

ABSTRAK

Dorry Dermawan: **“Pelaksanaan Pembiayaan KPR Muamalat iB Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah dan Ijarah di Bank Muamalat Cabang Cilegon”**.

KPR Muamalat iB merupakan produk pembiayaan dalam perbankan syariah dengan menggunakan akad *musyarakah (partnership)*, yang dalam pelaksanaannya nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan sebuah rumah, misalnya 30% dari nasabah dan 70% dari bank. Untuk memiliki rumah tersebut, nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki bank. Karena pembayarannya dilakukan secara angsuran, porsi kepemilikan bank pun berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya angsuran. Rumah yang telah dibeli secara kongsi tadi baru akan menjadi milik nasabah setelah porsi nasabah menjadi 100% dan porsi bank 0%. Akad *musyarakah* yang digunakan dalam KPR Muamalat iB ini merupakan *musyarakah mutanaqishah*.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif analisis, yaitu metode penelitian yang mendeskripsikan pelaksanaan pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat cabang Cilegon. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah karyawan Bank Muamalat cabang Cilegon, sedangkan sumber data sekundernya berupa buku-buku yang relevan dengan penelitian ini. Teknik pengumpulan data ditempuh dengan menggunakan teknik observasi, wawancara dan studi kepustakaan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Ketentuan pembiayaan KPR Muamalat iB adalah: nasabah merupakan WNI yang cakap hukum, memiliki penghasilan dan mencukupi pengembalian, memiliki kelengkapan bukti legalitas rumah, tidak bermasalah dalam *BI checking*, pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun, uang muka minimal 10%, Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan pinalti, (2) Mekanisme pembiayaan KPR Muamalat iB adalah: nasabah mengisi formulir dan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak bank, bank melakukan *analisa cash ratio*, *BI checking*, karakter dan verifikasi data nasabah, pihak bank melakukan taksasi, pengajuan usulan pembiayaan kepada panitia pembiayaan (komite), apabila pembiayaan disetujui oleh komite maka pihak bank mengeluarkan *offering letter*, nasabah menyiapkan biaya-biaya, akad kredit (penjual/*developer*, pembeli, bank dan notaris), nasabah menyerahkan asli sertifikat, IMB dan PBB tahun terakhir kepada pihak bank, nasabah membayar uang muka (DP), pencairan dana, selanjutnya nasabah membayar angsuran bulan berikutnya sampai dengan jangka waktu yang telah disepakati, ketika jatuh tempo pembiayaan nasabah mendapatkan surat keterangan lunas dan surat roya untuk menghapus tanggungan pihak bank pada sertifikat ke BPN dan (3) Dalam pembiayaan KPR Muamalat iB menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat ketidaksesuaian dengan fatwa DSN, dimana sertifikat rumah yang merupakan objek *syirkah* tertulis atas nama nasabah ketika akad berlangsung. Hal ini menunjukkan bahwa rumah tersebut sudah dimiliki nasabah tanpa harus menunggu porsi kepemilikan bank terhadap rumah menurun atau berkurang hingga 0% atau setelah selesai pelunasan penjualan.