



**SKRIPSI**

**ASPEK HUKUM KEPEMILIKAN HUNIAN SYARIAH  
DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH  
MUTANAQISAH DI PERBANKAN SYARIAH**

**THE ASPECTS OF SYARIAH'S IN RESIDENTIAL  
PROPERTY BASED ON MUSYARAKAH  
MUTANAQISAH CONTRACT  
IN SYARIAH BANKING**

Oleh :  
**RETNO KUSUMA DEWI**  
**NIM. 070710101104**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2012**

**SKRIPSI**

**ASPEK HUKUM KEPEMILIKAN HUNIAN SYARIAH  
DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH  
MUTANAQISAH DI PERBANKAN SYARIAH**

**THE ASPECTS OF SYARIAH'S IN RESIDENTIAL  
PROPERTY BASED ON MUSYARAKAH  
MUTANAQISAH CONTRACT  
IN SYARIAH BANKING**

Oleh :  
**RETNO KUSUMA DEWI**  
**NIM. 070710101104**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2012**

## **MOTTO**

“Tidak ada kata “Tidak Bisa” untuk suatu kebaikan”

“Segala Sesuatu Pasti Akan Indah pada Waktunya”

## **PERSEMBAHAN**

Kupersembahkan dengan cinta dan ketulusan hati karya ilmiah berupa skripsi ini kepada :

1. Ayahanda tercinta “Setiono” dan Mamaku tercinta “Isnani” yang penulis hormati dan selalu penulis banggakan.
2. Alma Mater Tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan.
3. Unit Kegiatan Mahasiswa Fakultas Ikatan Mahasiswa Pecinta Alam (IMPA) AKASIA FH-UNEJ yang penulis selalu banggakan.
4. Para guru penulis sejak Taman Kanak-Kanak hingga Perguruan Tinggi yang penulis sayangi dan hormati.

**ASPEK HUKUM KEPEMILIKAN HUNIAN SYARIAH  
DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH  
MUTANAQISAH DI PERBANKAN SYARIAH**

**THE ASPECTS OF SYARIAH'S IN RESIDENTIAL  
PROPERTY BASED ON MUSYARAKAH  
MUTANAQISAH CONTRACT  
IN SYARIAH BANKING**

**SKRIPSI**

Disusun untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :  
**RETNO KUSUMA DEWI**  
**NIM. 070710101104**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
Jember, 14 Februari 2012**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL, 14 Februari 2012**

**Oleh :  
Pembimbing,**

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP. 19480903 198002 1 001**

**Pembantu Pembimbing,**

**MOH ALI, S.H., M.H.  
NIP. 19721014 20050 1 1002**

## **PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

### **ASPEK HUKUM KEPEMILIKAN HUNIAN SYARIAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH DI PERBANKAN SYARIAH**

Oleh :

**RETNO KUSUMA DEWI**  
**NIM. 070710101104**

**Pembimbing,**

**Pembantu Pembimbing,**

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**  
**NIP. 19480903 198002 1 001**

**MOH. ALI, S.H., M.H.**  
**NIP. 19721014 200501 1 002**

Mengesahkan :  
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan  
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 : Selasa  
Tanggal : 14 (Empat Belas)  
Bulan : Februari  
Tahun : 2012

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

### **Panitia Penguji,**

**Ketua Penguji,**

**Sekretaris Penguji,**

**MARDI HANDONO, S.H., M.H.**  
NIP. 19631201 198902 1 001

**Dr. DYAH OCHTORINA S., S.H., M.Hum.**  
NIP. 19801026 200812 2 003

### **Anggota Penguji,**

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**  
NIP. 19480903 198002 1 001

.....

**MOH. ALI, S.H., M.H.**  
NIP. 19721014 200501 1 002

.....



## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

**NAMA: RETNO KUSUMA DEWI**

**NIM : 070710101104**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul **“ASPEK HUKUM KEPEMILIKAN HUNIAN SYARIAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH DI PERBANKAN SYARIAH”** 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 sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar adanya.

