

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Profil Lembaga

1. Sejarah Singkat Bank Jatim Syariah Cabang Kediri

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk (Bank Jatim) didirikan dengan nama PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur pada tanggal 17 Agustus 1961 dengan akta yang dibuat oleh Notaris Anwar Mahajudin, No. 91 tanggal 17 Agustus 1961. Dengan adanya Undang-Undang No. 13 tahun 1962 tentang Ketentuan Pokok Bank Pembangunan Daerah, yang mengharuskan Bank Pembangunan Daerah didirikan dengan Peraturan Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Timur mengeluarkan Peraturan Daerah No. 2 tahun 1976. Atas dasar peraturan daerah tersebut, nama PT Bank Pembangunan Daerah Djawa Timur diubah menjadi Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur. Peraturan Pemerintah Daerah disahkan oleh Menteri Dalam Negeri dalam Surat Keputusan No. Pem.10/5/26-18 tanggal 31 Januari 1977 dan diumumkan dalam Lembaran Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur Tahun 1977 Seri C No. I/c tanggal 1 Februari 1977.¹

Setelah mengalami beberapa kali perubahan peraturan daerah tentang pendirian Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, bentuk hukum Bank

¹ Sejarah Bank Jatim, <https://www.bankjatim.co.id/id/informasi/tentang-bankjatim/sejarah>, diakses tanggal 28 November 2018.

Pembangunan Daerah Jawa Timur diubah dari Pemerintahan Daerah menjadi Perseroan Terbatas pada tanggal 25 Mei 1999. Seiring dengan perkembangan perekonomian dan dalam rangka memenuhi persyaratan sebagai BPD Regional Champion yang salah satunya parameternya adalah untuk memperkuat permodalan, maka dilakukan perubahan Anggaran Dasar Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Perseroan Terbatas Nomor 89 tanggal 25 April 2012 yang dibuat oleh Notaris Fathiah Helmi, S.H., di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan dari Kementerian Hukum dan HAM berdasarkan Surat Keputusan Nomor AHU-22728.AH.01.02. tahun 2012. Kemudian pada tanggal 30 April 2012 serta berdasarkan Surat Keputusan Bapepam tanggal 29 Juni 2012 dinyatakan efektif untuk pernyataan pendaftaran dan berubah nama menjadi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk.

Bank mulai melakukan kegiatan operasional sesuai Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. BUM 9-4-5 pada tanggal 15 Agustus 1961. Berdasarkan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan sebagai revisi dari Undang-Undang No.7 Tahun 1992 yang membolehkan perbankan menjalani *dual banking system* yaitu bank konvensional dapat mendirikan divisi syariah. Maka pada tanggal 21 Agustus 2007 PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk mendirikan Unit Usaha Syariah (UUS) sesuai dengan surat Persetujuan Prinsip Pendirian UUS dari Bank Indonesia No. 9/75/DS/Sb tanggal 4 April 2007. Unit Usaha Syariah merupakan unit kerja yang berasal dari kantor pusat

bank konvensional dan berfungsi sebagai kantor pelaksana usaha berdasarkan prinsip syariah. Operasional dari Unit Usaha Syariah hanya merupakan bagian dari pengembangan bank konvensional. Sehingga Bank Jatim Syariah masih satu manajemen dengan Bank Jatim Konvensional.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk mulai mendirikan kantor Unit Usaha Syariah pertama kali di Jalan Raya Darmo No. 105-107, Darmo, Wonokromo, Kota Surabaya dengan nama Bank Jatim Cabang Syariah Darmo. Untuk mengembangkan usahanya pada tahun 2014 Bank Jatim Cabang Syariah membuka cabang baru di berbagai daerah di Jawa Timur yaitu Sidoarjo, Malang, Madiun, Jember, Gresik, dan Kediri. Bank Jatim Kantor Cabang Syariah Kediri berdiri pada tanggal 16 Januari 2014 dengan membawahi satu Cabang Pembantu Syariah di Blitar. Pada saat ini Bank Jatim Cabang Syariah pada umumnya, termasuk Bank Jatim Kantor Cabang Syariah Kediri masih dalam masa pemisahan manajemen dengan Bank Jatim Konvensional, sehingga pada masa-masa ini khususnya Bank Jatim Kantor Cabang Syariah Kediri terus melakukan pengumpulan aset dan pengembangan bisnis syariah. Dengan harapan pada tahun 2019 nanti Bank Jatim Kantor Cabang Syariah sudah beralih status dari Unit Usaha Syariah menjadi Bank Umum Syariah.

