

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan cerminan dari seseorang dengan tempat tinggal yang digunakan oleh perseorangan maupun beberapa orang dengan kesatuan dan kebersamaan kepada lingkungan sekitar. Rumah tersebut digunakan untuk kebutuhan yang mendasar bagi manusia. Sebagai kebutuhan primer rumah tersebut banyak diminati oleh banyak orang. Pentingnya untuk suatu pemenuhan perumahan dan pemukiman dijadikan sebagai dasar hidup manusia yang terkandung didalam Pasal 28 H ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia mendefinisikan sebagai “setiap orang berhak hidup yang layak dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat serta mendapatkan pelayanan kesehatan.”

Masyarakat di Indonesia saat ini berdasarkan data Badan Pusat Statistika berjumlah 278,8 juta jiwa pada tahun 2023. Jumlah tersebut naik 1,1% dibandingkan pada tahun sebelumnya yakni mencapai 275,5% juta jiwa.¹ Maka dari itu, sebagian orang di negara kita membutuhkan rumah untuk ditempati. Tak bisa dipungkiri permintaan tersebut terus meningkat. Tingginya harga pasar yang berkaitan dengan perumahan tersebut ditawarkan kepada masyarakat dengan harga tinggi dapat menyebabkan

¹ Badan Pusat Statistik Indonesia 2023, Statistik Indonesia 2023 - Badan Pusat Statistik Indonesia (Bps.Go.Id), Dilihat Pada Tanggal 09 Januari 2024

banyaknya masyarakat yang lebih memilih untuk tidak membeli atau memiliki rumah yang diinginkan.

Salah satu upaya yang dilakukan oleh pemerintah dengan memberikan bantuan untuk meringankan masyarakat dengan melakukan referensi dalam bentuk pemberian rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya Kredit Pemilikan Rumah bersubsidi ini dapat memberikan bantuan tersebut untuk mendapatkan rumah layak huni.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) didefinisikan sebagai suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah yang akan membeli atau memperbaiki rumah.² Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini lahir karena masih banyak masyarakat ingin memiliki rumah tetapi permasalahan perumahan dan permukiman tersebut menjadi hal yang perlu dipelajari, mendapat perhatian dari pemerintah, karena permasalahan tersebut merupakan isu utama yang dipermasalahan hingga sekarang yang dimana harga perumahan mengalami peningkatan sehingga sebagian orang sulit maka masih banyak masyarakat membeli rumah tersebut tidak dengan tunai melainkan dengan membeli rumah tersebut dengan kredit maupun hanya menyewa saja sebagai alternatif yang efektif.

Kredit Pemilikan Rumah ini diatur oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kredit yang

² Otoritas Jasa Keuangan.

ditawarkan oleh Pemerintah berupa Kredit Pemilikan Rumah dengan memberikan subsidi kepada masyarakat dengan berpenghasilan rendah yang telah mendapat dukungan dari pemerintah yang diberikan untuk kemudahan dalam bantuan pembangunan dan perolehan tanah yang dilakukan dengan bekerja sama dengan layanan perbankan yang dimana dalam memberikan pelayanan dan pembiayaan dengan cara pembayaran dengan uang muka, cicilan yang murah serta margin dan bunga yang rendah dalam pengembalian pembiayaan rumah tersebut.³

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini bisa dilakukan dengan pembiayaan jangka panjang yang bekerja sama dengan lembaga yang mengatur berkaitan dengan permasalahan tersebut. Kredit Pemilikan Rumah bisa dilakukan melalui lembaga konvensional maupun lembaga syariah. Kredit Pemilikan Rumah ini merupakan produk turunan yang dimiliki oleh lembaga yang didirikan berdasarkan syariah dengan sistem pembiayaan murabahah tetapi proses tersebut tidak menimbulkan suatu adanya riba. Untuk menghindari pelaksanaan bank dengan sistem bunga, Islam mengenalkan prinsip-prinsip muamalah Islam.

Perbankan merupakan persyaratan yang penting dalam suatu Pembangunan terhadap negara, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 berdasarkan prinsip operasionalnya dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu bank konvensional yang berdasarkan pada prinsip

³ Hibatullah Fauzan Takalamingan, David P.E. Saerang, Meily Y.B Kalalo. 2018. Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado. (Jurnal Riset Akuntansi). Vol. 13. No. 4

bunga dan bank yang lazimnya diatur berdasarkan prinsip syariah yang dikenal dengan bank syariah.⁴

Bank syariah indonesia atau perbankan islam merupakan suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan prinsip yang tumbuh dan berkembang sebagai alternatif bagi pelaksanaan perbankan konvensional. Permasalahan yang muncul bukan menolak bank dalam fungsi yang digunakan sebagai lembaga keuangan, melainkan dalam karakteristik unsur yang lain seperti unsur riba, judi, ketidakpastian, dan lain sebagainya.⁵

Bank syariah indonesia ini lahir sebagai solusi untuk menyelesaikan pertentangan antara bunga bank dengan riba. Didirikannya bank syariah indonesia selain dilatarbelakangi oleh keinginan umat islam untuk menghindari riba didalam semua kegiatan syariah, tetapi juga untuk memperoleh kesejahteraan lahir batin dengan kegiatan syariah yang sesuai dengan perintah islam, sebagai solusi untuk menikmati jasa-jasa perbankan yang dirasakannya lebih seimbang dengan bank yang berusaha untuk beroperasi berdasarkan hukum-hukum syariat Islam.⁶

Bank syariah indonesia atau disebut dengan bank tanpa bunga merupakan lembaga perbankan yang operasional dan produk yang

⁴ Neni Sri Imaniyati, Neneng Nurhasanah, Panji Adam. 2017. Prinsip Syariah dalam Hukum Materiil Sistem Hukum Perbankan Nasional (menimbang Bank syariah indonesia (Konsep, Regulasi dan Praktik di Indonesia)). Bab II Hukum Ekonomi Islam dan Perkembangan Bank Syariah di Indonesia. Bandung: P2U Unisba. Cetakan 1. Hal. 26

⁵ Neni Sri Imaniyati, Neneng Nurhasanah, Panji Adam. 2011. *Ibid.* Khatibul Umam. Legislasi Fikih Ekonomi dan Penerapannya dalam Produk Bank syariah indonesia di Indonesia. Yogyakarta: BPEF. Hal. 1

⁶ Edi Wibowo Dan Untung Hendy. 2005. Mengapa Memiliki Bank syariah indonesia? Bogor: Ghalia Indonesia. Hal. 10

dikembangkan berdasarkan Al-Quran dan Hadist Nabi SAW, Ijma', Qiyas, dan sumber hukum islam yang lainnya. Bank syariah indonesia difungsikan sebagai bank yang tidak berfokus dengan bunga.

