

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP  
PRAKTEK AKAD MUSYARAKAH WAL IJARAH  
( Studi Kasus Pada Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah  
Di Bank Muamalat Indonesia Semarang )**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata Satu (S.I)  
Dalam Ilmu Syari'ah**



**Oleh :**

**CORINA HIDAYAH**

**NIM. 072311020**

**JURUSAN MUAMALAH  
FAKULTAS SYARI'AH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG  
2012**

**Drs. H. Nur Khoirin M.Ag.**  
Jl. Tugu Lapangan Tambakaji Ngaliyan Semarang  
**Maria Ana Muryani SH., MH**  
Jl. Ghanesa Raya 299 B Pedurungan Tengah, Semarang

---

### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lam : 4 (empat) eks  
Hal : Naskah Skripsi  
a.n. Sdri. Corina Hidayah

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syari'ah  
IAIN Walisongo

*Assalamu'alaikum Wr Wb.*

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah saudara/i:

Nama : **Corina Hidayah**

NIM : 072311020

Jurusan : **Hukum Ekonomi Islam (Muamalah)**

Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK  
AKAD MUSYARAKAH WAL IJARAH (STUDI KASUS  
PADA PRODUK KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH  
DI BANK MUAMALAT INDONESIA SEMARANG )

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi tersebut dapat segera dimunaqasahkan.

Demikian atas perhatiannya, harap maklum adanya dan kami ucapannya terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Semarang, 25 November 2011

Pembimbing I

Pembimbing II



**Drs. H. Nur Khoirin M.Ag**  
NIP.19630801 199203 1 001



**Maria Ana Muryani SH., MH**  
NIP.19620601 199303 2 001



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG**  
**FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Prof. Dr. Hamka KM 02 Ngaliyan Telp. (024) 7601291 Semarang

---

**PENGESAHAN**

Nama : Corina Hidayah  
NIM : 072311020  
Jurusan : MUAMALAH  
Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap praktek akad *Musarakah wal Ijarah* (studi kasus pada Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat Indonesia Semarang)**

Telah memunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo Semarang dinyatakan lulus pada tanggal:


27 Desember 2011

Dan dapat diterima sebagai pelengkap ujian akhir Program Sarjana Strata Satu (1) guna memperoleh Gelar Sarjana dalam Ilmu Syari'ah.

Semarang, 6 Januari 2012


Mengetahui

Ketua Sidang

  
**Abdul Ghofur, H., M. Ag**  
NIP. 19670117 199703 1 001



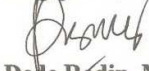
Sekretaris Sidang

  
**Muhammad Shoim, S. Ag., MH**  
NIP. 19711101 200604 1 003

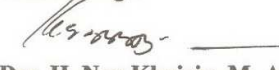
Penguji I

  
**Moh Arifin, S. Ag., M. Hum**  
NIP. 19711012 199703 1 002

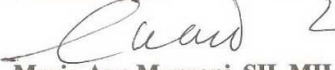
Penguji II

  
**Dede Rodin, M. Ag**  
NIP. 19720416 200112 1 002

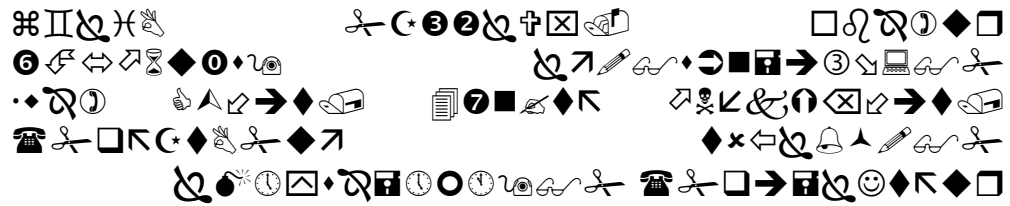
Pembimbing I

  
**Drs. H. Nur Khoirin, M. Ag**  
NIP. 19630801 199203 1001

Pembimbing II

  
**Maria Ana Muryani, SH., MH**  
NIP. 19620601 199303 2 001

## MOTTO



Artinya : "Dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh."(Qs. Shaad ayat: 24).

## **PERSEMBAHAN**

Kupersembahkan skripsi ini teruntuk

Orang-orang yang ku cintai yang selalu hadir mengiringi hari-hariku

Dalam menghadapi perjuangan hidup yang penuh cucuran keringat dan air mata

Kupersembahkan bagi mereka yang tetap setia mendukung & mendoakanku

Di detiap ruang & waktu dalam kehidupanku khususnya buat:

