

ABSTRAK

Nur Hafizhatul Khairi (2249040020). Implementasi Hak Tanggungan dalam Produk Pembiayaan KPR iB Hijrah yang menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung

Produk pembiayaan KPR iB Hijrah merupakan salah satu produk di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung dengan akad *musyarakahmutanaqishah*. Pembiayaan ini merupakan bentuk kolaborasi modal antara Bank Muamalat dan Nasabah untuk membeli rumah, di mana kepemilikan akan dialihkan kepada nasabah setelah akad berakhir. Dalam praktiknya, pembiayaan ini menerapkan hak tanggungan pada objek yang terikat dengan akad *musyarakahmutanaqishah*.

Tujuan Penelitian ini untuk menganalisis: 1) pelaksanaan produk pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KCP Ujung Berung; 2) hak tanggungan dalam produk pembiayaan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KCP Ujung Berung; 3) dasar hukum hak tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996; 4) analisis produk pembiayaan KPR iB Hijrah dan hak tanggungan berdasarkan hukum ekonomi syariah di Bank Muamalat KCP Ujung Berung.

Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis-empiris dengan menggunakan metode kualitatif. Data primer diperoleh melalui proses observasi, wawancara, dan dokumentasi di Bank Muamalat KCP Ujung Berung Bandung. Dan data sekunder didapatkan dari buku, jurnal, Fatwa DSN-MUI, dan dokumen yang relevan. Sementara itu, analisis data dilakukan dengan cara reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Akad *musyarakah mutanaqishah* dalam transaksi KPR iB Hijrah berfungsi sebagai pedoman dalam melaksanakan transaksi, agar modal yang diberikan, keuntungan yang diperoleh, dan pemindahan objek dilakukan sesuai dengan prinsip syariah, sehingga lebih adil dan transparan. Pembiayaan ini menempatkan hak tanggungan sebagai jaminan, yang diberikan dalam bentuk sertifikat untuk memberikan kepercayaan kepada Bank Muamalat terhadap pembiayaan ini.

Hasil penelitian: 1) Implementasi pembiayaan KPR iB Hijrah telah sesuai dengan Fatwa No. 73/2008 tentang *MusyarakahMutanaqishah* dan diperkuat oleh Fatwa 161/2025 tentang *Syirkah Milk Mutanaqishah* sebagai pengembang akad *musyarakahmutanaqishah* di LKS. 2) Bank Muamalat menyertakan sertifikat hak tanggungan sebagai jaminan yang diberikan nasabah dan akan dikembalikan ketika pembiayaan telah dilunasi. 3) Ketentuan hak tanggungan harus mengikuti peraturan yang diatur dalam UUHT dan PP No. 128/2015. 4) Analisis hukum ekonomi syariah, pembiayaan KPR iB Hijrah dalam konteks kerja sama diperbolehkan berdasarkan landasan hukum QS. Shad: 24 dan HR. Abu Daud dari Abu Hurairah. Sementara itu, hak tanggungan diatur dalam Fatwa 68/2008 tentang *Rahn Tasjily* mengenai penyerahan bukti sah kepemilikan atau sertifikat, yang merupakan objek dari akad *musyarakahmutanaqishah*. Menurut kaidah fiqh muamalah, selama tidak ada dalil yang melarangnya, maka hak tanggungan objek *musyarakahmutanaqishah* diperbolehkan dan tidak melanggar prinsip syariah. Sebab yang dijaminakan merupakan bagian kepemilikan nasabah.

ABSTRACT

Nur Hafizhatul Khairi (2249040020). *The Implementation of Mortgage Rights In The Financing Product of KPR IB Hijrah By Using The Musyarakah Mutanaqishah Contract At Muamalat Bank KCP Ujung Berung Bandung*

The iB Hijrah mortgage financing product is one of the products at Bank Muamalat KCP Ujung Berung with a mmq contract. This financing is a form of capital collaboration between Bank Muamalat and the Customer to buy a house, where ownership will be transferred to the customer after the contract ends. In practice, this financing applies the right of dependency to objects that are bound by the mmq contract.

The purpose of this study is to analyze: 1) the implementation of mortgage financing products iB Hijrah at Bank Muamalat; 2) dependents in the iB Hijrah mortgage financing product at Bank Muamalat; 3) the legal basis of dependents based on Law No. 4 of 1996; 4) analysis of mortgage iB Hijrah financing products and dependent rights based on sharia economic law at Bank Muamalat.

The method used is a juridical-empirical approach using qualitative methods. Primary data was obtained through observation, interview, and documentation processes at Bank Muamalat KCP Ujung Berung. And secondary data is obtained from books, journals, DSN-MUI Fatwas, and relevant documents. Meanwhile, data analysis is carried out by means of data reduction, data presentation, and conclusion drawn.

The mmq contract in the iB Hijrah KPR transaction serves as a guideline in carrying out transactions, so that the capital provided, the profits obtained, and the transfer of objects are carried out in accordance with sharia principles, so that it is fairer and more transparent. This financing places the right of dependency as collateral, which is given in the form of a certificate to give trust to Bank Muamalat for this financing.

