



SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS KONGSI PEMILIKAN RUMAH  
SYARI'AH (KPRS) MELALUI AKAD PEMBIAYAAN  
MUSYARAKAH PADA PT. BANK MUAMALAT  
INDONESIA Tbk CABANG JEMBER**

**(A LEGAL ANALYSIS OF "SHARIA HOUSE" OWNERSHIP THROUGH  
FINANCING AGREEMENT OF SHARIA-BASED PARTNERSHIP  
(MUSYARAKAH) IN PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk,  
BRANCH OFFICE OF JEMBER)**

**RICCA CAHYANI PURBA  
NIM. 030710101043**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2008**

**SKRIPSI**

**ANALISIS YURIDIS KONGSI PEMILIKAN RUMAH  
SYARI'AH (KPRS) MELALUI AKAD PEMBIAYAAN  
MUSYARAKAH PADA PT. BANK MUAMALAT  
INDONESIA Tbk CABANG JEMBER**

**(A LEGAL ANALYSIS OF "SHARIA HOUSE" OWNERSHIP THROUGH  
FINANCING AGREEMENT OF SHARIA-BASED PARTNERSHIP  
(MUSYARAKAH) IN PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk,  
BRANCH OFFICE OF JEMBER)**

**RICCA CAHYANI PURBA  
NIM. 030710101043**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2008**

## **SURAT PERNYATAAN**

Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama : RICCA CAHYANI PURBA  
Tempat/Tanggal lahir : JEMBER / 09 NOPEMBER 1984  
Nomor Induk : 030710101043  
Program Studi/Jurusan : ILMU HUKUM / KEPERDATAAN

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa SKRIPSI berjudul:

ANALISIS YURIDIS KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARI'AH (KPRS)  
MELALUI AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH PADA PT. BANK  
MUAMALAT Tbk CABANG JEMBER adalah hasil karya sendiri dan tidak  
pernah dipublikasikan dan dipakai pada skripsi orang lain.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dapat  
dipergunakan bilamana diperlukan.

Jember, 28 Desember 2007  
Yang membuat pernyataan

RICCA CAHYANI PURBA  
NIM. 030710101043

## MOTTO

**“KEBAIKAN ITU MENIMBULKAN CAHAYA PADA WAJAH DAN DALAM HATI, KELUASAN REJEKI, DAN KECINTAAN MAKHLUK. SEBALIKNYA, KEJAHATAN ITU MENIMBULKAN CAHAYA HITAM PADA WAJAH, KEGELAPAN DALAM HATI, KESEMPITAN DALAM REJEKI, DAN KEBENCIAN DALAM DADA MANUSIA.”\***

---

\* Ibnu Abbas dalam DR. ‘Aidh bin ‘Abdullah al-Qarni yang berjudul Bertaubatlah Agar Menang Dunia Akhirat (2006: 193)

## **PERSEMBAHAN**

Kupersembahkan skripsi ini kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta, Ayah Wimpi Pratondo dan Ibu Nurfarida, yang telah memberikan segala cinta dan doa yang tulus, atas kesabaran dan pengorbanan kepada penulis.
2. Alma Mater Tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu kepada penulis.

**ANALISIS YURIDIS KONGSI PEMILIKAN RUMAH  
SYARI'AH (KPRS) MELALUI AKAD PEMBIAYAAN  
MUSYARAKAH PADA PT. BANK MUAMALAT  
INDONESIA Tbk CABANG JEMBER**

**(A LEGAL ANALYSIS OF "SHARIA HOUSE" OWNERSHIP THROUGH  
FINANCING AGREEMENT OF SHARIA-BASED PARTNERSHIP  
(MUSYARAKAH) IN PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk,  
BRANCH OFFICE OF JEMBER)**

**SKRIPSI**

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Dalam Program Studi Ilmu Hukum Pada  
Fakultas Hukum Universitas Jember

**Ricca Cahyani Purba  
030710101043**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
JEMBER  
JANUARI 2008**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 17 DESEMBER 2007**

Oleh

**Pembimbing**

**Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.,M.H.**  
**NIP. 131 276 661**

**Pembantu Pembimbing**

**EMI ZULAIKA, S.H.**  
**NIP. 132 288 193**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

**ANALISIS YURIDIS KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARI'AH (KPRS) MELALUI AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk CABANG JEMBER**