2. Visi dan Misi Bank Jatim sebagai berikut:

Visi:

- 1) Menjadi “Bank Regional Terbaik”

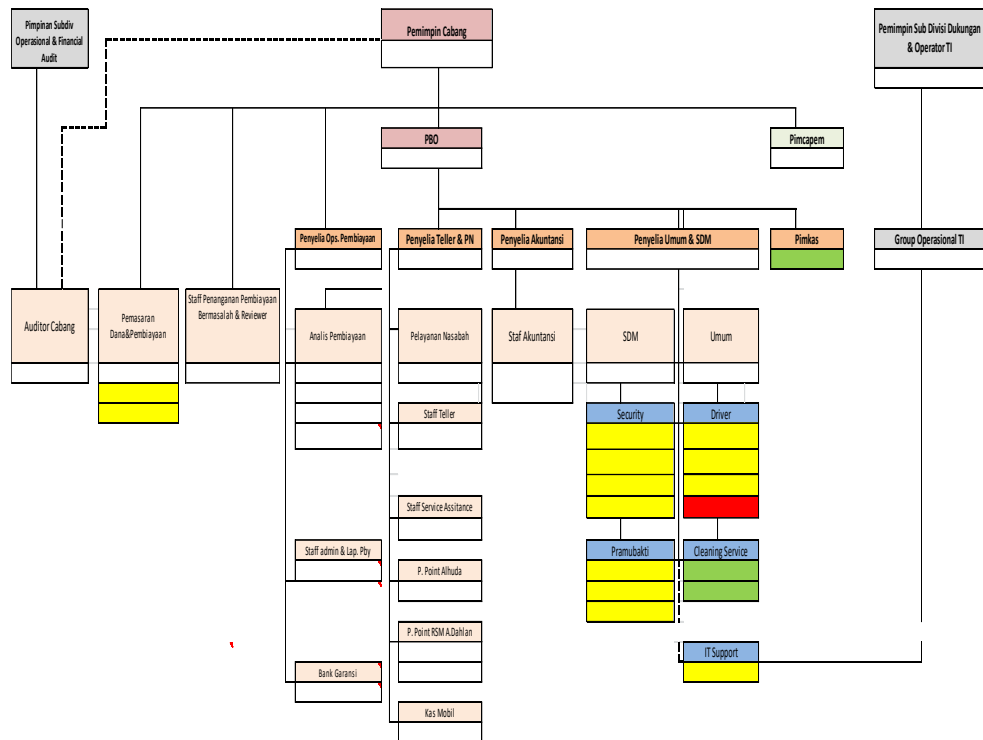
Misi:

- 1) Meningkatkan pangsa pasar;
- 2) Meningkatkan profesionalisme, memiliki integritas yang tinggi, dan berorientasi pada kebutuhan pasar;
- 3) Memberikan nilai yang optimal bagi Pemangku Kepentingan (*stake holder*) dan Pemegang Saham (*share holder*);
- 4) Memfasilitasi pengembangan Usaha Mikro Kecil dan Menengah;
- 5) Mendorong pertumbuhan ekonomi Jawa Timur.

3. Struktur Organisasi Bank Jatim Kantor Cabang Syariah Kediri

Organisasi yang dimaksud berguna untuk mencapai tujuan dan misi yang telah ditetapkan bank. Karena tanpa adanya organisasi mustahil suatu tujuan dapat tercapai secara cepat, tepat, dan efektif. Selain itu juga berguna untuk melihat kedepan dan menyiapkan konsep mengatasi untuk segala kemungkinan yang bisa saja terjadi di masa yang akan datang.