Dengan kata lain, bank syariah indonesia merupakan lembaga keuangan yang usaha pokoknya bisa memberikan pembiayaan dan produk lainnya dalam lalu lintas pembayaran berdasarkan syariat Islam.⁷ Hal ini disebabkan karena keinginan manusia yang semakin banyak dan semakin meningkat sekaligus sebagai pelaku usaha maupun pelaku ekonomi dan perbankan merupakan suatu penyelenggara yang bisa memberikan seluruh kegiatan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang diyakini.⁸

Pada dasarnya bank syariah indonesia memberikan akad pembiayaan untuk pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan mekanisme jual beli dengan akad murabahah, istishna dan salam. Tetapi, ketiga jenis kontrak ini kurang sesuai dengan karakteristik dalam pelaksanaan pembiayaan untuk perumahan karena harga pembiayaan perumahan yang tidak murah dan sulit dipahami.⁹

Bank syariah indonesia dalam melaksanakan kegiatan tersebut dilakukan secara tertulis yang sebelumnya telah disediakan oleh pihak bank terlebih dahulu kedalam bentuk formulir atau perjanjian baku

⁷ Setia Budhi Wilardjo. Pengertian Peranan Dan Perkembangan Syariah Di Indonesia. Jurnal Unimus. Volume 2: Nomor 1. [Http://Jurnal.Unimus.Ac.Id](http://Jurnal.Unimus.Ac.Id)

⁸ Mulya E. Standar Produk Bank syariah indonesia Musyarakah Dan Musyarakah Mutanaqishah. Hal. 2

⁹ Nahbatul Basyariah. 2018. Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada Bank syariah indonesia di Indonesia. Yogyakarta: Muqtasid. Vol. 9. No 8. Hal. 120-133

(*standard contract*) yang disebut dengan akad untuk tercapainya perjanjian yang berdasarkan kesepakatan yang dibuat oleh para pihak.¹⁰ Istilah perjanjian yang dilakukan oleh pihak bank syariah indonesia disebut dengan akad.¹¹ Akad tersebut menjadi halal apabila dijadikan sebagai sesuatu yang penting dalam setiap transaksi, termasuk akad yang dilakukan melalui bank syariah indonesia.

Menurut Kepala Eksekutif Pengawas Perilaku Pelaku Usaha Jasa Keuangan, Edukasi dan Pelindungan Konsumen OJK, Friderica Widyasari Dewi dikutip dari Data Bank Indonesia perkembangan keuangan dan ekonomi syariah didalam Bank syariah indonesia tersebut mengalami pertumbuhan yang konsisten sehingga *tren market share* terhadap total industri perbankan mengalami peningkatan sebesar diatas 7%.¹²

Pengenalan terhadap akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan salah satu penyelesaian yang dilakukan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk meningkatkan literasi keuangan syariah. Salah satu ketentuan hukum yang menjelaskan pertama kali terhadap perkembangan Akad *musyarakah mutanaqishah* ini pada saat diterbitkan Fatwa dari Dewan Syariah Nasional (Fatwa DSN) Nomor 73 pada tahun 2008 yang menyebutkan bahwa *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) ini

¹⁰ Munir Fuadi. 2007. Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hal. 76

¹¹ Agus Yudha Hernoko. 2013. Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial. Cetakan Ketiga. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Hal. 13

¹² Erwin Haryono. Bank Indonesia. 2023. Dikutip Dari Bulan Pembiayaan Syariah 2023: Pacu Pembiayaan Syariah Untuk Mendukung Pemulihan Ekonomi Nasional

merupakan akad *musyarakah* yang dilakukan dalam bentuk akad Kerjasama yang terdiri atas dua pihak atau lebih. Fatwa DSN ini memberikan definisi atas *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) sebagai berikut:

“Musyarakah atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang karena disebabkan oleh pembelian yang dilakukan secara bertahap oleh pihak lainnya”.¹³

Produk yang ditawarkan oleh Bank syariah indonesia ini berupa *musyarakah mutanaqishah* atau yang biasa disingkat MMQ. Pembiayaan yang dilakukan dengan Akad *musyarakah mutanaqishah* mengalami pertumbuhan dengan laju yang baik walaupun perkembangan tersebut merupakan akad tersebut digunakan di Indonesia masih tergolong baru yang dilakukan di bank syariah indonesia.

Pembiayaan properti perumahan yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* dikatakan sebagai kerjasama yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih yang untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Kerjasama ini akan mengurangi kepemilikan rumah sementara pihak lain bertambah atas hak kepemilikannya.

Pelaksanaan akad ini menggunakan model *profit and loss sharing*, dimana para pihak (bank dan nasabah) akan mendapatkan bagian yang sesuai dengan persentase (nisbah) yang telah disepakati dan keuntungan

¹³ Fatwa Dari Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah

(profit) yang diperoleh. Jika terjadi kerugian usaha, akan ditanggung bersama-sama sesuai porsi kepemilikan masing-masing.

Ciri-ciri khusus yang dimiliki oleh produk Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) yang ada didalam akad bank syariah indonesia, sebagai berikut:

1. Adanya modal yang diberikan berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam akad;
2. Memperoleh keuntungan melalui nisbah yang tertulis dalam akad berdasarkan kesepakatan;
3. Apabila adanya kerugian maka akan ditanggung oleh masing-masing pihak sesuai porsi kepemilikan berdasarkan kesepakatan antara nasabah dan bank;
4. Pihak Pertama disebut sebagai bank, (*syarik*) yang berkewajiban untuk menjual atau mengalihkan seluruh *hishshah* (porsi kepemilikan bagian dari syarik berupa aset/barang) atau disebut sebagai pemberi pembiayaan, secara bertahap dan pihak kedua dalam hal ini disebut nasabah (*syarik*) wajib membelinya. Konsep penjualan/pengalihan berdasarkan kesepakatan;
5. Apabila nasabah telah melunasi maka pihak Bank memberikan seluruh *hishshah* bank kepada nasabah.¹⁴

Meskipun *musyarakah mutanaqishah* memiliki banyak keunggulan dan kecanggihan, tetapi pada praktiknya sebagian besar bank syariah indonesia belum menggunakan dan menerapkan akad ini. Permasalahan yang dilakukan dalam produk musyarakah mutanaqishah yang dilakukan

¹⁴ Febrian Dwi Laksno, Thohir Luth, Siti Hamidah. 2020. Status Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ). Malang : Jurnal Hukum dan Pembangunan. Vol. 50. No. 3

dalam bank syariah indonesia dalam kasus penelitian ini berfokus pada isu syariah.