1. Ayah dan bunda tercinta (Bpk Warsito,S.Pd,SD dan ibu Maslikah).  
“Yang selalu mendoakan, mendukung baik moral maupun material dan selalu mencurahkan kasih sayang, perhatian dan memberikan motivasi kepada ananda dalam segala hal. Semoga Allah Swt selalu melindungi beliau”.
2. Adik-adikku (Catur Gani Wanti dan Muhammad Habiburohman).  
“yang selalu mendukung & menyayangiku, yang paling baik & suatu kebanggaan buatku, tetap semangat & sukses selalu.”
3. Sahabat-sahabatku (Kak Ali, Mas Chaq, Muaqifah, Ian, Erma, Upi, Khafid, Mbak hani, Mbak nazil, mbak fitri).  
“Yang senantiasa memberiku dukungan, & doa, memberi senyuman saat aku sedih, membangunkan ku saat ku terjatuh dan memotivasi disaat ku rapuh, thanks for All”.
4. Sahabat-sahabatku di kos D2 (Mbak. Indah, Faza, Khoir, Nely, Ummi, Emi, Nurul, Ulin, Alim, Salis, Lala).  
“Thanks atas doa dan dukungan kalian semua baik moril maupun materiil. Kalian semua telah memberi warna baru dalam hidupku”.
5. Sahabat-sahabatku angkatan 2007 khususnya MUA 07 “Terimakasih atas doa dan dukungan kalian semua, kalian selalu memberi motivasi dan selalu mewarnai hari-hariku dengan penuh canda dan tawa”.
6. Sahabat-sahabatku KKN posko 76 Desa Bangunsari Pageruyung Kendal  
“Kebersamaan yang singkat dengan kalian tidak akan aku lupakan dan terima kasih atas doa dan dukungan kalian.”

## **DEKLARASI**

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab penulis, dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak juga berisi tentang pemikiran-pemikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, Desember 2011

Deklarator,

**Corina Hidayah**  
NIM: 072311020

## ABSTRAK

Bank Muamalat Indonesia Semarang pada Produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) menggunakan dua Akad yaitu Musyarakah wal Ijarah. Adapun Akad *Musyarakah* yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Sedangkan akad Ijarah yaitu akad sewa menyewa yang mana pemilik dana membeli barang yang dimaksud dan kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan aset tersebut, transaksi *Ijarah* dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Adapun rumusan masalahnya adalah: Bagaimana praktek akad *Musyarakah wal Ijarah* dalam produk KPRS pada Bank Muamalat Indonesia Semarang dan Apakah pelaksanaan akad tersebut sudah sesuai dengan nilai-nilai Muamalah Islam?

Jenis penelitian ini dilihat dari objeknya termasuk penelitian lapangan atau *field research* yang dilakukan di bank Muamalat Indonesia Semarang. Untuk mendapatkan data yang valid, penulis menggunakan beberapa metode pengumpulan data yaitu dokumentasi meliputi: brosur-brosur KPRS, contoh draf akad perjanjian KPRS serta struktur organisasi bank Muamalat Indonesia Semarang. Sedangkan pengumpulan data melalui wawancara diperoleh dari Manager BMI dan Customer servis serta nasabah BMI.

Pelaksanaan kongsy pemilikan rumah syari'ah (KPRS) di bank Muamalat Indonesia menggunakan dua akad yaitu: *Akad Musyarakah dan Ijarah*. Yang berarti bahwa akad *Musyarakah* adalah akad yang digunakan oleh pihak bank untuk memberikan dana kepada nasabah yang mengajukan KPRS dan tidak ada kesepakatan pembagian untung dan rugi. Serta besar kecil dana yang diberikan kepada nasabah ditentukan sendiri oleh pihak bank. Sedangkan akad *Ijarah* adalah akad yang dibebankan kepada nasabah untuk membayar sejumlah dana sewa yang telah ditentukan oleh pihak bank sebagai imbalan karena telah mengurus rumah nasabah yang menjadi objek KPRS disertai dengan pemindahan kepemilikan atas rumah tersebut pada akhir pelunasan pembayaran.

Dari hasil penelitian ini diperoleh kesimpulan bahwa: pelaksanaan Akad *Musyarakah* dan *Ijarah* pada KPRS kurang sesuai dengan pengamalannya dalam nilai-nilai dalam Muamalah Islam. karena dalam pelaksanaan akad *Musyarakah* tersebut harus dilakukan oleh dua orang/lebih untuk mengadakan suatu perkongsian/perserikatan dalam menangani sebuah proyek dan mengadakan kesepakatan baik dalam hal pemberian modal serta pembagian keuntungan dan kerugian, selain itu juga menjalankan usaha atau proyek tersebut secara bersama-sama. Sedangkan dalam pelaksanaan akad *Ijarah* yaitu akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*milkiyyah/ ownership*) atas barang itu sendiri. Dalam konteks boleh dilakukan asalkan menggunakan akad *Ijarah Muntahiyya Bittamlik*.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Alhamdulillah*, segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah menurunkan syariat Islam sebagai tuntunan bagi hamba-Nya agar mereka dapat hidup sejahtera lahir dan batin dunia dan akhirat. Sholawat dan salam mudah-mudahan tetap dilimpahkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW, pembawa risalah dan pemberi contoh keteladanan dalam menjalankan syariat Islam.

Berkat limpahan rahmat, taufiq dan hidayahNya serta usaha yang sungguh-sungguh, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad *Musyarakah wal Ijarah* (Studi kasus pada Produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat Indonesia Semarang)”. Adapun yang melatar belakangi penulisan skripsi ini adalah untuk menjawab pertanyaan: Bagaimana praktek akad *Musyarakah wal Ijarah* dalam produk KPRS pada Bank Muamalat Indonesia Semarang dan Apakah pelaksanaan akad tersebut sudah sesuai dengan nilai-nilai Muamalah Islam?