STRUKTUR ORGANISASI KANTOR CABANG SYARIAH KEDIRI



Berikut ini uraian pembagian tugas masing-masing jabatan di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri :

a. Pemimpin Cabang Utama

Membawahi pemimpin bidang operasional, pemimpin cabang pembantu, penyelia pelayanan nasabah/teller, penyelia pembiayaan, dan penyelia umum & SDM.

b. Pemimpin Bidang Operasional

Membawahi penyelia pelayanan nasabah/teller, penyelia pembiayaan, dan penyelia umum & SDM.

c. Penyelia Umum & SDM

Penyelia Umum & SDM mempunyai tugas-tugas pokok sebagai berikut :

- 1) Menyelenggarakan usaha-usaha kesekretariatan, personalia, umum, dan usaha-usaha lain yang sejenis sepanjang usaha tersebut menjadi wewenang kantor cabang utama.
- 2) Menyelenggarakan kegiatan perhitungan pembayaran gaji pegawai, pajak dan asuransi pegawai, serta hak-hak pegawai lainnya.
- 3) Mengadakan pencatatan dan pendistribusian barang-barang persediaan kepada seluruh penyelia yang membutuhkan serta membuat pertanggungjawaban setiap akhir bulan.
- 4) Mengelola barang-barang persediaan.

d. Penyelia Teller

Penyelia teller mempunyai tugas pokok antara lain :

- 1) Menyelesaikan permohonan nasabah dan calon nasabah dalam hubungannya dengan penjualan produk dan jasa bank.
- 2) Mengusahakan secara aktif bertambahnya nasabah baru dengan kerjasama dengan pemasaran dana
- 3) Melaksanakan administrasi operasi di bidang giro, tabungan, deposito dan sertifikat deposito.
- 4) Berkoordinasi dengan pengelolaan bisnis kartu kantor pusat dalam melayani permohonan kartu ATM dari nasabah.

- 5) Mengelola dan membuat laporan posisi harian kas serta bertanggungjawab atas persediaan uang dalam khasanah.
- 6) Menyediakan uang kas untuk para teller pada pagi hari, ATM dan melayani bon uang dari penyelia teller selama dan pelayanan kas.
- 7) Menerima penyetoran kembali uang kas dari penyelia teller II setelah tutup kas.
- 8) Mengelola kegiatan kas keliling dan *payment point*.
- 9) Menerima setoran dan melakukan pembayaran dari/ke cabang pembantu, kantor kas dan *payment point* untuk kegiatan operasional.
- 10) Mengambil dan menyetor uang kas ke Bank Indonesia atau bank lainnya untuk keperluan penyediaan uang kas baik untuk keperluan cabang utama dan 15 cabang dalam wilayah kerja Bank Indonesia.
- 11) Melakukan tugas sortir uang sebelum dimasukkan ke dalam khasanah.
- 12) Melakukan pengawasan dan penelitian atas semua kegiatan di unit kerjanya agar sesuai dengan ketentuan, melakukan pencegahan timbulnya kesalahan dalam pelaksanaan tugas di unit kerjanya serta membuat laporan atas hasil pengamatan yang dilakukan bila dipandang perlu.

e. Penyelia Pembiayaan

- 1) Menganalisis permohonan pembiayaan, bank garansi dengan plafond sesuai wewenangnya.
- 2) Melakukan koordinasi dengan kantor pusat berkaitan dengan penyaluran kredit dengan jumlah plafond tertentu yang pemrosesan permohonan pembiayaannya dilaksanakan oleh kantor pusat, serta menyelenggarakan kegiatan administrasi pembiayaan.
- 3) Mengadakan supervisi dan penagihan atas pembiayaan yang tergolong lancar dan dalam perhatian khusus telah direalisasi.
- 4) Memantau aktifitas pemberian pembiayaan penagihan kredit menengah yang bermasalah.
- 5) Melaksanakan kegiatan penyelesaian pembiayaan bermasalah.

e. Penyelia Akuntansi

- 1) Menyenggarakan pembukaan atas transaksi-transaksi.
- 2) Menyimpan bukti-bukti pembukuan.
- 3) Membuat neraca dan rugi / laba dan laporan-laporan ke Bank.
- 4) Mengadakan analisa dan laporan keuangan cabang.
- 5) Menjaga agar instalasi komputer beserta alat pendukungnya siap dioperasi.
- 6) Mengatur dan mengawasi penggunaan instalasi komputer di lingkungan cabang utama

