

ABSTRAK

Skripsi dengan judul “Komparasi Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Dengan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah di Bank Muamalat Kantor Cabang Malang” ini ditulis oleh Salsa Nur Hanifa NIM 126401201012 dengan pembimbing Bapak Ahmad Syaichoni, M.Sy.

Penelitian dalam skripsi ini dilatarbelakangi oleh meningkatnya kebutuhan masyarakat kota Malang mengenai kepemilikan rumah, sedangkan kepadatan penduduk dan meningkatnya kebutuhan rumah ini berpengaruh terhadap nilai harga lahan yang semakin tinggi. Sehingga masyarakat memilih menggunakan pembiayaan kredit kepemilikan rumah. Kepemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat KC Malang menggunakan dua akad berbeda yang masing-masing mekanisme maupun kelebihan dan kekurangannya harus di pahami oleh nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR iB Muamalat.

Adapun tujuan penelitian ini adalah (1) Mendeskripsikan mekanisme pembiayaan produk KPR IB Muamalat dengan menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah. (2) Mengidentifikasi risiko serta mitigasi yang terjadi selama pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah. (3) Mengidentifikasi efektivitas antara akad murabahah dengan akad musyarakah mutanaqisah dalam pengembangan produk pembiayaan KPR Syariah.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Dengan metode pengumpulan data melalui observasi partisipan, wawancara mendalam dan dokumentasi. Analisis data menggunakan teori Miles dan Huberman yang terdiri dari kondensasi data, *display* data dan penarikan kesimpulan. Sedangkan pengecekan keabsahan data menggunakan triangulasi sumber.

Hasil penelitian ini adalah (1) Mekanisme pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah diketahui memiliki perbedaan yaitu, apabila menggunakan akad murabahah pembiayaan dapat dilihat seperti konsep jual beli sedangkan musyarakah mutanaqisah yaitu kongsi kepemilikan atau *syirkah*, (2) Risiko dan mitigasi yang terjadi selama pembiayaan terdapat pembiayaan bermasalah dimana keduanya sama-sama memiliki risiko gagal bayar atau kredit macet, bahkan kredit fiktif, (3) Perbedaan dilihat dari kriteria pembanding yang digunakan untuk mengukur keefektifitasan antara penggunaan akad murabahah dengan akad musyarakah mutanaqisah, yang terdiri dari: kepastian harga, risiko serta mitigasi, keberlanjutan hak milik, skema pembayaran, dan tingkat keuntungan yang diperoleh baik dari pihak bank maupun nasabah.

Kata Kunci: Pembiayaan KPR iB Muamalat, Akad Murabahah, Akad Musyarakah Mutanaqisah

ABSTRAC

The thesis with the title "Comparison of Sharia Home Ownership Financing Products with Murabahah Contracts and Musyarakah Mutanaqisah Contracts at Bank Muamalat Malang Branch Office" was written by Salsa Nur Hanifa NIM 126401201012 with the supervisor Mr. Ahmad Syaichoni, M.Sy.

The research in this thesis is motivated by the increasing needs of the people of Malang regarding home ownership, while population density and increasing housing needs affect the value of land prices that are getting higher. So that people choose to use home ownership credit financing. Sharia House Ownership at Bank Muamalat KC Malang uses two different contracts, each of which has a mechanism and its advantages and disadvantages must be understood by customers who want to apply for iB Muamalat mortgage financing.

The objectives of this study are (1) Describe the financing mechanism of IB Muamalat Mortgage Products using murabahah and musyarakah mutanaqisah. (2) Identify the risks and mitigations that occur during the financing of the iB Muamalat Mortgage with the murabahah and musharakah mutanaqisah contracts. (3) Identify the effectiveness between the murabahah contract and the musyarakah mutanaqisah contract in the development of sharia mortgage financing products.

This study uses a qualitative method with a descriptive approach. The data sources used are primary data and secondary data. With data collection methods through participant observation, in-depth interviews and documentation. Data analysis uses Miles and Huberman's theory which consists of data condensation, data display and conclusion drawn. Meanwhile, checking the validity of the data uses source triangulation.

The results of this study are (1) The financing mechanism of KPR iB Muamalat with the murabahah contract and the mutanaqisah musharakah contract is known to have differences, namely, if you use the murabahah contract, financing can be seen as the concept of buying and selling, while musyarakah mutanaqisah is a share of ownership or shirkah, (2) Risks and mitigations that occur during financing there is problematic financing where both have the risk of default or bad credit, (3) The difference is seen from the comparative criteria used to measure the effectiveness between the use of murabahah contracts and mutanaqisah musharakah contracts, which consist of: price certainty, risk and mitigation, sustainability of property rights, payment schemes, and the level of profit obtained from both banks and customers.

Keywords: *KPR iB Muamalat Financing, Murabahah Contract, Musyarakah Mutanaqisah Contract.*