

**SKRIPSI**

**PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DAN IJARAH PADA  
KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) DI PT.  
BANK MUAMALAT INDONESIA TBK. KANTOR  
CABANG JEMBER**

*(Musyarakah and Ijarah Funding for Kongsi Pemilikan  
Rumah Syariah (KPRS) in Muamalat Bank of Indonesia Inc.  
Jember Branch Office)*

Oleh :

**RACHMAD YANUAR**

**NIM 050710101076**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2010**

**SKRIPSI**

**PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DAN IJARAH PADA  
KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) DI PT.  
BANK MUAMALAT INDONESIA TBK. KANTOR  
CABANG JEMBER**

*(Musyarakah and Ijarah Funding for Kongsi Pemilikan  
Rumah Syariah (KPRS) in Muamalat Bank of Indonesia Inc.  
Jember Branch Office)*

**RACHMAD YANUAR  
NIM 050710101076**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2010**

**MOTTO**

*Terjemahan QS Al-An'am 162 : "sesungguhnya shalatku, ibadahku, hidupku dan matiku hanyalah untuk Allah, Tuhan semesta alam"<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Terjemahan QS Al-An'am Ayat 162

## **Persembahan**

Kupersembahkan skripsi ini kepada:

1. Mamaku Hj. Sri Rahayati dan Papaku H. M. Soediarso yang tercinta, atas curahan kasih sayang tiada akhir, nasehat, dukungan, kepercayaan dan limpahan do'a restu yang tulus untukku. Semoga aku bisa menjadi apa yang kalian inginkan;
2. Alma Materku yang kubanggakan Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Bapak Ibu guru/ Dosen sejak dari Taman Kanak-kanak sampai Perguruan Tinggi yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan suri tauladan.
4. Kakakku Sylvi Soediar, Dadik Setyo Widodo dan Rachmadani Ardyan yang tercinta, atas segala perhatian, dukungan, kasih sayang dan do'a;
5. Nur Indira Wardhani, AMF., Nur Khashia Syafitri yang telah menjadikan hidupku lebih berarti.

**SKRIPSI****PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DAN IJARAH PADA  
KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) DI PT.  
BANK MUAMALAT INDONESIA TBK. KANTOR  
CABANG JEMBER**

*(Musyarakah and Ijarah Funding for Kongsi Pemilikan  
Rumah Syariah (KPRS) in Muamalat Bank of Indonesia Inc.  
Jember Branch Office)*

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Jember

**RACHMAD YANUAR****NIM 050710101076**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
JEMBER, 18 FEBRUARI 2010**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL, 18 FEBRUARI 2010**

**Oleh :**

**Pembimbing**

**Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H., M.H.**

**NIP. 19490502 198303 2 001**

**Pembantu Pembimbing**

**IKARINI DANI WIDYANTI, S.H., M.H.**

**NIP. 19730627 199702 2 001**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan Judul :

**PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DAN IJARAH PADA KONGSI  
PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) DI PT. BANK  
MUAMALAT INDONESIA TBK. KANTOR CABANG JEMBER**

Oleh :

**RACHMAD YANUAR**  
**NIM. 050710101076**

**Mengetahui,**

**Pembimbing**

**Pembantu Pembimbing**

**Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H., M.H.**  
**NIP. 19490502 198303 2 001**

**IKARINI DANI WIDYANTI, S.H., M.H.**  
**NIP. 19730627 199702 2 001**

**Mengesahkan :**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
DEKAN,**

**Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 19600101 198802 1 001**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 25

Bulan : Februari

Tahun : 2010

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

**Panitia Penguji****Ketua****Sekretaris**

**EDY SRIONO, S.H., M.H.**  
**NIP. 19550504 198403 1 001**

**NANANG SUPARTO, S.H.**  
**NIP. 19571121 198403 1 001**

**Anggota Penguji**

**Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H., M.H.**  
**NIP. 19490502 198303 2 001**

.....

**IKARINI DANI WIDYANTI, S.H., M.H.**  
**NIP. 19730627 199702 2 001**

.....