4. Produk Pembiayaan Bank Jatim Kantor Cabang Syariah Kediri

a. Pembiayaan Multiguna Syariah

Fasilitas Pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah yang mempunyai penghasilan tetap (*fix income*) dengan akad *murabahah*. Tujuan pembiayaan multiguna syariah yaitu untuk keperluan konsumtif. Adapun karakteristik pembiayaan multiguna syariah yaitu:

- 1) Menggunakan akad *murabahah*
- 2) Jangka waktu pembiayaan:
 - a) PNS/Pegawai BUMN/BUMD dengan gaji melalui/tidak melalui Bank Jatim maksimal 20 tahun dengan plafond 90%.
 - b) TNI/POLRI yang gajinya melalui Bank Jatim maksimal 8 tahun dengan plafond 90%.
 - c) Pegawai swasta/yayasan/koperasi yang gajinya melalui Bank Jatim maksimal 8 tahun dengan plafond 70%.
 - d) Swsta/yayasan/koperasi yang gajinya tidak melalui Bank Jatim maksimal 5 tahun dengan plafond 70%.
 - e) Anggota legislatif yang gajinya melalui Bank Jatim, jangka waktu pembayaran selama menjadi anggota dewan dengan plafond 90%.
 - f) Purnawirawan TNI/POLRI dan pensiunan PNS/BUMN/BUMD yang gaji/pensiunan melalui Bank Jatim kurang lebih 15 tahun dengan plafond 70%.

- g) (CPNS/BUMN/BUMD) calon pegawai yang gajinya melalui Bank Jatim kurang lebih 5 tahun dengan plafond 60%.
 - h) Kerjasama penyaluran pembiayaan dengan BPD lain disesuaikan dengan PKS, jangka waktu sesuai PKS.
- 3) Kriteria Pemohon :
- a) Anggota masyarakat dengan penghasilan tetap dan berstatus PNS, pegawai BUMN/BUMD, pegawai perum lembaga pendidikan, TNI/POLRI, pegawai perusahaan swasta *bonafide*, WNI yang menjadi karyawan perusahaan multinasional, pegawai perusahaan swasta stars nasional, swasta asing yang berstatus PNS/PMDN, anggota legislatif, pegawai yayasan, pegawai koperasi yang gajinya melalui/tidak melalui Bank Jatim.
 - b) CPNS dan calon pegawai BUMN/BUMD yang gajinya melalui Bank Jatim.
 - c) Pensiunan (PNS, pegawai BUMN/BUMD, pegawai perum dan purnawirawan TNI/POLRI) yang pensiunannya disalurkan melalui Bank Jatim.
 - d) PNS dan pegawai BUMN/BUMD yang memasuki masa pensiun dan purnawirawan yang pensiunnya melalui *payrole* Bank Jatim, bagi pegawai BUMN/BUMD yang uang pensiunnya tidak diterima secara tunai setelah pensiun.
 - e) Tenaga kerja kontrak, horoner, dan perangkat desa yang pembayaran gajinya melalui Bank Jatim.

b. Produk Kafalah

Produk kafalah berupa bank garansi. Bank garansi adalah jaminan yang diberikan bank kepada pihak ketiga (terjamin) untuk jangka waktu tertentu, jumlah tertentu dan keperluan tertentu, atas pemenuhan kewajiban nasabah (yang dijamin) kepada pihak ketiga dimaksud. Pembiayaan ini diperuntukkan badan hukum dan lembaga-lembaga lainnya, yang bergerak di bidang jasa konstruksi, pengadaan barang dan jasa, jasa lainnya dan sektor usaha lain yang memenuhi syarat kelayakan. Jangka waktu pembiayaan produk kafalah sesuai dengan permintaan dari penerima jaminan atau maksimal sesuai dengan jangka waktu kontrak antara nasabah dan pihak penerima jaminan.

c. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis jika digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

- 1) Pembiayaan multiguna syariah, yaitu Pembiayaan yang diberikan kepada karyawan pemerintah atau swasta *bonafide*.
- 2) Pembiayaan kepemilikan kendaraan, yaitu pembiayaan yang ditujukan bagi nasabah yang bermaksud melakukan pembelian/ kepemilikan kendaraan.