The results of the study: 1) The implementation of mortgage financing iB Hijrah has been in accordance with Fatwa No. 73/2008 Musharakah Mutanaqishah and strengthened by Fatwa 161/2025 Syirkah Milk Mutanaqishah as the developer of the Musyarakah Mutanaqishah contract in LKS. 2) Bank Muamalat includes a certificate of dependency rights as collateral provided by the customer and will be returned when the financing has been repaid. 3) The provisions of dependent rights must follow the regulations stipulated in the Law and Government Regulation No. 128/2015. 4) Analysis of sharia economic law, mortgage financing iB Hijrah in the context of cooperation is allowed based on the legal basis of QS. Shad: 24 and HR. Abu Daud from Abu Hurairah. Meanwhile, the right of dependency is regulated in Fatwa 68/2008 Rahn Tasjily regarding the submission of valid proof of ownership or certificate, which is the object of the mutaqishah musyarakah contract. According to the rules of fiqh muamalah, as long as there is no evidence that prohibits it, then the right of dependency of the object of musyarakah mutanaqishah is permissible and does not violate the principles of sharia. Because the pledged is part of the customer's ownership.

الخلاصة

نور حافظة الخيري. (2249040020) تنفيذ حقوق الضمان العقاري لمنتجات تمويل العقاري للهجرة الإسلامية باستخدام اتفاقية المشاركة المتناقصة في بنك معاملات أوجونج بيرونج باندونج

منتج تمويل الضمان العقاري لمنتجات هو أحد المنتجات في بنك معاملات أوجونج بيرونج باندونج بعقد المشاركة المتناقصة. هذا التمويل هو شكل من أشكال التعاون الرأسمالي بينك معاملات والعميل لشراء منزل، حيث يتم نقل الملكية إلى العميل بعد انتهاء العقد. في الواقع، يطبق هذا التمويل حق الاعتماد على الأشياء الملمزة بعقد المشاركة المتناقصة.

الغرض من هذا البحث هو تحليل: (١) تنفيذ منتجات تمويل العقاري للهجرة الإسلامية في بنك معاملات أوجونج بيرونج. (٢) حقوق الضمان في منتج تمويل العقاري للهجرة الإسلامية في بنك معاملات أوجونج بيرونج. (٣) الأساس القانوني لحقوق التابعين بناءً على القانون رقم ٤ لعام ١٩٩٦. (٤) تحليل منتجات تمويل العقاري للهجرة الإسلامية والمعالين بناءً على الشريعة الاقتصادية في بنك معاملات أوجونج بيرونج. الطريقة المستخدمة هي نهج قانوني-تجريبي يستخدم الطرق النوعية. تم الحصول على البيانات الأولية من خلال عمليات الملاحظة والمقابلات والتوثيق بينك معاملات أوجونج بيرونج باندونج. ويتم الحصول على البيانات الثانوية من الكتب والمجلات وفتاوى والوثائق ذات الصلة. وفي أثناء، يتم إجراء تحليل البيانات من خلال تقليل البيانات، وعرض البيانات، واستخلاص الاستنتاجات.

يعمل عقد المشاركة المتناقصة في صيغة منتج تمويل العقاري للهجرة الإسلامية كدليل لإجراء المعاملات، بحيث يتم رأس المال المقدم، والأرباح المحققة، ونقل الأشياء وفقاً لمبادئ الشريعة، ليكون أكثر عدلاً وشفافية. يضع هذا التمويل المعالين كضمان، يمنح على شكل شهادة لمنح الأمانة لبنك معاملات لهذا التمويل.

نتائج البحث: (١) تم تنفيذ تمويل حقوق الضمان العقاري لمنتجات تمويل العقاري للهجرة الإسلامية وفقاً للفتوى رقم ٢٠٠٨/٧٣ المتعلقة بمشاركة المتناقصة وتعزز بفتوى ٢٠٢٥/١٦١ المتعلقة شركة الملك المتناقصة كمطور لعقد المشاركة المتناقصة في LKS. (٢) يتضمن بنك معاملات شهادة حقوق الاعتماد كضمان مقدم من العميل وسيتم إرجاعها عند سداد التمويل. (٣) يجب أن تتوافق أحكام حقوق الضمان مع اللوائح المنصوص عليها في القانون واللائحة الحكومية رقم ٢٠١٥/١٢٨. (٤) يسمح بتحليل الشريعة الاقتصادية، وتمويل حقوق الضمان العقاري للهجرة الإسلامية في سياق التعاون بناءً على الأساس القانوني للنظام الاشتراكي المشترك. ص: ٢٤ سنة وأبو داود من أبو هريرا. وفي الوقت نفسه، يتم تنظيم حق التبعية في الفتوى ٢٠٠٨/٦٨ المتعلقة براهنت تسجلي بخصوص تقديم إثبات ملكية أو شهادة صحيحة، وهو هدف عقد المسار المتناقصة. وفقاً لقواعد فقه المعاملة، الأصل في الأشياء الإباحة حتى يدل الدليل على التحريم، فإن حق التبعية لموضوع المشاركة المتناقصة يجوز ولا يخالف مبادئ الشريعة. لأن ما يتم التعهد به هو جزء من ملكية العميل.