**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rachmad Yanuar

NIM : 050710101076

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: **"PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DAN IJARAH PADA KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) DI PT. BANK MUAMALAT TBK. KANTOR CABANG JEMBER"** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 18 Februari 2010

Yang menyatakan,

**RACHMAD YANUAR**

**NIM. 050710101076**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Pertama-tama penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala berkah, rahmat dan hidayah-Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Terima kasih yang tak terhingga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, yaitu :

1. Ibu Hj. Liliek Istiqomah, S.H., M.H., Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini yang telah memberikan bimbingan dan nasehat dengan sabar sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan;
2. Ibu Ikarini Dani Widyanti, S.H., M.H., Pembantu Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan nasehat dengan sabar hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. Bapak Edy Sriono, S.H., M.H., Ketua Penguji;
4. Bapak Nanang Suparto, S.H., Sekretaris Penguji;
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Pembantu Dekan II, dan Bapak H. Eddy Mulyono, S.H., M.H., Pembantu Dekan III;
7. Bapak Samsudi, S.H., M.H., Dosen Pembimbing Akademik atas bimbingannya;
8. Bapak dan Ibu Dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama di bangku kuliah;
9. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember, atas pelayanan dan kerjasamanya;
10. An' Nu'man Cupriadi, Pimpinan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Jember;
11. Hendro Maulana, S.H., Karyawan PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Semarang atas bantuan dan saran selama penulisan skripsi;

12. Dian Rafikawati S.H. dan Rindang Ainany, Karyawan Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Jember atas bantuan dan saran selama penulisan skripsi;
13. Moh. Zainal Arifin, Ahmad Hilmie Rosyadi, Mirliana Adistya Rakhmi, S.H., Dwi Febri Indah Setyarini, S.H. terima kasih atas persahabatan dan kebersamaan yang indah, serta tempat berbagi dalam suka dan duka;
14. Sahabat-sahabatku, terima kasih atas kebersamaannya dalam suka dan duka (Antok "Semongko", Mey "Gendut", Hilmy "Pentol", Ery Budi Atina, S. Pd., Aryo).;
15. Seluruh teman seperjuangan angkatan 2005 di Fakultas Hukum Universitas Jember;
16. Kepada semua pihak yang berjasa, serta pihak-pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita, semoga amal dan perbuatan baik kita selalu mendapat ridho-Nya. Semoga skripsi ini dapat menambah pengetahuan dan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum bagi agama dan bangsaku.

Jember, Februari 2010

Penulis

## RINGKASAN

Skripsi berjudul **”PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DAN IJARAH PADA KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) DI PT. BANK MUAMALAT INDONESIA TBK. KANTOR CABANG JEMBER”** berlatar belakang pada sistem ekonomi berdasarkan nilai Islam (Syariah) dengan mengangkat prinsip-prinsipnya ke dalam Sistem Hukum Nasional. Prinsip tersebut adalah prinsip syariah yang berlandaskan pada nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, dan keuniversalan (*rahmatan lil ‘alamin*). Nilai-nilai tersebut diterapkan dalam pengaturan perbankan yang didasarkan pada prinsip syariah yang disebut Perbankan Syariah.

Salah satu bank umum yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah di Indonesia saat ini adalah PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Bank Muamalat Indonesia Tbk, ini hadir sebagai salah satu lembaga Perbankan Syariah 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. Salah satu produk yang menggunakan skema pembiayaan dengan prinsip bagi hasil adalah Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS). Dalam produk ini skema pembiayaan yang digunakan adalah pembiayaan *musyarakah* dan *ijarah*. *Musyarakah* sendiri adalah kerja sama antara dua orang atau lebih, dimana para pihak saling berkontribusi dana ataupun modal untuk melaksanakan usaha tertentu. Sedangkan *ijarah* adalah sewa-menyewa atau disebut *leasing* pada pembiayaan konvensional.

Permasalahan yang dibahas adalah apakah pembiayaan *musyarakah* dan *ijarah* dalam Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Jember sudah sesuai dengan Fatwa MUI yang mengatur tentang pembiayaan tersebut dan bagaimana upaya penyelesaiannya apabila *mudharib* melakukan wanprestasi pada pembiayaan Kongsi Pemilikan

Rumah Syariah (KPRS) di PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Jember.

Tujuan yang ingin dicapai adalah untuk mengetahui dan mengkaji kesesuaian pembiayaan *musyarakah* dan *ijarah* pada Kongsi Pemilikan Rumah Syariah dengan Fatwa MUI yang mengatur tentang pembiayaan tersebut, untuk mengetahui dan mengkaji upaya penyelesaian apabila *mudharib* melakukan wanprestasi pada pembiayaan Kongsi Pemilikan Syariah di PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Jember.

Metode penelitian meliputi tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif, pendekatan masalah adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Sumber bahan hukum menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan *non*-hukum. Analisis bahan hukum dengan menggunakan metode metode deduktif.