Jember, 24 Februari 2012

Yang Menyatakan,



**RETNO KUSUMA DEWI**

**NIM. 070710101104**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji bagi Allah Subhanahu wa Ta'ala yang telah memberikan rahmat, petunjuk, dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat mengerjakan skripsi ini dengan baik dan sesuai harapan. Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad Shallallahu'alaihi wa Sallam, keluarga, dan para sahabat.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan program studi ilmu hukum untuk memperoleh gelar sarjana hukum. Skripsi ini tercipta berkat usaha, semangat, dan doa yang diwujudkan dalam suatu kajian, analisis, dan pemikiran dalam koridor disiplin ilmu hukum yang dipelajari penulis yang kemudian diimplementasikan dalam bentuk tulisan berwujud skripsi berjudul **“ASPEK HUKUM KEPEMILIKAN HUNIAN SYARIAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH DI PERBANKAN SYARIAH”**.

Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, koreksi, dorongan, semangat, dan doa dari semua pihak, sehingga pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. yang penulis sayangi dan penulis hormati, selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis;
2. Bapak Moh. Ali, S.H., M.H. yang penulis sayangi dan penulis hormati, selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis;
3. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji yang telah memberikan arahan dan masukan kepada penulis, selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) penulis, serta selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;

4. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan saran dan arahan mulai dari pra sampai pasca penulisan skripsi ini kepada penulis;
5. Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Sugijono, S.H., M.H., selaku Ketua Jurusan/ Bidang Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Kedua orang tuaku, ayahanda tercinta SETIONO dan ibunda tercinta ISNANI, terima kasih atas nasehat, bimbingan, bekal hidup dan doa yang selalu diberikan kepada penulis, terima kasih atas dedikasi dan kasih sayangnya yang tak pernah kunjung padam;
9. Adik-adik kandungku yang paling aku sayangi, Bagus Aji Santoso (Ableh) dan Tri Indra Purwanti (Countheng) yang selalu memberikan semangat dan doa yang tulus kepada penulis, semoga kalian juga cepat lulus dari program pendidikan yang kalian tempuh sekarang;
10. Muhamad Irfan, S.Ei. (Ding) , yang selalu memberikan semangat kepada penulis dan pengalaman berharga dalam menjalani hidup kedepannya;
11. Bapak Na'i, Ibu Siri, Cicik dan semua keluarga yang ada di Sumber Jambe, serta Bapak Sukamto, Ibu Aisyah, Toni dan semua keluarga yang ada di Banyuwangi yang selalu mendoakan penulis;
12. Keluarga besar penulis di Sidoarjo, yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini, terima kasih sudah mendorong penulis untuk melanjutkan pendidikan kejenjang yang lebih tinggi;
13. Mbak Cantik (Mbak Febri), Pak Trik, Mas Supri, pak Setu, Pak Joko, dan Pak Rukiyono serta seluruh karyawan dan bapak/ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang sudah menyalurkan ilmunya kepada penulis, serta selalu membantu dan mempermudah penulis dalam menyelesaikan urusan administrasi di Fakultas Hukum Universitas Jember;

14. Sahabat-sahabat penulis di Fakultas Hukum Universitas Jember mulai angkatan muda sampai angkatan tua, Finna, Galuh, Reni, Dona, Citra, Peyek, Asvina, Fuad, Ari Bobo, Deli, Yudha, Zul, Icha (si Endhut), Winata, dan semuanya yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu dalam skripsi ini;
15. Teman-teman semua yang ada di kostan Jawa II/16 Jember, Sueka (bawang bombai), Mbak Wenny, Mbak Flora, MariaEva, Lisda (anak bontot), Ani, Nora, dan semuanya;
16. Unyilku sayang (Bara Herbarium) yang selalu menemani hari-hari penulis dan selalu menghibur penulis serta memberi semangat dikala penulis sedang putus asa dalam mengerjakan skripsi ini, terima kasih atas keceriaan yang selalu engkau hadirkan untuk penulis;
17. Teman-temanku UKM tetangga, teman-teman Janter, Bahana justitia, Alsa, Gymnastik, Lembaga Ilmiah, terima kasih atas arti sahabat yang sudah kalian berikan kepada penulis;
18. Saudara-saudaraku di akasia, Medan, Babi, Cengir, Pelo, Rambo, Godhong, Borak, Saphi, Raden, Senter, Gesper, Baja, Intel, Sipit, Mas Cebol, Mas Cekung, Kobar, Gembok, Rompi, Butet, Menir, Piala, Micin, Perak, Elang, Panther, Dadung, Gamping, Mercy, Romo, semongko, Singo, Cumit, Dayak, Klowor, Wewe, Genthong, Mas Kremi, Mbak lely, dan semuanya yang tidak bias penulis sebutkan satu persatu, kebanggaan tersendiri bisa berada ditengah-tengah kalian semuanya;
19. Semua pihak terkait lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