Permasalahan lainnya pada saat pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqishah*, antara lain yaitu antara konsep kepemilikan bersama atas aset antara bank dan nasabah, penggunaan hak jaminan sebagai aset atau objek *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) untuk memberikan jaminan kepada bank bahwa nasabah akan membeli objek MMQ, adanya kontrak *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) yang rumit pada saat penandatanganan, dan masih belum memenuhi kontrak akad *musyarakah mutanaqishah* jika belum memberikan kepastian hukum kepada bank apabila nasabah belum mampu untuk melunasi hutang yang telah disepakati oleh pihak bank.

Berdasarkan latar belakang yang telah dibahas diatas, maka fokus kajian dalam penelitian ini yaitu membahas tentang “Status Dan Problematika Hukum Terhadap Kepemilikan Rumah Pada Akad *musyarakah mutanaqishah* Berdasarkan Asas Kepastian Hukum”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah dibahas sebelumnya, maka dalam penelitian ini mengambil permasalahan yang disusun untuk mempermudah dalam kajian yang akan dibahas dalam penelitian. Rumusan masalah ini digunakan untuk membatasi ruang lingkup pembahasan agar tidak terlalu luas, serta bisa efektif dan efisien dalam

menjawab permasalahan yang akan dibahas. Rumusan Masalah yang akan dibahas antara lain:

1. Mengapa pada pembiayaan kepemilikan rumah perlu menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ)?
2. Bagaimana konsep, penerapan, akibat hukum atas pembiayaan kepemilikan rumah dalam penggunaan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ)?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini yang dilakukan untuk mencapai kesesuaian dengan rumusan masalah tersebut, yaitu:

1. Untuk mengetahui, mendata, mendeskripsikan, serta menganalisis tentang implementasi pada pembiayaan kepemilikan rumah perlu menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah*
2. Untuk mengetahui, mendata, serta menganalisis konsep, penerapan, akibat hukum atas pembiayaan kepemilikan rumah dalam penggunaan akad *musyarakah mutanaqishah*

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini bisa dilakukan dengan memberikan manfaat untuk penelitian selanjutnya yang akan melakukan penelitian mengenai akad akad *musyarakah mutanaqishah*. Dalam hal ini, bisa memberikan pengetahuan dalam bidang Bank syariah indonesia sebagai bagian dari ilmu hukum yang merupakan salah satu

pengembangan ilmu pengetahuan dan juga masih banyak Masyarakat yang masih ada keraguan untuk melakukan upaya kredit yang dilakukan oleh Lembaga Syariah melalui Akad *Musyarakah Mutanaqishah*.

2. Secara Praktis

Adapun manfaat praktis yang diharapkan dari hasil penelitian ini, yaitu:

a. Manfaat bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini bisa memberikan pengetahuan kepada pembaca mengenai Akad *Musyarakah Mutanaqishah* ketika menghadapi suatu keraguan dalam melaksanakan perjanjian suatu kredit yang dilakukan oleh Bank syariah indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan evaluasi terhadap pelaksanaan Akad *musyarakah mutanaqishah* yang terjadi didalam Bank syariah indonesia.

b. Manfaat bagi Pimpinan dan Pegawai

Hasil penelitian ini bisa dijadikan sebagai pedoman dan pembelajaran dalam melakukan pelaksanaan kegiatan yang berkaitan dengan bank syariah indonesia terkait Akad *musyarakah mutanaqishah* dengan memberikan pelayanan dan edukasi secara optimal kepada masyarakat.

c. Manfaat Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini bisa dijadikan sebagai referensi penelitian dengan tema atau topik permasalahan serupa dengan penggunaan yang variabel dan permasalahan secara kompleks.

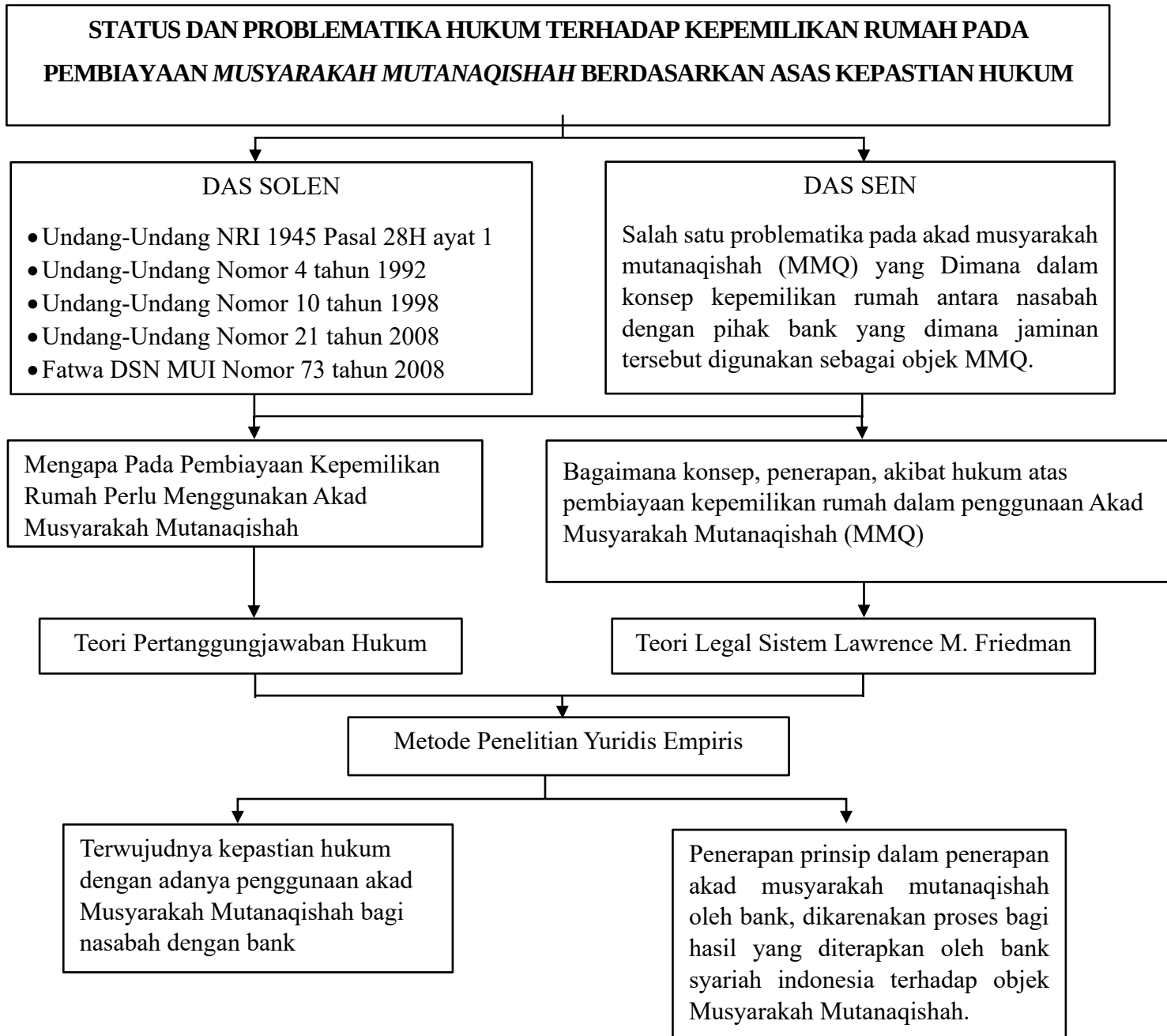
E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konseptual