- 3) Pembiayaan pemilikan rumah, yaitu pembiayaan yang ditujukan bagi nasabah yang bermaksud melakukan pembelian rumah (baru/second).

Pembiayaan konsumtif harus **disertai lampiran kelengkapan**

legalitas:

- 1) Legalitas Permohonan (KTP/KSK/Surat Nikah/NPWP, dll.
- 2) Persetujuan Perusahaan (REKOMENDASI, SURAT KUASA MEMOTONG GAJI, dll)
- 3) Legalitas agunan (SCH/SHGB/SHM/BPKB/IMB/PBB, dll)

d. Pembiayaan Produktif

Pembiayaan yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk keperluan pengadaan barang yang digunakan untuk modal kerja.
- 2) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan untuk keperluan pembelian barang-barang yang diperlukan guna keperluan investasi. **Skim:**

- a) Jual Beli : *Murabahah, Istishna,* dan Salam
- b) Bagi Hasil: *Mudharabah,* dan *Musyarakah*

e. Umroh iB Maqbula

Produk pembiayaan kepada Nasabah yang akan melakukan perjalanan Umroh dengan angsuran tetap sampai dengan jangka waktu

pembiayaan. Adapun karakteristik dari pembiayaan Umroh iB Maqbula, antara lain:

- 1) Menggunakan akad *ijarah*.
 - 2) Untuk membiayai kebutuhan perjalanan umroh
 - 3) Diperuntukkan bagi pemohon yang berstatus karyawan tetap perusahaan/instansi bonafide dengan masa kerja min 2 tahun dan wiraswasta.
 - 4) Diperuntukkan juga bagi keluarga nasabah dan pihak lain yang menjadi tanggungan nasabah, sepanjang kemampuan mengangsur nasabah mencukupi (maks. 80% dari penghasilan bersih nasabah)
 - 5) Plafond pembiayaan maks. 80% dari biaya umroh
 - 6) Jangka waktu pembiayaan maks. 3 tahun
 - 7) Angsuran tetap setiap bulannya hingga akhir jatuh tempo pembiayaan
 - 8) Dapat diangsur setelah pulang dari Umroh
 - 9) Biaya administrasi ringan
 - 10) Perlindungan asuransi syariah
 - 11) Fasilitas pembayaran angsuran melalui *Autodebet*.
- f. Pembiayaan KPR iB Griya Barokah

Pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumtif) maupun renovasi, baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* maupun *non developer*, dengan sistem *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*.

Tujuan pembiayaan ini adalah Pemilikan rumah, rusun, ruko, rukan dan apartemen di lingkungan perumahan maupun bukan perumahan, kondisi baru maupun lama. Adapun karakteristik pembiayaan KPR iB Griya Barokah, yaitu:

- 1) Menggunakan akad murabahah yaitu akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati, dan akad musyarakah mutanaqisah yaitu kerjasama antara dua pihak dimana keduanya saling berkontribusi modal.
- 2) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun.
- 3) Fleksibel untuk pembelian rumah baru atau *second*.

Manfaat:

- 1) Angsuran ringan dan tetap.
- 2) Proses cepat dan mudah.
- 3) Biaya administrasi ringan.
- 4) Perlindungan asuransi syariah.
- 5) Online pembayaran angsuran di seluruh cabang Bank Jatim, jaringan ATM Bersama dan ATM Prima.²

²Bank Jatim Syariah, <http://www.bankjatim.co.id/>, diakses tanggal 28 November 2018.