Oleh

**RICCA CAHYANI PURBA**  
**NIM. 030710101043**

Menyetujui,

**Pembimbing**

**Pembantu Pembimbing**

**Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.,M.H.**  
**NIP. 131 276 661**

**EMI ZULAIKA, S.H.**  
**NIP. 132 288 193**

Mengesahkan,  
Departemen Pendidikan Republik Indonesia  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

**KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.**  
**NIP. 130 808 985**



Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis  
Tanggal : 3  
Bulan : Januari  
Tahun : 2008

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji**

**Ketua**

**Sekretaris**

**MARDI HANDONO, S.H.,M.H.**  
NIP. 131 832 299

**IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H.,M.H.**  
NIP. 132 164 568

**Anggota Penguji**

**Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.,M.H.**  
NIP. 131 276 661

.....

**EMI ZULAIKA, S.H.**  
NIP. 132 288 193

.....

## UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamualaikum wr. wb.

Puji syukur penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan Strata Satu (S1) dan memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Untuk mencapai tujuan tersebut, penulis mengangkat skripsi dengan judul ” ANALISIS YURIDIS KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) MELALUI AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk CABANG JEMBER”. Skripsi ini tidak akan dapat selesai tanpa bantuan dari banyak pihak, oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis hendak mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu Hj. Liliek Istiqomah, S.H.M.H., dosen pembimbing penulis. Terima kasih atas kesabaran, bimbingan dan waktu yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan lancar.
2. Ibu Emi Zulaika, S.H., dosen pembantu pembimbing. Terima kasih atas kesabaran, bimbingan, dan waktu yang diberikan untuk memperlancar skripsi penulis.
3. Bapak Mardi Handono, S.H.,M.H., Ketua jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember sekaligus menjadi Ketua Penguji, terima kasih atas waktu dan kesabaran yang diberikan.
4. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H.,M.H.. Sekretaris Penguji, terima kasih atas kesediaan dan kesabaran yang diberikan.
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.S.U., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Totok Sudaryanto, S.H.,M.H., Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak I Ketut Suandra, S.H., Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.h.,M.H., Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.

9. Bapak H. Purnomo, S.H., Dosen Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas Jember.
10. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum atas kesabaran dan ilmu yang diberikan kepada penulis selama kuliah.
11. Segenap karyawan dan karyawan Fakultas Hukum atas kesabaran dalam memberikan pelayanan kepada penulis selama kuliah.
12. Pimpinan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Jember beserta karyawan yang sudah membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian selama ini khususnya mbak Dian dan mbak Riza.
13. Mas Shofan, terima kasih sudah sabar bimbing dan dukung penulis baik materi dan non materi. Semoga Allah meluaskan rejekimu, memudahkan segala urusanmu, dan mengabulkan apa yang menjadi harapan dan doamu, amin.
14. Kedua kakakku tercinta (Mas Najib dan Mbak Widya) yang sudah banyak bantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, terima kasih atas dukungan doa, waktu dan bimbingannya. Semoga Allah menjadikan sebagai amal jariyah yang tidak pernah putus pahalanya.
15. Pak De Yusuf Sekeluarga dan Tante Mila, terima kasih buat doa dan bimbingan kepada penulis baik duniawi maupun ukhrawi. Semoga Allah menjadikan sebagai amal jariyah yang tidak pernah putus pahalanya.
16. Bu Hera, Mbak Nana dan Dik Basith, terima kasih banyak buat bantuan dukungan dan doa semoga Allah menjadikan sebagai amal jariyah yang tidak pernah putus pahalanya. Amin.
17. Adik-adikku tersayang Berli, Fero, dan Faiq harus rajin belajar biar cepet lulus sekolah.
18. Teman sepermainanku Puji, Ari, Yunik, Natali, Indah. sudah sabar dan baik dengan penulis, terima kasih buat dukungan dan bantuannya selama ini.
19. Teman BAHANA JUSTITIA terima kasih buat bantuan dan dukungannya.
20. Teman-teman KKM ada Ari, Puji, Indah, Dinda, Yosi, Manggala. Terima kasih sudah memberikan kenangan selama KKM, cepet lulus ya, terima kasih buat dukungan dan bantuannya.

21. Teman-teman mahasiswa khususnya angkatan 2003 yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.

Semoga Skripsi ini memberikan manfaat bagi yang membaca dan menjadi bahan pertimbangan bagi penulisan selanjutnya dengan kajian yang sejenis.

Wassalamualaikum wr. wb.