a. Bagan Kerangka Konseptual

Bagan I

Kerangka Konseptual



b. Definisi Konseptual

1) Problematika

Problematika berasal dari Bahasa Inggris *problematic* yang diartikan sebagai permasalahan atau persoalan. Masalah yang dihadapi berupa suatu kendala ataupun persoalan yang harus diselesaikan dengan permasalahan yang merupakan kenyataan yang diterima dengan keadaan yang baik agar hasil yang diharapkan akan maksimal. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia kata Problematika diartikan sebagai permasalahan yang bisa menimbulkan suatu masalah. Hal-hal yang menimbulkan suatu masalah ini masih belum bisa dipecahkan.

Masalah ini merupakan suatu kendala atau permasalahan yang harus dipecahkan dengan kata lain masalah merupakan kesenjangan antara kenyataan dengan keadaan yang diharapkan dengan baik, agar menghasilkan hasil yang maksimal. Problematika merupakan suatu kesenjangan antara harapan dan kenyataan yang membutuhkan berbagai penyelesaian suatu masalah.¹⁵ Masalah diartikan sebagai suatu hal yang menghalangi dalam tercapainya suatu tujuan.

¹⁵ Abd. Muhithal. 2018. Problematika Pembelajaran Tematik Terpadu Di MIN III Bondowoso. (Indonesian Journal Of Islamic Teaching. Vol. 1 No.1). Hal. 47

Menurut pendapat Syukir mengemukakan bahwa problematika merupakan suatu kesenjangan yang berbeda antara harapan dan kenyataan yang bisa diharapkan agar dapat menyelesaikan atau dapat diperlukan.¹⁶

Problematika bisa diartikan sebagai sesuatu yang mengandung masalah. Masalah ini diartikan sebagai suatu yang menghalangi tercapainya suatu tujuan. Jadi, bisa diartikan dari pendapat para ahli tersebut mengenai problematika merupakan kendala atau permasalahan yang belum bisa dipecahkan sehingga untuk mencapai suatu tujuan akan menjadi terhambat dan tidak maksimal.¹⁷

2) Kredit

Kredit diartikan dalam berbagai Bahasa, yaitu bisa diartikan dalam Bahasa Belanda berasal dari kata *vertrouwen*, dalam Bahasa Inggris berasal dari kata *believe* atau *trust confidence*. Kata Kredit berasal dari Bahasa Yunani yaitu *credere* yang berarti kepercayaan. Kredit berasal dari Bahasa Latin yaitu *creditum* yang diartikan sebagai kepercayaan akan adanya kebenaran.

¹⁶ Syukir, 1983. Dasar-dasar Strategi Dakwah Islam. Surabaya

¹⁷ In. A. R. Suharso. 2009. Kamus Besar Bahasa Indonesia (Edisi Lux). Semarang: Widya Karya. Hal. 37

Oleh karena itu, yang menjadi dasar dari kredit adalah suatu kepercayaan.¹⁸

Pengertian Kredit secara yuridis tidak didefinisikan didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan tetapi pengertian kredit terdapat didalam Rancangan Undang-Undang mengenai Perkreditan Perbankan yang menyebutkan bahwa perjanjian kredit merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh 2 orang antara bank dan nasabah atas beberapa kesepakatan dalam penyerahan kredit dan nasabah diwajibkan untuk mengembalikan sejumlah kredit tersebut sesuai apa yang telah diperjanjikan dengan jangka waktu yang telah disepakati dan membayar sejumlah bunga dan biaya yang telah ada didalam suatu perjanjian tersebut.¹⁹

Perjanjian lahir adanya kesepakatan yang dikehendaki adanya para pihak yang memiliki persetujuan. Kesepakatan ini tidak akan terjadi apabila adanya paksaan, kekhilafan, dan penipuan. Sahnya suatu perjanjian ada 4 syarat, yaitu ²⁰:

¹⁸ Prent, K.Cm, Dkk. Kamus Latin-Indonesia. Semarang: Yayasan Kanisius. Hal.102

¹⁹ Pasal 1 Angka (3) Rancangan Undang-Undang Tentang Perkreditan Perbankan

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

1. Kesepakatan (mengikat kepada salah satu pihak dan memiliki hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian)
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

3) **Bank syariah indonesia**

Bank syariah indonesia atau yang biasa disebut bank syariah indonesia merupakan bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan adanya bunga. Bank syariah indonesia atau biasa yang disebut dengan bank tanpa bunga merupakan lembaga perbankan yang beroperasi dalam produk yang dikembangkan berlandaskan pada Al-quran dan Hadist Nabi SAW. Dengan kata lain, bisa dikembangkan bahwa bank syariah indonesia merupakan Lembaga keuangan yang usaha pokok yang dilakukan dengan pembayaran serta pengoperasiannya yang disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.