B. Paparan Data

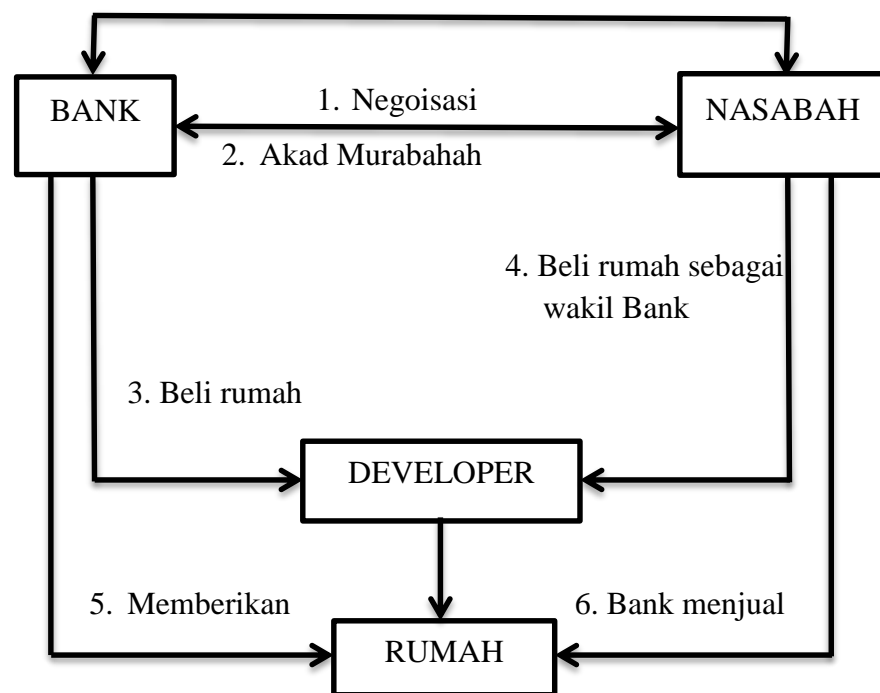
Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri yaitu termasuk dalam pembiayaan konsumtif. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada produk Bank Jatim Syariah Cabang Kediri dinamakan sebagai Pembiayaan KPR IB Griya Barokah. KPR IB Griya Barokah adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumtif) maupun renovasi, baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* maupun *non developer*. Tujuan pembiayaan ini adalah pemilikan rumah, rusun, ruko, rukan dan apartemen di lingkungan perumahan maupun bukan perumahan.

Di bank Jatim Syariah Cabang Kediri, Pembiayaan Kepemilikan Rumah melayani pembiayaan pembelian rumah baru, pembelian rumah *second*/bekas, renovasi, *take over*, *take over + top up*, dan *refinance* dengan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*. Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *murabahah* (pembelian) merupakan salah satu alternatif bagi nasabah yang ingin membeli suatu aset kemudian bank membeli aset yang diinginkan nasabah dan bank menjual aset tersebut kepada nasabah dengan ditambah margin keuntungan yang telah disepakati. Sedangkan pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* (kongsi) yaitu suatu akad dimana antara bank dan nasabah saling berkontribusi dana untuk pembelian suatu aset, dan nasabah mengangsur porsi kepemilikan bank secara bertahap sampai aset tersebut

sepenuhnya menjadi milik nasabah, dalam hal ini bank menyewakan (mengijarahkan) aset yang menjadi porsi kepemilikan bank kepada nasabah.³

1. Penerapan Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

a. Mekanisme Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan Akad *Murabahah*



Keterangan :

- 1) Nasabah dan pihak Bank bernegosiasi mengenai pembiayaan dan persyaratan yang harus dipenuhi.
- 2) Nasabah memilih dengan akad Murabahah, dan bank sepakat memberikan pembiayaan dengan akad Murabahah.
- 3) Bank membelikan rumah yang diinginkan nasabah kepada developer.

³Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 28 Januari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

- 4) Dalam pembelian rumah kepada developer, bank menunjuk nasabah sebagai wakil untuk membeli rumah atas nama Bank dengan perjanjian wakalah antara bank dan nasabah.
- 5) Developer menyerahkan rumah dan rumah menjadi milik bank.
- 6) Bank menjual rumah kepada nasabah dan harga jual bank adalah harga beli ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan bersama.