Pada pembiayaan *musyarakah* bank dan pihak nasabah berkongsi untuk membeli suatu tanah dan bangunan dimana porsi pemilikan bank dan nasabah ditentukan dengan modal yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Sedangkan *ijarah* atau sewa-menyewa pada pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) berfungsi sebagai biaya sewa sekaligus angsuran dan pembelian saham atau porsi yang dimiliki oleh bank sehingga pada akhir waktu pembiayaan tanah dan bangunan itu sepenuhnya menjadi milik nasabah. Kombinasi dari dua akad ini oleh para pakar ataupun cendikiawan Islam disebut *musyarakah mutanaqisah*. *Musyarakah mutanaqisah (decreasing participation)* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.

Apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak terutama nasabah (*mudharib*) maka langkah utama yang dilakukan oleh PT. Bank

Muamalat Indonesia Tbk, adalah melakukan musyawarah dimana langkah ini mencakup *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring*. Dan apabila dengan musyawarah tidak didapatkan sebuah kesepakatan maka kedua belah pihak sepakat untuk melimpahkan atau menyerahkan kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS). Basyarnas merupakan suatu alternatif penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi, namun dengan adanya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama maka segala sengketa ekonomi syariah dapat diselesaikan di Pengadilan Agama. Akan tetapi sampai saat ini belum ada Peraturan Pemerintah yang menyebutkan bahwa pelaksanaan sengketa ekonomi syariah dapat diselesaikan di dalam Pengadilan Agama. Oleh karena itu sampai saat ini pun sengketa ekonomi syariah belum dapat diselesaikan di Pengadilan Agama. Oleh karena itu para pihak khususnya PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, menyerahkan sengketa ekonomi syariah kepada BASYARNAS karena banyak kemudahan dan keuntungan di dalamnya tentunya dengan kesepakatan kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah.

Nasabah dalam hal mendapatkan pembiayaan pada bank syariah khususnya Bank Muamalat Indonesia harus pintar untuk memilih pembiayaan jenis apa yang akan dipergunakan, karena pada bank syariah terdapat banyak jenis pembiayaan. Tentu saja harus didasarkan pada kebutuhan dan kemampuan nasabah dalam pengembalian pembiayaannya.

Perlu adanya sosialisasi dari bagian pemasaran agar Pembiayaan Kongsu Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang merupakan salah satu produk pembiayaan konsumtif dari PT. Bank Muamalat Tbk. Kantor Cabang Syariah Jember lebih diketahui oleh masyarakat dan banyak masyarakat yang berminat untuk mengajukan permohonan pembiayaan tersebut. Karena banyak sekali kemudahan dan keuntungan dalam mendapatkan pembiayaan di bank syariah.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENESAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>xi</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI.....</b>	<b>xvi</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xviii</b>

### **BAB 1. PENDAHULUAN**

1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penulisan.....	5
1.4 Metode Penulisan .....	6
1.4.1 Pendekatan Masalah .....	6
1.4.2 Sumber Bahan Hukum .....	7
a. Bahan Hukum Primer .....	7
b. Bahan Hukum Sekunder .....	7
c. Bahan Non Hukum .....	8
1.4.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum .....	8
1.4.4 Analisa Bahan Hukum .....	8

### **BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA**

2.1 Perbankan	
2.1.1 Pengertian Bank .....	10

2.1.2 Jenis-Jenis Bank .....	11
2.2 Bank Syariah	
2.2.1 Pengertian Bank Syariah .....	13
2.3 Musyarakah	
2.3.1 Pengertian Musyarakah .....	15
2.3.2 Rukun dan Syarat Musyarakah .....	16
2.4 Ijarah	
2.4.1 Pengertian Ijarah .....	18
2.4.2 Macam-macam Ijarah.....	19
2.4.3 Rukun Ijarah.....	20
2.5 Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)	
2.5.1 Pengertian KPRS.....	20
<b>BAB 3 PEMBAHASAN</b>	
3.1 Pembiayaan Musyarakah dan Ijarah Pada Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) di PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Jember .....	22
3.2 Upaya Penyelesaian Apabila Mudharib Melakukan Wanprestasi pada Pembiayaan Musyarakah dan Ijarah pada Kongsi Pemilikan Rumah Syariah di PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Jember ....	33
<b>BAB 4 PENUTUP</b>	
4.1 Kesimpulan .....	41
4.2 Saran.....	42
<b>DAFTAR BACAAN</b>	



**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Surat Penelitian Kepada Instansi;
2. Surat Keterangan telah melakukan penelitian;
3. Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah;
4. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Musyarakah*;
5. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*;
6. Akad Pembiayaan Musyarakah pada Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS);
7. Akad Pembiayaan Ijarah pada Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS).