

## ABSTRAK

Nur Aziroh. 2016. Analisis Resiko Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui Akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus. Pembimbing: Dr. H. Abdurrohman Kasdi, Lc., M.Si., Dr. Hj. Anita Rahmawaty, M.Ag.

Kata Kunci : Resiko Pembiayaan, *Musyarakah, Ijarah, Al-Muntahia Bit-Tamlk, Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS)*,

Dalam perbankan syariah, pembiayaan KPR secara umum dapat diberikan dengan menerapkan akad *Musyarakah wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlk*, salah satunya adalah Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus dengan produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS). BMI dituntut untuk mengelola usahanya di sektor pembiayaan ini agar tidak mengalami kebangkrutan, oleh karenanya analisis resiko pembiayaan sangat dibutuhkan.

Rumusan masalah penelitian sebagai berikut; 1) Bagaimana implementasi pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus?, 2) Bagaimanakah penanganan resiko pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) pada akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus?

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Data dikumpulkan melalui teknik wawancara dan dokumentasi. Subjek penelitian menggunakan *snowball sampling*. Uji kredibilitas data dan teknik analisinya menggunakan analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini adalah bahwa: 1) Implementasi pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) melalui akad *Musyarakah wal Ijarah al-muntahia bit-tamlik* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kudus dilakukan dengan menandatangani dua akad yaitu akad *Musyarakah* dan *Ijarah*, dimana dalam perkongsian tersebut nasabah dan bank memiliki bagian modal yang masuk dalam *syirkah*, kemudian nasabah menyewa rumah yang menjadi objek perjanjian, dan kepemilikan atas rumah tersebut dialihkan kepada nasabah seluruhnya setelah masa sewa berakhir atau sebelum masa sewa berakhir, dengan ketentuan nasabah sudah membayar atau melunasi porsi kepemilikan dari bank, 2) Pengelolaan resiko pembiayaan yang dilakukan Bank Muamalat Cabang Kudus, yaitu; a) Menghentikan jangka waktu yang ditentukan, b) Menyewakan rumah tersebut pada pihak ketiga lainnya dan dari hasil sewa tersebut bank dan nasabah berbagi hasil, c) Menjual harta benda yang dijaminkan oleh nasabah dan/atau penjamin kepada bank berdasarkan prinsip keadilan, d) Menjual harta benda yang dijaminkan lainnya yang menjadi jaminan tambahan, baik di bawah tangan maupun di muka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat yang ditetapkan oleh bank.

## ABSTRACT

Nur Aziroh. 2016. *Analysis Risk Financing of Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) through Musharaka Ijarah wal al-Muntahia bit-Tamlak Contract at Bank Muamalat Indonesia Branch Kudus.* Supervisor: Dr. H. Abdurrohman Kasdi, Lc., M.Si., Dr. Hj. Anita Rahmawaty, M.Ag.

Keywords: *Risk financing, Musharaka, Ijarah, Al-Muntahia Bit-Tamlak, Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS).*

In Islamic banking, mortgage financing in general may be given by applying the Musharaka agreement wal Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlak, one of which is Bank Muamalat Indonesia Branch Kudus Kongsi products Home Ownership Sharia (KPRS). BMI are required to manage their business in the financial sector is to avoid bankruptcy, thereby financing risk analysis is needed. The research problems as follows; 1) How is the implementation of Sharia financing Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) through Through Musharaka Ijarah wal al-Muntahia bit-Tamlak Contract at Bank Muamalat Indonesia Branch Kudus ?, 2) How is handling financing risk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) on Musharaka contract wal al-Ijara muntahia bit-Tamlak in Bank Muamalat Indonesia Branch Kudus?

This research is a field research (field research) with a qualitative approach. Data were collected through interviews and documentation techniques. Subjects of research using snowball sampling. Test the credibility of the data and analysis techniques using qualitative analysis.