Jember, Januari 2008

Penulis

## DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan	
Halaman Sampul Dalam .....	i
Halaman Pernyataan .....	ii
Halaman Motto .....	iii
Halaman Persembahan.....	iv
Halaman Prasyarat Gelar .....	v
Halaman Persetujuan .....	vi
Halaman Pengesahan .....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji .....	viii
Halaman Ucapan Terima Kasih .....	ix
Daftar Isi .....	xii
Daftar Lampiran .....	xiv
Ringkasan .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Ruang Lingkup .....	6
1.3 Rumusan Masalah .....	6
1.4 Tujuan Penulisan .....	7
1.4.1 Tujuan Umum.....	7
1.4.2 Tujuan Khusus .....	7
1.5 Metodologi Penelitian.....	8
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	8
1.5.2 Sumber Bahan Hukum .....	8
1.5.2.1 Sumber Bahan Hukum Primer .....	8
1.5.2.2 Sumber Bahan Hukum sekunder.....	9
1.5.2.3 Bahan Non Hukum.....	9
1.5.3 Metodologi Pengumpulan Bahan Hukum .....	10
1.5.4 Ananlisis Bahan Hukum.....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>11</b>
2.1 Pengertian Bank .....	11
2.2 Bank Berdasarkan Prinsip Syariah .....	12
2.2.1 Pengertian Bank Berdasarkan Prinsip Syariah .....	11
2.2.2 Tujuan Bank Berdasarkan Prinsip Syariah .....	14
2.3 Pengertian Akad .....	14
2.4 Pengertian Bagi Hasil .....	15
2.5 Pengertian Pembiayaan .....	16

2.6	Pengertian Musyarakah .....	17
2.7	Kongsi Pemilikan Rumah Syari'ah .....	19
BAB III	PEMBAHASAN .....	21
3.1	Pelaksanaan Kongsi Pemilikan Rumah Syari'ah (KPRS) Melalui Akad Pembiayaan Musyarakah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Jember .....	21
3.2	Mekanisme Pelaksanaan Bagi Hasil Kongsi Pemilikan Rumah Syari'ah (KPRS) Antara PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Jember ( <i>shahibul maal</i> ) dengan nasabah ( <i>mudharib</i> ) .....	32
3.3	Upaya Hukum Jika Terjadi Wanprestasi Pada Pelaksanaan Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syari'ah (KPRS) Melalui Akad Pembiayaan Musyarakah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Jember .....	37
BAB IV	PENUTUP .....	43
4.1	Kesimpulan .....	43
4.2	Saran .....	44

DAFTAR PUSTAKA  
LAMPIRAN

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1. Surat Keterangan Penelitian dari Fakultas Hukum
- Lampiran 2. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Instansi
- Lampiran 3. Formulir Pembiayaan
- Lampiran 4. Formulir Persetujuan Suami Istri
- Lampiran 5. Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan  
Musyarakah

## RINGKASAN

Bank Muamalat Indonesia, adalah [bank](#) umum pertama di Indonesia yang menerapkan prinsip [Syari'ah Islam](#) dalam menjalankan operasionalnya. Didirikan pada tahun [1991](#), yang diprakarsai oleh [Majelis Ulama Indonesia](#) (MUI) dan Pemerintah Indonesia. Mulai beroperasi pada tahun [1992](#), yang didukung oleh cendekiawan Muslim dan pengusaha, serta masyarakat luas. Pada tahun [1994](#), telah menjadi [bank devisa](#). Produk pendanaan yang ada menggunakan prinsip [Wadiah \(titipan\)](#) dan [Mudharabah \(bagi-hasil\)](#). Sedangkan penanaman dananya menggunakan prinsip [jual beli](#), bagi-hasil dan [sewa](#).

Ide mendirikan Bank Muamalat Indonesia (BMI) tercetus dalam sebuah lokakarya MUI bertema "Masalah Bunga Bank dan Perbankan" yang diadakan pada pertengahan [Agustus 1990](#) di [Cisarua Bogor](#). Peserta lokakarya sepakat menugaskan Komite Pengembangan Ekonomi umat membentuk sebuah bank yang kegiatannya berpedoman pada Syari'ah Islam. Keputusan ini dikukuhkan dalam Munas MUI akhir Agustus 1990 di [Jakarta](#). Tim yang terbentuk, yang kemudian dikenal sebagai Tim Perbankan MUI, diketuai Dr. H.M. Amin Aziz

Salah satu bank umum yang beroperasi berdasarkan prinsip syari'ah di Indonesia saat ini adalah PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Jember. Bank Muamalat Indonesia ini hadir sebagai salah satu lembaga perbankan syari'ah yang mencoba menepis anggapan dari kebanyakan masyarakat luas yang menganggap semua lembaga perbankan mempergunakan bunga sebagai hasil dari pemberian bantuan modal usaha melalui produk yang ada berupa pemberian pembiayaan dengan prinsip bagi hasil.