Bank syariah indonesia merupakan bank yang aktivitas produk bisa meninggalkan masalah-masalah yang berkaitan dengan adanya riba. Dengan begitu, bisa dibilang negara Islam memiliki tantangan yang menghindari kegiatan-kegiatan yang melakukan

adanya bunga yang dianggap riba. Untuk menghindari adanya sistem bunga yang dilakukan dalam transaksi perbankan dan keuangan yang sesuai dengan etika Islam. Upaya yang dilakukan dalam membangun model teori ekonomi yang terbebas dari bunga dalam pertumbuhan ekonomi.

Maka dari itu, untuk menghindari dilakukan mekanisme pembentukan layanan perbankan bebas bunga yang sering ditafsirkan sebagai bank syariah indonesia. Bank syariah indonesia ini didirikan karena berbagai faktor yaitu pertama, secara filosofis adanya pelarangan pengambilan riba dalam transaksi layanan perbankan, kedua, layanan perbankan konvensional mengandung beberapa kelemahan yaitu dalam melakukan transaksi berbasis bunga merugikan keadilan dalam berbisnis yang dimana pihak peminjam telah melaksanakan kewajiban yang telah disepakati tetapi pada kenyataan yang diterima akan mengalami kerugian. Tetapi, ada juga perusahaan mendapatkan keuntungan dan bunga yang diterima juga akan lebih besar, bunga yang diterima tersebut jelas bertentangan dengan syariah dan norma keadilan dalam islam.

Peran dalam bank syariah indonesia itu sendiri menyangkut aturan yang dilakukan berdasarkan aspek

keuangan dengan menggunakan sistem keuangan suatu negara yang dijadikan sebagai instrument untuk melancarkan jalannya dalam perekonomian suatu negara. Peran yang dilakukan dalam bank syariah indonesia antara lain:

- a. Mengoptimalkan operasional bank syariah indonesia untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat;
- b. Meningkatkan kesadaran syariah untuk umat islam sehingga bisa memperluas segmen dan pasar dalam bank syariah indonesia
- c. Menjalin Kerjasama dengan para ulama karena negara Indonesia merupakan dominan negara Islam yang sangat berpengaruh dalam kehidupan sehari-hari.

Perkembangan yang terjadi dalam bank syariah indonesia bersumber pada konsep keuangan yang terjadi dalam islam. Layanan bisnis dalam perbankan tidak lepas dari uang. Didalam Islam uang digunakan sebagai alat tukar bukan sebagai komoditi. Maka dari itu, pengertian uang secara meluas terkadang bisa mengakibatkan masyarakat lupa bagaimana cara memakai uang dengan baik dan benar dalam melakukan transaksi perekonomian.

4) Pembiayaan

Pembiayaan diartikan sebagai proses pemberian dana yang dikeluarkan oleh lembaga keuangan syariah yang ditujukan kepada pihak nasabah sebagai penunjang investasi, konsumsi, dan produksi. Sehingga, dengan dilaksanakan pembiayaan para pelaku investor dan pengusaha yang bisa meningkatkan produktifitas usaha yang dijalankan.²¹

Pembiayaan menurut Rivai dan Arifin didefinisikan sebagai pemberian dana yang diberikan dari Lembaga keuangan kepada pihak yang mengajukan pembiayaan yang digunakan sebagai modal untuk meningkatkan usaha atau mendukung investasi yang telah direncanakan sebelumnya.²² Pembiayaan ini merupakan kegiatan yang menyediakan dana yang diberikan sesuai dengan prinsip syariah.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1 menyebutkan bahwa

²¹ Muhammad Turmudi. 2017. "Pembiayaan Mikro BRI Syariah: Upaya Pemberdayaan Dan Peningkatan UMKM Oleh BR I Syariah Cabang Kendari," Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam 2. No. 2. Hal. 20–38.

²² Effendi Sianturi. 2020. Ekonomi Dan Pembiayaan Pendidikan (Jakarta: Zifatama Jawara). Hal. 176.

pembiayaan yang dilakukan atas dasar prinsip yaitu menyediakan uang dan melakukan penagihan terhadap calon nasabah sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu calon nasabah yang harus melunasi pembiayaan dengan jangka waktu dan margin yang telah ditentukan.

Pembiayaan menurut M. Syafii Antonio menyatakan bahwa pembiayaan ini salah satu tugas yang diutamakan dalam perbankan karena pemberian fasilitas dana yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang memerlukan dana tersebut.²³

Persamaan dari dua kata tersebut yaitu persetujuan ataupun kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang mendapatkan dana tersebut mendapatkan kewajiban untuk mengembalikan dana tersebut dengan waktu yang telah ditentukan dengan imbalan atau sistem bagi hasil.²⁴

Dalam bank konvensional, untuk penyaluran dananya dikenal dengan istilah kredit atau pinjaman. Sedangkan dalam bank syariah Indonesia untuk

²³ Syafii I Antonio. 2001. Bank syariah Indonesia Dari Teori Ke Praktek, Jakarta: Gema Insani. Hal. 170

²⁴ Kasmir. 2001. Manajemen Perbankan, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Hal. 92

penyaluran dananya disebut dengan istilah pembiayaan, jika dalam bank konvensional keuntungan yang diperoleh dari aktivitas penyaluran dana tersebut berupa bunga, maka dalam bank syariah indonesia tidak ada istilah bunga, akan tetapi bank syariah indonesia menerapkan sistem bagi hasil dan margin. Prinsip bagi hasil dalam bank syariah indonesia yang diterapkan dalam pembiayaan yaitu pembiayaan dengan menggunakan akad mudharabah, musyarakah, muzaraah, dan musaqah. Sedangkan pembiayaan yang menggunakan sistem margin di antaranya yaitu, murabahah, salam, istishna.

