

SKRIPSI  
PELAKSANAAN KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS-*BAITI SHARE*)  
PADA BANK MUAMALAT INDONESIA  
CABANG PADANG

*Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum*

OLEH:

RIVA NICHROM

05 140 194

Program Kekhususan : Hukum Perdata Murni



FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS



No. Reg. 2786/ PK I/ 03/ 09

**PELAKSANAAN KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS-*BAITI SHARE*) PADA BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG PADANG**

(Riva Nichrum, 05140194, Fakultas Hukum Universitas Andalas, 65 halaman, 2009)

**ABSTRAK**

Perkembangan dunia Perbankan dewasa ini mulai menunjukkan eksistensinya, yaitu dengan mengeluarkan produk terbaru yang bervariasi untuk menarik minat masyarakat banyak di tengah persaingan yang terus mempengaruhi stabilitas perekonomian bangsa. Pada sisi lain dalam penyelenggaraan kegiatannya, bank dapat dibedakan atas: bank konvensional dan bank syariah atau bagi hasil. Bank Muamalat Indonesia sebagai salah satu Bank umum yang memberikan pembiayaan kepemilikan rumah syariah yang di tunjuk oleh pemerintah dalam hal pembiayaan pembangunan perumahan melalui fasilitas KPRS (Kongsi Pemilikan Rumah Syariah). Kenyataan ini menunjukkan betapa pentingnya lembaga pembiayaan dalam menunjang pembangunan perumahan yang berbasis syariah. Bertitik tolak dari latar belakang permasalahan yang diuraikan diatas, agar penulisan ini menjadi lebih terarah dan mencapai tujuan, maka penulis membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam perumusan masalah sebagai berikut: *Pertama* Bagaimana prosedur pemilikan rumah syariah dengan sistem kongsi (*BAITI SHARE*) pada Bank Muamalat Indonesia cabang Padang. *Kedua* Apa hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam pemberian kongsi pemilikan rumah syariah (*KPRS-BAITI SHARE*). *Ketiga* Kendala-kendala apa yang timbul dalam proses pemberian kongsi pemilikan rumah syariah (*KPRS-BAITI SHARE*) serta upaya penyelesaian yang bagaimana ditempuh oleh para pihak. Untuk membahas permasalahan di atas penulis menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis yaitu berupa pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat perundang-undangan yang ada dihubungkan dengan prakteknya dilapangan. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari penelitian di lapangan yaitu dengan melakukan wawancara yang bersifat semi terstruktur dan melakukan analisa secara kualitatif. Dari hasil penelitian dilapangan dapat dilihat pemberian kongsi pemilikan rumah berbasis syariah untuk kota padang khususnya telah dilaksanakan sejak akhir tahun 2007. Dimana dalam kurun waktu kurang lebih 1 (satu) tahun telah membiayai: Pembiayaan rumah baru, pembelian dan pembiayaan rumah *second* (rumah yang telah dihuni sebelumnya oleh pemilik terdahulu), ruko (rumah toko), toko. Hak dan kewajiban dari nasabah telah tercantum dalam pengikatan atau akad. Bank, dalam hal ini pihak bank yang menentukan apa yang menjadi hak dan kewajiban para pihak, karena kedudukannya yang lebih kuat daripada pihak nasabah. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pemberian kongsi pemilikan rumah syariah (*KPRS-BAITI SHARE*) ini belum ada cidera janji, karena pelaksanaan dari pemberian kongsi pemilikan rumah syariah (*KPRS-BAITI SHARE*) masih bersifat baru.



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Perkembangan dunia Perbankan dewasa ini mulai menunjukkan eksistensinya, yaitu dengan mengeluarkan produk terbaru yang bervariasi untuk menarik minat masyarakat banyak di tengah persaingan yang terus mempengaruhi stabilitas perekonomian bangsa.

Bank sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1 angka (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, merupakan: "Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".

Dalam usaha pencapaian peningkatan taraf hidup rakyat banyak, bank sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem pembayaran merupakan faktor yang sangat menentukan dalam proses penyesuaian perkembangan ekonomi nasional. Sekarang ini mulai menunjukkan pergerakan yang cepat dengan tantangan yang semakin kompleks guna tercapainya pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang

adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang- Undang Dasar Tahun 1945.

Peranan perbankan nasional perlu ditingkatkan sesuai dengan fungsinya dalam menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat dengan lebih memperhatikan pembiayaan kegiatan sektor perekonomian nasional dengan prioritas kepada koperasi, pengusaha kecil dan menengah, serta berbagai lapisan masyarakat tanpa diskriminasi, sehingga akan memperkuat struktur perekonomian nasional, begitu juga bank perlu memberikan perhatian yang lebih besar dalam meningkatkan kinerja perekonomian diwilayah operasi masing-masing. Pada sisi lain dalam penyelenggaraan kegiatannya, bank dapat dibedakan atas: bank konvensional dan bank syari'ah atau bagi hasil.

Dalam Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menyatakan: "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".

Dalam Pasal 1 angka (12) Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menyatakan: "Pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan.

1. Dari hasil penelitian dilapangan dapat dilihat pemberian kongsi pemilikan rumah berbasis syariah untuk kota padang khususnya telah dilaksanakan sejak akhir tahun 2007, berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 04/BM/DIR/III/2007 tentang Penunjuk Pelaksanaan Musyarakah *BATTI SHARE* (Fasilitas Penanaman Dana Kongsi Pemilikan Rumah Syariah-KPRS). Dimana dalam kurun waktu kurang lebih 1 (satu) tahun telah membiayai: Pembiayaan rumah baru, Pembelian dan pembiayaan rumah second (rumah yang telah dihuni sebelumnya oleh pemilik terdahulu), ruko (rumah toko), toko. Adapun tata cara pemberian kongsi pemilikan rumah syariah, dimulai dengan tahap pengajuan permohonan pembiayaan, tahap penelitian permohonan pembiayaan, tahap persetujuan pembiayaan, tahap pengikatan akad, tahap barang jaminan dan pengikatannya, dan tahap realisasi pembiayaan.
2. Hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam pemberian kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS- *BATTI SHARE*) antara lain adalah:  
  
Hak dan kewajiban dari nasabah telah tercantum dalam pengikatan atau akad. Semua hak dan kewajiban telah disepakati kedua belah pihak



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

- Abdul Ghofur Anshori, 2007, *Payung Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta.
- Ascarya, 2007, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Burhanuddin Susanto, 2008, *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta.
- Eti Rochati dan Ratih Tresnati, 2007, *Kamus Istilah Ekonomi*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Muhammad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta
- Munir Fuady, 2003, *Hukum Perbankan Modern*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Zainuddin Ali, 2008, *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafindo, Jakarta.

### Peraturan PerUndang-Undangan

- Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah.
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat nomor 04/PERMEN/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Syariah Bersubsidi
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat nomor 08/PERMEN/M/2008 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No.04/PERMEN/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Syariah Bersubsidi.