Bentuk-bentuk pembiayaan yang ditawarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia merupakan alternatif yang dapat diperoleh bagi masyarakat, terutama bagi umat Islam. Salah satu bentuk pembiayaan yang ditawarkan adalah pembiayaan Al Musyarakah. Pembiayaan ini dilakukan oleh pihak penyandang dana (*shahibul maal*) dengan pengelola dana (*mudharib*), pihak bank sebagai penyandang dana menyediakan sebagian dari pembiayaan bagi usaha atau kegiatan tertentu, dan yang sebagian lain disediakan oleh pengelola dana sebagai mitra usaha.

Pada praktek perbankan, khususnya perbankan syari'ah pemberian pembiayaan sudah menjadi kelaziman bagi bank, dalam hal ini PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Jember memberikan pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syari'ah (KPRS) dengan menggunakan pembiayaan musyarakah. Pembiayaan KPRS ini dapat digunakan sebagai pembiayaan dalam pembelian rumah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis berusaha mengkaji dan menganalisa masalah tersebut dengan menulisnya dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“ANALISIS YURIDIS KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARI'AH (KPRS) MELALUI AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH PADA PT. BANK MUAMALAT Tbk CABANG JEMBER”**.

Penulisan skripsi ini mempunyai tujuan umum dan tujuan khusus yakni untuk mengkaji pelaksanaan akad pembiayaan musyarakah dalam kongsi pemilikan rumah syari'ah berikut dengan bagi hasil dan upaya penyelesaian wanprestasi yang terjadi.



Dalam penulisan skripsi ini pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber bahan hukum menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah studi kepustakaan yaitu metode pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan materi permasalahan yang akan dikaji. Analisis bahan hukum dalam skripsi ini menggunakan metode deduktif yang selanjutnya diolah secara kualitatif.

Prosedur atau mekanisme akad pembiayaan merupakan langkah-langkah atau proses yang harus dilalui dalam pengajuan pembiayaan. Adapun langkah-langkah yang harus dijalani dalam pembuatan akad pembiayaan musyarakah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Jember, yang dilakukan dengan beberapa tahap yaitu: *pertama*, tahap administrasi. *Kedua*, tahap analisa. *Ketiga*, tahap pengikatan pembiayaan. *Keempat*, tahap realisasi pembiayaan. *Kelima*, tahap pemantauan dan pengawasan.

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Jember menggunakan sistem *Revenue Sharing* dalam pelaksanaan bagi hasil. Pelaksanaan bagi hasil pada pembiayaan musyarakah dilakukan sesuai dengan nisbah yang telah ditentukan pada awal pembuatan akad. Semakin besar pengembalian dana pembiayaan maka semakin besar pula hak kepemilikan rumah mudharib hingga pada akhirnya hak kepemilikan tersebut menjadi sepenuhnya milik mudharib

Upaya hukum yang dilakukan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Jember apabila terjadi wanprestasi, *pertama*, dilakukannya musyawarah. *Kedua*, dengan mencari pengganti sewa apabila tidak mendapatkan pengganti sewa maka akan dilakukan penjualan aset. *Ketiga*, melalui arbitrase dengan menyerahkan masalah tersebut kepada BASYARNAS. *Keempat*, menyerahkan masalah tersebut kepada Pengadilan Agama setempat untuk melakukan sita jaminan. Namun, sejauh ini PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Jember dalam pelaksanaan pembiayaan belum pernah terjadi kasus wanprestasi.

Dalam pelaksanaan pembiayaan musyarakah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Jember diharapkan dapat diperluas untuk bidang usaha tidak hanya pembiayaan rumah saja. Lebih sosialisasi lagi dalam pemberitahuan tentang KPRS melalui pembiayaan musyarakah terhadap masyarakat luas agar masyarakat luas dapat mengetahui dan dapat tertarik untuk mengadakan kerjasama dengan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Jember. Di dalam melakukan upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Jember diharapkan tetap mengacu pada prinsip-prinsip yang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syari'ah dengan mengutamakan pada jalan kekeluargaan, yang selaras dengan nilai-nilai syari'ah.