Berdasarkan undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan definisi pembiayaan merupakan penyedia dana atau tagihan yang dipersamakan bisa berupa:

- a) Transaksi bagi hasil
- b) Transaksi sewa menyewa
- c) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, istishna dan salam
- d) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk qardh

Pembiayaan merupakan aktivitas penyaluran dana kepada pihak lain yang dilakukan selain bank dengan

berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana ini didasarkan adanya kepercayaan yang dimiliki oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana mempercayai kepada penerima dana bahwa dana yang dilakukan berdasarkan kesepakatan ini merupakan pembiayaan yang nantinya akan dibayar lunas, dan penerima pembiayaan juga diberikan kepercayaan bahwa setelah lunas maka objek yang menjadi jaminan akan dikembalikan seperti sebelumnya yang telah disepakati.²⁵

Dari definisi yang telah dijelaskan mengenai pembiayaan diatas maka dapat dimaknai bahwa pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah indonesia dimana bank syariah indonesia menyediakan dana untuk pihak lain (nasabah) dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan dari aktivitas penyaluran dana tersebut, pembiayaan ini didasarkan kepada prinsip kepercayaan dimana bank mempercayakan dananya kepada pihak lain (nasabah).

5) *Musyarakah Mutanaqishah*

Musyarakah Mutanaqishah berasal dari dua kata *musyarakah* dan *mutanaqisah*. Secara bahasa

²⁵ Ismail, 2011. Bank syariah indonesia. Jakarta: Kencana. Hlm.107

musyarakah berasal dari kata syaraka *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan-syirkah* yang berarti bekerja sama, berkongsi, berserikat atau bermitra *cooperation, partnership*. Musyarakah adalah kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.²⁶

Kata *mutanaqishah* berasal dari kata *tanaqishu-yatanaqishu-tanaqishan mutanaqishun* yang diartikan sebagai mengurangi secara bertahap (to diminish). Jadi *musyarakah mutanaqishah* merupakan suatu akad kemitraan atau kerjasama untuk memiliki barang secara bersama-sama dimana kepemilikan salah satu pihak akan berkurang dan pindah kepada rekanannya secara bertahap sampai menjadi utuh dimiliki satu pihak.²⁷

Musyarakah Mutanaqishah (decreasing participation) adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau

²⁶ Heri Sudarsono. 2004. Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah. Yogyakarta: Ekonisia. Hal. 67

²⁷Agustiar, M. (2021). Musyarakah Mutanaqishah (Diminishing Partnership) Pada Pembiayaan Perumahan. *Jurnal Muamalat Indonesia*. Vol. 1. No. 2

kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama-kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil.²⁸

Pendapat Sugeng, pengertian *musyarakah mutanaqishah* merupakan kerjasama yang dilakukan kedua belah pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu barang atau usaha yang salah satu pihak mengambil alih porsi saham dari pihak lain sehingga yang lain merupakan pemilik tunggal terhadap barang atau usaha yang dimiliki sebelumnya.

Barang yang dimiliki bisa berupa properti seperti rumah, ruko, rusun, toko, maupun usaha-usaha perdagangan dan jasa-jasa yang memiliki keuntungan dan kerugian yang bisa ditanggung oleh para pihak sesuai dengan perbandingan modal yang diberikan kepada yang bersangkutan.

Implementasi dalam pelaksanaan bank syariah indonesia merupakan kerjasama antara bank syariah indonesia dengan nasabah untuk pengadaan atau

²⁸ Muhammad Syafi'i Antonio. 1999. Bank Syariah Bagi Bankir & Praktisi Keuangan, Jakarta: BI Dan Taskie Institut. Hal. 173

pembelian suatu barang (benda) dimana aset barang tersebut jadi milik bersama.

Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah indonesia.

Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah indonesia kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan angsuran yang dilakukan nasabah. Hingga angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah indonesia terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran.

Selain sejumlah angsuran yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sejumlah sewa kepada bank syariah indonesia hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah indonesia. Pembayaran sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran

angsuran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah indonesia. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (fee) bagi bank syariah indonesia atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. Pembayaran sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan kompensasi jasa bank syariah indonesia.

2. Kerangka Teori

a. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Teori Pertanggungjawaban hukum ini merupakan teori yang mempelajari bagaimana subjek hukum atau perseorangan yang melakukan perbuatan yang sudah melawan hukum atau perbuatan pidana untuk melakukan penggantian biaya atau kerugian dengan melaksanakan pidana atas kesalahan atau kealpaan.²⁹

Pertanggungjawaban ini berasal dari kata tanggung jawab, yang didefinisikan suatu keadaan wajib untuk menanggung segala sesuatu (jika ada suatu hal yang berkaitan dengan permasalahan tersebut. Konsep ini berhubungan dengan pertanggungjawaban yang dilakukan secara hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh

²⁹ Salim HS Dan Erlin Septiana Nurbani. 2009. Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis. Buku Kedua. Jakarta: Rajawali Pres. Hal. 7

individu atau sebagian orang atau kelompok yang bertentangan dengan Undang-Undang.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggung jawab diartikan sebagai suatu kewajiban yang menanggung segala sesuatu apabila terjadi permasalahan yang sudah dilakukan oleh para pihak ketika dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan.³⁰ Dalam Kamus Hukum tanggung jawab diartikan sebagai suatu keharusan bagi perseorangan atau subjek hukum melaksanakan suatu kewajiban apabila telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.³¹

Definisi tanggung jawab secara umum didefinisikan sebagai kesadaran yang dilakukan oleh manusia akan tingkah laku ataupun perbuatan yang dilakukan secara sengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggung jawab ini digunakan sebagai perwujudan sebagai kesadaran maupun kewajiban oleh subjek hukum.

