

**ANALISIS RESIKO PEMBIAYAAN KONGSI PEMILIKAN
RUMAH SYARIAH (KPRS) MELALUI AKAD *MUSYARAKAH
WAL IJARAH AL-MUNTAHIA BIT-TAMLIK* PADA
BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG KUDUS**



TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister (S.2)

Ekonomi Syariah

Oleh:

NUR AZIROH
NIM: ES-13023

**PROGRAM PASCASARJANA
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI KUDUS
2016**



KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
KUDUS

NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING

Kepada

Yth. Ketua STAIN Kudus

Cq. Direktur Program Pascasarjana

di -

Kudus

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Diberitahukan dengan hormat, bahwa Tesis Saudari: **Nur Aziroh, NIM: ES-13023** dengan judul **"Analisis Resiko Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui Akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus"** pada Program Studi Magister Ekonomi Syari'ah (ES). Setelah dikoreksi dan diteliti sesuai aturan proses bimbingan, maka Tesis dimaksud dapat disetujui untuk dimunaqosahkan.

Oleh karena itu, mohon dengan hormat agar naskah Tesis tersebut diterima dan diajukan dalam program munaqosah sesuai jadwal yang direncanakan.

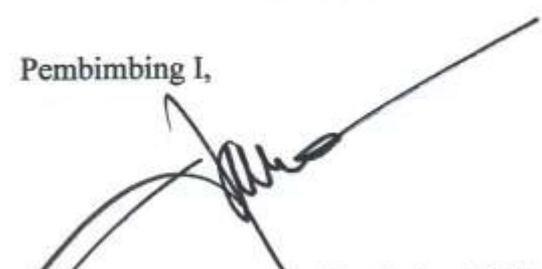
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

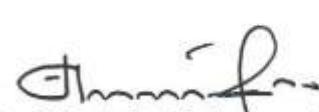
Kudus, 02 Desember 2016

Hormat Kami,

Pembimbing II,

Pembimbing I,


Dr. H. Abdurrohman Kasdi, Lc, M.Si.
NIP. 19760225 200312 1 002


Dr. Hj. Anita Rahmawaty, M.Ag.
NIP. 19750112 199903 2 003



**KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
KUDUS**

PENGESAHAN TESIS

Nama : Nur Aziroh
Nim : ES-13023
Prodi : Perbankan Syariah
Judul Tesis : Analisis Resiko Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui Akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus

Telah dimunaqosahkan oleh Tim Penguji Tesis Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Kudus pada tanggal :

14 Desember 2016

Selanjutnya dapat diterima dan disahkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Megister Ekonomi (S.2) dalam Program Studi Perbankan Syariah.

Kudus, 24 Februari 2017



Ketua Sidang / Penguji I

Dr. Adri Efferi, M.Ag.
NIP. 197503182000031001

Dosen Pembimbing I

Dr. H. Abdurrahman Kasdi, Lc. M. Si.
NIP. 197602252003121002

Penguji II

Wahibur Rokhman, SE., M.Si., Ph.D
NIP. 19731028 200212 1 002

Dosen Pembimbing II

Dr. Hj. Anita Rahmawaty, M. Ag.
NIP. 197501121999032003

PERNYATAAN

Yang bertanda di bawah ini:

Nama : Nur Aziroh
Nim : ES-13023
Prodi : Perbankan Syariah
Judul Tesis : Analisis Resiko Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui Akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus

Saya menyatakan bahwa apa yang tertulis di dalam Tesis ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain, baik sebagian maupun seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam Tesis ini dikutip dan dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Kudus, 02 Desember 2016

Saya yang menyatakan,




Nur Aziroh
NIM. 13023

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan kepada:

1. Suamiku yang selalu mencurahkan kasih sayangnya dan kesediaannya untuk senantiasa membimbing, mendoakan serta memberikan semangat dan dukungan dalam studiku.
2. Anak-anakku tersayang yang menyayangiku melebihi diri mereka sendiri. Semoga Allah memberikan kesuksesan dan keberkahan hidup pada mereka semua.



MOTTO

إِنَّ اللَّهَ لَا يُغَيِّرُ مَا بِقَوْمٍ حَتَّى يُغَيِّرُوا مَا بِأَنْفُسِهِمْ

“ ... Sesungguhnya Allah tidak merubah keadaan sesuatu kaum sehingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri ... ” (QS. Al-Ra'd. 11).¹



¹ Depag Republik Indonesia, *Al Qur'an Al Karim dan Tarjamah*, Toha Putra, Semarang, tth, hlm. 199.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan inayah-Nya, sehingga tesis dengan judul “Analisis Resiko Pembiayaan Kongsy Kepemilikan Rumah Syari’ah (KPRS) melalui Akad Ijarah Al-Mumtahiya Bi Al-Tamlik pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus” dapat terselesaikan.

Sholawat dan salam semoga tetap tercurah kepada Rasulullah SAW yang telah membawa Islam sebagai agama yang sempurna disisi-Nya kepada kita semua. Melalui As-Sunnah yang beliau ajarkan, perekonomian yang berdasar kepada prinsip dan nilai-nilai Islam sampai juga kepada ummat Islam masa kini.

Selanjutnya penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini tidak lepas dari bantuan dan motivasi dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan Tesis ini, khususnya kepada yang terhormat:

1. Dr. H. Fathul Mufid, M.Si, selaku Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Kudus yang telah memberikan kesempatan yang sangat berharga kepada penulis untuk menimba ilmu di Program Magister Ekonomi Syari’ah STAIN Kudus.
2. Dr. Adri Efferi, M.Ag, selaku Direktur Pascasarjana Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Kudus.
3. Dr. H. Abdurrohman Kasdi, Lc., M.Si., selaku pembimbing I dan Dr. Hj. Anita Rahmawaty, M.Ag., selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu di tengah-tengah kesibukannya untuk memberikan arahan, bimbingan, saran dan masukan-masukan yang sangat berharga, sehingga Tesis ini terwujud.

4. Seluruh Dosen yang telah menyampaikan materi kuliah di program Pascasarjana Magister Ekonomi Syari'ah beserta seluruh Karyawan Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Kudus.
5. Kepala Perpustakaan Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Kudus beserta staf, yang telah memberikan izin dan layanan perpustakaan yang diperlukan dalam penyusunan Tesis ini.
6. Direktur beserta seluruh staf Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus yang telah memberikan informasi dan meluangkan waktu bagi penulis dalam penyelesaian tesis ini.
7. Suamiku tercinta Drs. H. Aly Santoso, MH. atas restu dan ijin kesempatan yang diberikan, pengorbanan waktu, pengertian, masukan dan arahan serta doanya untuk penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
8. Anak-anakku tersayang Taufiqul Akbar, Atika Rahma dan Maulidya Sa'ida atas kasih sayang, pengertian serta doanya untuk menyelesaikan tesis ini.
9. Teman-teman seperjuangan di kelas ES-A dan ES-B Ekonomi Syariah angkatan pertama, terima kasih atas kebersamaan dan supportnya dalam menyelesaikan study ini.
10. Kepada semua pihak yang tidak bisa kami sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini

Semoga segala amal baik yang telah diberikan mendapat ridho dan balasan yang setimpal dari Allah SWT. Atas segala kekurangan dalam penulisan tesis ini, saran dan kritik dari pembaca, sangat penulis harapkan.

Akhir kata, mudah-mudahan tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua yang membacanya dan bagi penulis khususnya. Amin Ya Rabbal Alamin.

Kudus, 02 Desember 2016
Penulis,


Nur Aziroh
NIM. 13023