Terima kasih buat semuanya. Semoga doa, bantuan, bimbingan, semangat, dan perhatian yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang baik dari Allah Subhanahu wa Ta'ala. Sebagai penutup, penulis berharap skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semuanya khususnya bagi penulis.

Jember, 24 Februari 2012

Penulis,

## RINGKASAN

Produk pembiayaan perbankan syariah yang banyak diminati khususnya oleh masyarakat kalangan menengah kebawah adalah produk turunan dari musyarakah yang tidak lain adalah *musyarakah mutanaqisah*. Adapun dalam pembiayaan tersebut terdapat unsur kerjasama antara bank dan nasabah untuk membeli sebuah hunian syariah. Keduanya sepakat mengakui kepemilikan atas tanah dan bangunan sesuai porsi masing-masing. Sejak berlakunya akad tersebut bukti kepemilikan tanah dan bangunan di atas namakan atas nama nasabah sesuai persetujuan bank. Terkait hal ini, maka timbullah akad *ijarah* yang mengikuti akad *musyarakah mutanaqisah*. Adanya unsur sewa inilah yang membedakan antara Kredit Pembiayaan Rumah pada bank konvensional dengan bank syariah, tetapi tidak ubahnya pembayaran sewa tersebut sama halnya dengan adanya bunga/*riba* yang ada pada bank konvensional. Asas adanya jaminan dalam akad pembiayaan ini, hampir membuat tidak ada perbedaan antara bank konvensional dengan bank syariah, Bahkan terkait kewenangan mengadili pun masih terdapat ketimpangan antara pengadilan agama dengan pengadilan negeri. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dalam sebuah skripsi dengan judul “***Aspek Hukum Kepemilikan Hunian Syariah dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah***”.

Tujuan dalam penulisan skripsi ini adalah Untuk mengkaji dan menganalisa kesesuaian prinsip hukum yang digunakan pada akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, untuk mengkaji dan menganalisa pemberlakuan adanya jaminan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, dikaitkan dengan prinsip syariah dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dan untuk mengkaji dan menganalisa akibat hukum jika terjadi pembiayaan bermasalah dalam akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Metodologi dalam penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normative, dan pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan Pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber bahan hokum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah meliputi landasan

hukum primer yaitu landasan Al-Qur'an dan Al-Hadist, fatwa DSN-MUI, serta ketentuan hukum positif yang relevan. Bahan hukum sekunder yaitu jurnal-jurnal hukum yang relevan. Bahan Non hukum yaitu hasil wawancara dengan salah satu pegawai bank syariah bagian *legal support* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember yang menerapkan pembiayaan *Musyarakah mutanaqisah*.