Pendapat Hans Kelsen dalam teori tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab secara hukum, subyek ini bisa diartikan sebagai bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam

³⁰ Kbbi

³¹ Andi Hamzah. 2005. Kamus Hukum. Jakarta: Ghalia Indonesia. Hal. 15

hal perbuatan yang bertentangan terhadap hukum.³²

Dilanjutkan Hans Kelsen menyatakan bahwa³³:

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*) dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Pembagian tanggung jawab menurut Hans Kelsen, antara lain³⁴:

- 1) Pertanggungjawaban seseorang tersebut berasal dari perseorangan yang bertanggung jawab terhadap suatu perbuatan yang dilanggar oleh dirinya sendiri;
- 2) Pertanggungjawaban kolektif berasal dari perseorangan yang bertanggung jawab atas permasalahan yang dilakukan oleh orang lain
- 3) Pertanggungjawaban berasal dari kesalahan yang dilakukan berdasarkan kesalahan yang dimana seseorang tersebut bertanggung jawab terhadap pelanggaran atau kesalahan yang dilakukan dengan

³² Hans Kelsen (A). 2007. Sebagaimana Diterjemahkan Oleh Somardi. *General Theory Of Law And State. Teori Umum Hukum Dan Negara. Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*. Jakarta: BEE Media Indonesia. Hal. 81

³³ Ibid. Hal. 83

³⁴ Hans Kelsen (B). 2006. Sebagaimana Diterjemahkan Oleh Raisul Mutaqien. *Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*. Bandung. Hal. 140

sengaja maupun tidak sengaja dan diperkirakan dapat menimbulkan suatu kerugian;

- 4) Pertanggungjawaban mutlak berasal dari seseorang yang bertanggung jawab karena melakukan kesalahan yang tidak disengaja.

Teori pertanggungjawaban hukum ini menggarisbawahi terhadap rumusan masalah Pertama yang memberikan kepastian dalam memberikan kepastian kepada nasabah terhadap akad Pemilikan Rumah yang dimana menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ).

Maka dari itu, akan membantu bahwa keputusan nasabah dalam memiliki rumah tersebut tidak ragu dikarenakan keputusan tersebut diambil didasarkan pada prinsip-prinsip syariah dan dapat dipahami oleh semua pihak yang terlibat.

b. Teori Legal Sistem Lawrence M. Friedman

Lawrence M. Friedman merupakan seorang sejarawan dan juga professor hukum yang berasal dari Amerika. *Friedman* menyatakan pendapat bahwa dalam penegakan hukum ini terletak pada tiga unsur sistem hukum yang dimana merupakan keseluruhan aspek dan elemen yang tersusun sebagai satu kesatuan yang berhubungan dengan hukum.

Menurut Paisol Burlian mengartikan tentang sistem hukum yang ada dalam bukunya yang berjudul *Sistem Hukum di Indonesia* merupakan kesatuan dari berbagai komponen hukum yang saling berkaitan dan bekerja sama untuk mencapai tujuan hukum yaitu keadilan, ketertiban, dan kemanfaatan bagi pergaulan hidup masyarakat.³⁵ Lawrence M. Friedman dalam bukunya *American Law An Introduction*, menemukan mengenai teori *Legal Sistem*, diartikan sebagai berikut:

*“A legal sistem in actual operation is a complex organisme in which structure, substance, and culture interact. A legal sistem is the union of “primary rules” and “secondary rules.” Primary rules are norms of behavior, secondary rules are norms about those norms-how to decide whether they are valid, how to enforce them, etc.”*³⁶

Teori ini menyebutkan sistem hukum ini terdiri elemen struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*), dan budaya hukum (*legal culture*).³⁷ Pengertian dari sistem hukum tersebut merupakan peraturan yang saling berkaitan antara peraturan primer yang memiliki norma kebiasaan dengan peraturan yang memiliki norma yang bisa menentukan kebiasaan tersebut dapat diterapkan atau tidak.

³⁵ Paisol Burlian. 2015. *Sistem Hukum Di Indonesia* (Palembang: Noer Fikri Offsert). Hal. 68-69.

³⁶ Friedman, *The Legal Sistem*, 6

³⁷ Lutfil Ansori. 2017 “Reformasi Penegakan Hukum Perspektif Hukum Progresif”. *Jurnal Yuridis*. Vol. 4 No. 2. Hal. 148-163

Lawrence M. Friedman mendefinikan antara gangguan pada struktur dan substansi hukum tersebut terjadi karena bersifat statis. Faktor yang memberikan pemasukan adalah dunia sosial yang berasal dari luar. Sistem hukum ini tidak terikat dan tidak mengikat tetapi sistem hukum ini bergantung dari masukan dunia luar. Selanjutnya, kekuatan ini merubah tatanan hukum, memperbaharui, memilah dan memilih bagian mana yang akan digunakan dan bagian mana yang akan dihilangkan.

Hal ini dimaksud dengan legal culture. Friedman mendefinisikan sebagai *“It is the element of social attitude and value. The phrase “social forces” is itself an abstraction; in any event have needs and make demands; these sometimes do and sometimes do not invoke legal process, depending on the culture.”*³⁸

Teori *Lawrence M. Friedman* yang terdiri dari nilai-nilai dan sikap-sikap yang mempengaruhi bekerjanya hukum, atau oleh *Friedman* disebut sebagai kultur hukum. Kultur hukum ini yang berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan antara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum seluruh warga masyarakat.

³⁸ Ibid.,

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan metode pendekatan hukum empiris. Pendekatan hukum empiris merupakan pendekatan hukum yang menggunakan studi kasus hukum yang dilakukan dengan beberapa perilaku hukum masyarakat. Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum ini tidak bertolak belakang dengan hukum positif yang tertulis, melainkan merupakan hasil observasi dan wawancara yang dilakukan di lokasi penelitian.³⁹

Penelitian ini disebut dengan penelitian lapangan karena penelitian ini menggunakan hukum *normatif* yang menggabungkan perilaku manusia serta data yang hidup didalam masyarakat. Data/informasi ini bisa diperoleh ketika melakukan observasi dan wawancara yang dilakukan secara langsung di lapangan. Penelitian ini tidak didasarkan pada tinjauan mengenai ilmu hukum melainkan dengan menggunakan hukum bank syariah indonesia.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian yang digunakan berupa *deskriptif analitis* karena menjelaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada masyarakat untuk melaksanakan praktik hukum positif dengan teori hukum mengenai permasalahan yang berlaku.

³⁹ Abdulkadir Muhammad, 2004, Hukum Dan Penelitian Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Hal.40-41

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian sosiologis yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder. Data primer diambil pada saat wawancara dan observasi dan belum ditemukan data sebelumnya dari orang lain, dan data sekunder diambil dari studi kepustakaan, studi dokumen berupa data yang bersumber dari buku-buku, jurnal, pendapat para ahli, dan literatur lainnya yang bisa diakses yang berkaitan dengan penelitian.

Data sekunder merupakan sekumpulan informasi yang telah ada dan digunakan sebagai pelengkap kebutuhan data penelitian. Data sekunder ini dilakukan dengan data tambahan yang diperoleh bukan dari tangan pertama yang berhubungan dengan informasi seperti dokumen-dokumen penting seperti web, buku, dan sebagainya. Data sekunder ini terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang Nomor 7 tahun 1992 jo Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 jo Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 yang mengatur mengenai operasional serta prinsip-prinsip dalam Bank syariah indonesia.
- 2) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan
- 3) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Bank syariah indonesia

- 4) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 5) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Bantuan Pembiayaan Perumahan Dalam Bentuk Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah
- 6) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Bantuan Pembiayaan Perumahan Dalam Bentuk Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah
- 7) Fatwa DSN MUI Nomor 73 tahun 2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang menjelaskan dan melengkapi bahan yang sebelumnya belum ada didalam bahan Hukum Primer, yaitu:

- 1) Jurnal Internasional, Pendapat para ahli, Artikel, makalah, Jurnal Ilmiah, dan teori lainnya yang berkaitan dengan permasalahan tersebut;
- 2) Kepustakaan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, antara lain:

- 1) Kamus Hukum;
- 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- 3) Website.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan memperoleh informasi yang dibutuhkan oleh peneliti dalam rangka untuk mencapai tujuan penelitian. Dalam metode pengumpulan data ini instrumen pengumpulan data digunakan untuk mengumpulkan data.

a. Data Primer

Data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan studi wawancara, observasi, dan kuesioner untuk menggabungkan dan saling melengkapi tentang pelaksanaan kepemilikan rumah dalam akad pembiayaan akad akad musyarakah mutanaqishah.

b. Data Sekunder

Data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan studi literatur untuk menggabungkan dan saling melengkapi

tentang pelaksanaan pembiayaan akad akad musyarakah mutanaqishah.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data merupakan tahapan dari proses penelitian yang dimana data-data yang telah dikumpulkan akan dilakukan proses analisis untuk menjawab permasalahan dalam penelitian.

Metode analisis data yang akan digunakan dalam bentuk deskriptif analisis. Deskriptif analisis merupakan metode penelitian dengan cara mengumpulkan data-data lalu disusun, diolah dan dianalisis untuk mendapatkan gambaran mengenai permasalahan yang akan dibahas. Sajian data bahan hukum yang bersifat pendekatan kualitatif yang dimana bersifat antara lain:

- a. Mengumpulkan bahan hukum yang bersifat primer, sekunder, maupun tersier dengan permasalahan yang terdapat dalam penelitian
- b. Melakukan penglaborasian seluruh realitas normatif yang terkait dengan legalitas pelaksanaan akad akad musyarakah mutanaqishah.

G. Sistematikan Penulisan Tesis

Dalam tesis ini yang berjudul “Status Dan Problematika Hukum Terhadap Kepemilikan Rumah Pada Akad musyarakah mutanaqishah Berdasarkan Asas Kepastian Hukum”. Tesis ini disusun dalam beberapa

bab yang bertujuan untuk mempermudah kajian dan memperjelas pembacaannya. Sistematikan penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab Ini berisi Pengantar yang menjelaskan berdasarkan Latar Belakang Permasalahan Yang Didasari Terhadap Dalam Pengambilan Topik, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini memuat definisi dan penjelasan singkat perihal dasar-dasar teori yang akan digunakan dalam tesis ini, yaitu tentang Pengertian Akad musyarakah mutanaqishah, Pelaksanaan Akad musyarakah mutanaqishah, Akad musyarakah mutanaqishah, dan Akibat Hukum yang ditimbulkan dalam pelaksanaan Akad musyarakah mutanaqishah

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi pembahasan yang digunakan dengan cara menafsirkan dan pencarian data-data yang ada didalam studi kepustakaan yang menjelaskan tentang Pelaksanaan Akad musyarakah mutanaqishah, membahas Akad musyarakah mutanaqishah, dan akibat hukum yang

ditimbulkan dalam Pelaksanaan Akad musyarakah
mutanaqishah

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini merupakan bagian penutup yang berisi
kesimpulan dan saran.

H. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas dari penelitian ini terletak pada perbandingan antara tesis peneliti dengan penelitian sebelumnya, mencakup kesamaan dan perbedaan antara keduanya. Hal ini bertujuan untuk mencegah duplikasi analisis sebelumnya, sehingga memungkinkan identifikasi elemen-elemen yang membedakan riset ini dari penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Berikut perbedaannya yaitu:

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian

NO	Penulis	Judul	Hasil Penelitian	Kebaharuan/ Orisinalitas
1	Fina Rahmawati, (Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta, Tahun 2023)	Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR iB Asri di Bank Bukopin Syariah Solo (Analisis Fatwa DSN-MUI dan Standar Produk OJK)	Hasil yang dilakukan terhadap penggunaan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan rumah antara nasabah dengan bank yang Dimana dalam memberikan pembiayaan bisa dilakukan dengan rumah tapak, rumah susun, apartemen melalui refinancing <i>top up</i> .	Pada penelitian ini berfokus terhadap penggunaan akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan rumah antara nasabah dengan bank yang dimana bank syariah indonesia akan mendapatkan kepastian hukum ketika nasabah wanprestasi terhadap pembayaran sewa Karina Marchiananda Putri , Universitas Diponegoro, Semarang, (Tahun 2024)
2	Edwin Rahmat Yulianto, (Universitas	Analisis Perbandingan Pembiayaan Properti Menggunakan Akad	Hasil dari penelitian ini adalah terdapat beberapa kelemahan	Pada penelitian ini berfokus terhadap penggunaan akad

	Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Tahun 2019)	MMQ (Musyarakah Mutanaqisah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Bank Muamalat Indonesia)	pada akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), yang menyebabkan akad ini belum maksimal pada peningkatan profit Bank Muamalat Indonesia. Sedangkan akad Murabahah berada dalam posisi yang kuat dan berpeluang terus meningkat, sehingga bisa menghasilkan profit pada Bank Muamalat Indonesia.	musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan rumah antara nasabah dengan bank yang dimana bank syariah indonesia akan mendapatkan kepastian hukum ketika nasabah wanprestasi terhadap pembayaran sewa Karina Marchiananda Putri , Universitas Diponegoro, Semarang, (Tahun 2024)
--	---	--	--	---