The results of this study are that: 1) Implementation of financing Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) through contract Musharaka wal Ijarah al-Muntahia bit-Tamlak at Bank Muamalat Indonesia Branch Kudus done by signing two contract namely contract Musharaka and Ijara, where the partnership of the customer and the bank has a capital inflow in syirkah, then the customer renting a house that became the object of the agreement, and the ownership of the house was transferred to the customer entirely after the lease expires or before the lease term expires, provided that the customer has to pay or repay a portion of ownership of the bank, 2) risk management is carried Muamalat financing Kudus Branch, namely; a) Stop the prescribed period, b) Renting the house to a third party, and from the results of the lease banks and customers to share the results, c) Sell the property pledged by the client and / or guarantor to the bank based on the principle of justice, d) Sell other property pledged as collateral in addition, both underhand and public (auction) price and conditions set by the bank.

## جريدة

نور أزيرة. ٢٠١٦. تحليل المخاطر الاسكان تمويل الشريعة المشاركة من خلال صكوك العقاد المشاركة والاجارة المنتهية بالتمليك في بنك معاملات إندونسيا فرع القدس. المشرف : الدكتور الحاج عبدالرحمن كسى، ل.ج.م.س إ ، والدكتور الحاجة أنيتارحموا، م.أ.ج.  
كلمات البحث : تمويل المخاطر، المشاركة، الاجارة المنتهية بالتمليك الاسكان الشريعة.

في مجال الصرفة الاسلامية يمكن اعطاء تمويل الرهن العقاري بشكل عام من خلال تطبيق اتفاقية مشاركة والاجارة المنتهية بالتمليك، واحدة منها هي بنك معاملات اندونسيا فرع القدس المنتجات المشاركة ملكية المنزل الشريعة مطلوبة لادارة أعمالهم في القطاع المالي لتجنب الأفلاس، وبالتالي هناك حاجة إلى تمويل تحليل المخاطر.

المشاكل البحثية على النحو التالي (١) كيف يتم تنفيذ الشريعة تمويل المشاركة ملكية المنزل من خلال عقد المشاركة والاجارة المنتهية بالتمليك في بنك معاملات اندونسيا فرع القدس؟ (٢) كيف يتم التعامل مع مخاطر التمويل المشاركة ملكية المنزل الشريعة على عقد المشاركة والاجارة المنتهية بالتمليك في بنك معاملات اندونسيا فرع القدس؟

هذا البحث هو بحث ميداني (بحث ميداني) مع نهج نوعي إختبار مصداقية، موضوعات البحث باستخدام عينات كرة الثلج المقابلات وتقنيات التوثيق بتقنيات البيانات، وتحليلها باستخدام التحليل النوعي.

نتائج هذه الدراسة مایلي : (١) تنفيذ تمويل ملكية المنزل الشريعة المشاركة من خلال عقد المشاركة والاجارة المنتهية بالتمليك في بنك معاملات اندونسيا فرع القدس يتم من خلال توقيع اثنين من عقد، وهي عقد المشاركة والاجارة، حيث العميل والبنك لديه تدفق رأس المال في المشاركة، ثم تم نقل العملاء واستئجار المنزل الذي أصبح هدفاً للاتفاق، وملكية مشاركة المنزل للعميل تماماً بعد عقد الإيجار ينتهي أو قبل إنتهاء مدة الإيجار، شريطة أن يكون العميل لديه لدفع أو تسديد جزء من ملكية البنك، (٢) إستئجار منزل لطرف ثالث ومن نتائج البنوك الإيجار والعملاء للمشاركة في النتائج، (ج) بيع الممتلكات تعهد من قبل العميل والبنوك ولو الضمان للبنك على أساس مبدأ العدالة، (د) البيع تعهدت ممتلكات أخرى كضمان بالإضافة إلى ذلك، على حد سواء مخادع والعام (المزاد العلني) سعر والشروط التي وضعها البنك.