Hasil penelitian skripsi ini menunjukkan bahwa, Sebagai implikasi dari penerapan prinsip kehati-hatian, pihak bank akan selalu meminta jaminan kepada setiap nasabah yang mengajukan pembiayaan kepada bank syariah. Oleh karena itu dalam akad ini juga diterapkan adanya jaminan. Jaminan yang berlaku dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ini masih berpedoman pada akad *musyarakah* karena dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *Musyarakah mutanaqisah* belum diatur secara spesifik, terlebih lagi dalam akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat multi akad yaitu akad *musyarakah* dan akad *ijarah*. Meskipun penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank sudah dilakukan semaksimal mungkin, tidak menutup kemungkinan masih ada saja nasabah yang tidak dapat melakukan pembayaran angsuran secara tepat waktu. Bahkan sampai ada yang tidak mempunyai itikad baik sama sekali. Ketika dalam keadaan yang demikian, bank syariah akan melakukan upaya penyelamatan dengan jalan musyawarah mufakat. Jika hal tersebut tidak membuahkan hasil maka pihak bank akan melakukan novasi subyektif pasif. Diluar dari itu alternative yang lain yaitu bank berdasarkan keputusan dari pengadilan agama akan mengeksekusi benda jaminan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Saran yang dapat diberikan dalam penulisan skripsi ini adalah Perlu adanya sosialisasi dari pihak bank maupun pemerintah mengenai keuntungan Pembiayaan Rumah Syariah, agar pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* ini lebih dikenal dan diminati masyarakat luas. Mengingat bahwa semua regulasi yang mengatur adanya akad pembiayaan ini sudah jelas, baik dari segi hukum positif maupun pengaturan dalam hadist dan Al-Qur'an. Perlu adanya pengaturan yang jelas tentang agunan dalam fatwa DSN-MUI yang mengatur tentang pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. Perlu adanya pengkajian ulang mengenai fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* tentang jaminan.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	i
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	v
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	vi
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vii
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	viii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	ix
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	x
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	xiii
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	xv
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xviii
<b>HALAMAN DAFTAR TABEL</b> .....	xix
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penulisan.....	9
1.3.1 Tujuan Umum.....	9
1.3.2 Tujuan Khusus.....	9
1.4 Metodologi Penulisan.....	10
1.4.1 Tipe Penelitian .....	10
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	10
1.4.3 Sumber Bahan Hukum .....	11
1.4.4 Analisis bahan Hukum .....	13
<b>BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	14
2.1 Perbankan.....	14

2.1.1	Pengertian Perbankan Syariah.....	14
2.1.2	Prinsip Perbankan Syariah.....	15
2.2	Pembiayaan.....	17
2.2.1	Pengertian Pembiayaan .....	17
2.2.2	Macam-Macam Pembiayaan.....	18
2.2.3	Pengertian Musyarakah Mutanaqisah.....	19
2.3.4	Obyek Musyarakah Mutanaqisah.....	21
2.3.5	Pembiayaan Bermasalah.....	24
2.3	Perjanjian (Akad) Menurut Hukum Islam.....	25
2.3.1	Pengertian Perjanjian (Akad).....	25
2.3.2	Syarat Sahnya Perjanjian (Akad).....	28
2.3.3	Berakhirnya Suatu Perjanjian (Akad).....	30
2.4	Jaminan.....	31
2.4.1	Pengertian Jaminan.....	31
2.4.2	Macam-Macam Jaminan.....	33
<b>BAB 3. PEMBAHASAN</b>	.....	35
3.1	Prinsip Hukum pada Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah .....	35
3.1.1	Gambaran Umum Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah.....	35
3.1.2	Modifikasi Akad yang di Gunakan dalam Suatu Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Perbankan Syariah.....	39
3.2	Jaminan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah.....	48
3.2.1	Prosedur Kepemilikan Hunian Syariah dalam akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah.....	55
3.3	Akibat Hukum Jika terjadi Pembiayaan Bermasalah dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah.....	60
<b>BAB 4. PENUTUP</b>		
4.1	Kesimpulan.....	73



4.2 Saran.....	75
----------------	----

**DAFTAR BACAAN**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
- Lampiran 2 : Fatwa DSN Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Musyarakah;
- Lampiran 3 : Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah;
- Lampiran 4 : Fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah;
- Lampiran 5 : Contoh bentuk akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah.

## DAFTAR TABEL

Tabel 1	: Persamaan dan Perbedaan Pandangan Mengenai Modal Dalam Hukum Islam dan Hukum Perdata	23
Tabel 2	: Skema Akad Musyarakah Mutanaqisah (di Indonesia)	35
Tabel 3	: Skema Akad Musyarakah Mutanaqisah (di Malaysia)	39