Skripsi ini disusun guna memperoleh gelar sarjana (S1) di Fakultas Syariah IAIN Walisongo. Dalam penulisan skripsi ini tentu penulis tidak luput bantuan dari berbagai pihak, maka dari itu penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada yang Terhormat:

1. Bapak Dr. H. Imam Yahya selaku Dekan Fakultas Syari’ah IAIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Drs. H. Nur khoirin M.Ag dan Ibu Maria Ana Muryani SH.,MH selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini secara sabar dan akomodatif.



3. Segenap bapak dan ibu dosen di lingkungan Fakultas Syari'ah yang telah memberikan ilmu dan pengetahuannya kepada penulis selama duduk dibangku kuliah di Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo Semarang.
4. Segenap karyawan dan karyawan di lingkungan Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo yang telah membantu dan mendukung dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Seluruh Staf bank Muamalat Indonesia Semarang yang telah memberikan informasi-informasi yang dibutuhkan oleh penulis.
6. Bapak dan Ibu, adik beserta segenap keluarga, atas segala do'a, dukungan, perhatian, arahan, dan kasih sayangnya, sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini.
7. Sahabat-sahabatku semua yang selalu memberi do'a, dukungan, dan semangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. "Semoga Allah membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari mereka berikan pada diriku" amin.

Penulis juga menyadari dengan segala kerendahan hati bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, semua kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Penulis berharap semoga hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya amin.

Semarang, Desember 2011  
Penulis

Corina Hidayah  
NIM. 072311020

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
PENGESAHAN.....	iii
MOTTO .....	iv
PERSEMBAHAN.....	v
DEKLARASI .....	vi
ABSTRAK .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan manfaat Penelitian .....	6
D. Telaah Pustaka.....	7
E. Metode Penelitian .....	10
F. Sistematika Penulisan .....	13
<b>BAB II    AKAD MUSYARAKAH DAN IJARAH DALAM HUKUM           ISLAM DAN APLIKASINYA DALAM PERBANKAN</b>	
A. Akad Musyarakah.....	15
1. Pengertian akad Musyarakah.....	15
2. Landasan Hukum akad Musyarakah.....	18
3. Rukun dan syarat akad Musyarakah.....	19
4. Jenis-jenis akad Musyarakah.....	20
5. Aplikasi Musyarakah dalam perbankan.....	21
6. Manfaat akad Musyarakah.....	23
7. Berakhirnya akad Musyarakah.....	24

B. Akad Ijarah.....	25
1. Pengertian akad Ijarah.....	25
2. Landasan Hukum akad Ijarah.....	29
3. Rukun dan syarat akad Ijarah.....	30
4. Aplikasi Ijarah dalam perbankan.....	30
5. Manfaat dan resiko Akad Ijarah.....	31
6. Jenis barang atau jasa yang dapat disewakan.....	31
7. Pembatalan dan berakhirnya akad Ijarah.....	32
C. Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS).....	33

**BAB III PELAKSANAAN AKAD MUSYARAKAH WAL IJARAH PADA  
PRODUK KPRS DI BANK MUAMALAT INDONESIA**

A. Profil Bank Muamalat Indonesia.....	39
1. Latar belakang berdirinya BMI.....	39
2. Tujuan didirikannya BMI.....	42
3. Visi dan misi BMI.....	43
4. Struktur organisasi BMI.....	43
B. Produk Bank Muamalat Indonesia.....	44
1. Produk penghimpunan dana.....	44
2. Produk penanaman dana.....	48
3. Produk jasa.....	50
C. Aplikasi Pembiayaan <i>Musyarakah Wal Ijarah</i> Bank Muamalat Indonesia.....	52
1. Pembiayaan KPRS.....	52
2. Prosedur pembiayaan KPRS.....	54

3. Ketentuan dalam perjanjian KPRS.....	59
4. Upaya hukum yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia ketika ada nasabah yang wanprestasi.....	65

**BAB IV ANALISIS**

A. Analisis pelaksanaan akad <i>Musyarakah</i> dalam produk KPRS di Bank Muamalat Indonesia Semarang.....	71
1. Analisis akad <i>Musyarakah</i> .....	72
2. Analisis rukun dan syarat akad <i>Musyarakah</i> .....	75
3. Analisis pelaksanaan akad <i>Musyarakah</i> pada KPRS.....	78
B. Analisis pelaksanaan akad <i>Ijarah</i> pada produk KPRS di Bank Muamalat Indonesia Semarang.....	81
1. Analisis akad <i>Ijarah</i> .....	81
2. Analisis rukun dan syarat akad <i>Ijarah</i> .....	84
3. Analisis pelaksanaan akad <i>Ijarah</i> pada KPRS.....	86

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	89
B. Saran-Saran .....	91
C. Penutup .....	92

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## **DAFTAR GAMBAR**

1. Skema akad pembiayaan Musyarakah wal Ijarah pada KPRS.....38
2. Struktur Organisasi bank Muamalat Indonesia Semarang.....68