja mungkin tidak cukup dengan kebaikan, kesabaran dan nasihat yang sudah diberikan. Semoga selalu menjadi pendamping yang ideal.

11. Sahabat Magister Kenotariatan yang punya cita cita kaya raya tanpa susah payah yaitu Lanni, Ennys, Donda, Geby, Herlia, Priskilla, Caca, Dama, Dina, dan Andria. Terima Kasih cintanya aku sudah membuat aku tidak bolos selama kuliah karena kalian lucu dan Geje.
12. Sahabat penulis, Elika, Anggraita, Listya, Lady, Ratih, Qorry, Win, Muethia, Anniesa, Rintan, Chorina, Sika, Faustia, Selvie, Ais, Ayu dan Nabila terima kasih masih menjaga persahabatan kita sampai sekarang.
13. Seluruh rekan-rekan, kolega, keluarga dan siapa saja yang telah tulus memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung selama penulis menempuh pendidikan S2 dan menyelesaikan penulisan tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
14. Kepada Mas Wawan, Pak Munif dan Mas Is yang selalu membantu selama masa perkuliahan hingga menjelang lulus, yang tidak capek mengingatkan *deadline* dan secara tidak langsung mempermudah perkuliahan penulis di Magister Kenotariatan.
15. Dan yang terakhir teruntuk diriku sendiri, terima kasih sudah berjuang sampai sejauh ini, terima kasih untuk tidak menyerah kepada keputusasaan dan terima kasih kamu sangat bisa diandalkan.

Terima kasih untuk semua doa dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis. Tesis ini bisa selesai semua karena doa dan dukungan semua pihak. Penulis juga menyadari terdapat banyak kekurangan dan keterbatasan yang sangat tidak disengaja dalam penyelesaian penulisan tesis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran agar tesis ini mampu memberikan manfaat

kepada tulisan-tulisan selanjutnya. Pada akhirnya, harapan yang bisa disampaikan oleh penulis adalah semoga sedikit tulisan ini bermanfaat dan memberikan referensi kepada orang lain yang sedang berjuang dalam pembuatan tulisan.

Surabaya, 15 Januari 2020

**Penulis**