Dari skema diatas, Bapak Rendy Harwin menjelaskan prosedur pengajuan KPR IB Griya Barokah sebagai berikut :

*“Prosedur pengajuan KPR iB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri. Pertama, calon nasabah diharuskan untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan dan melampirkan berkas-berkas yang dibutuhkan. Pihak bank akan menandainya sebagai dokumen masuk. Berkas atau dokmen yang telah masuk akan didisposisikan kepada pejabat bank. Setelah berkas didisposisikan akan dilakukan survey lapangan. Dalam survey lapangan, bank akan melihat agunan nasabah serta melakukan wawancara untuk menggali informasi yang berkaitan dengan nasabah. Dalam sesi wawancara ini biasanya calon nasabah akan ditanyai seputar usahanya serta legalitas usaha yang dijalankan. Setelah dilakukan survey dan pengumpulan informasi, selanjutnya akan dilakukan analisis apakah calon nasabah layak untuk diberikan pembiayaan atau tidak. Dalam tahap analisis ini akan dilakukan berbagai perhitungan terkait dengan pendapatan dan pengeluaran calon nasabah guna mempertimbangkan kemampuan nasabah dalam membayar cicilan. Selain itu juga diperhitungkan tingkat risiko yang akan ditimbulkan serta kemampuan nasabah untuk membayar angsuran. Selanjutnya hasil analisis akan disampaikan dalam komite pembiayaan atau rapat pembahasan untuk mengambil keputusan. Jika pengajuan pembiayaan disetujui maka akan diterbitkan SP3 (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan). Apabila pengajuan pembiayaan belum disetujui maka akan diterbitkan surat penundaan pemberian pembiayaan. Untuk pembiayaan yang disetujui selanjutnya akan dilakukan proses akad dengan disaksikan pihak bank, pihak nasabah, dan notaris. Setelah proses akad selesai barulah dapat dilakukan realisasi pembiayaan”.*⁴

⁴ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 28 Januari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

b. Persyaratan Pengajuan KPR IB Griya Barokah

1) Karyawan/Penghasilan Tetap

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Usia minimal 21 tahun.
- c) Mengisi aplikasi permohonan.
- d) Menyerahkan fotocopy KTP, KK, Surat Nikah/cerai.
- e) Menyerahkan pasfoto berwarna terbaru ukuran 4x6, pemohon dan pasangan (suami/istri).
- f) Menyerahkan fotocopy slip gaji atau surat keterangan penghasilan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
- g) Menyerahkan fotocopy tabungan/rekening koran di Bank Jatim Syariah dan/atau bank lain.
- h) Menyerahkan fotocopy NPWP untuk pembiayaan angsuran kolektif.
- i). Menyerahkan fotocopy SHM/SHGB.

2) Wiraswasta/Penghasilan Tidak Tetap

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Usia minimal 21 tahun.
- c) Mengisi aplikasi permohonan.
- d) Menyerahkan fotocopy KTP, KK, Surat Nikah/cerai.
- e) Menyerahkan pasfoto berwarna terbaru ukuran 4x6, pemohon dan pasangan (suami/istri).
- f) Menyerahkan surat keterangan penghasilan.

- g) Menyerahkan fotocopy tabungan/rekening koran di Bank Jatim Syariah dan/atau bank lain.
- h) Menyerahkan fotocopy akta perusahaan, ijin usaha, SIUP/TDP.
- i) Melampirkan laporan keuangan perusahaan atau catatan lain yang mempresentasikan penghasilan pemohon.
- j) Melampirkan ijin praktek (bagi yang mempunyai profesi).

c. Biaya Peralihan dan Margin Bank

1) Biaya Peralihan :

- a) Biaya Administrasi.
- b) Biaya Taksasi.
- c) Biaya Materai.
- d) Biaya Notaris.
- e) Biaya Asuransi.

Dari hasil wawancara Bapak Eddy selaku Pimpinan Bidang Operasional mengenai biaya peralihan, beliau mengemukakan :

*“Biaya peralihan atas pembiayaan KPR IB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri di bagi atas lima biaya, antara lain : biaya administrasi, biaya taksasi, biaya materai, biaya notaris, biaya asuransi. Semua biaya di bayar di awal sebelum realisasi”.*⁵

Kemudian diperkuat oleh Bapak Rendy Harwin, beliau mengemukakan :

“Biaya peralihan atas pembiayaan KPR IB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri di bagi atas lima biaya, antara lain :

⁵ Hasil wawancara bersama Bapak Eddy Subiakto, Tanggal 1 Februari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

*biaya administrasi sebesar 0,5 - 1% dari plafond (bisa negoisasi), biaya taksasi yaitu biaya penilaian atas agunan dimana pihak bank menilai kelayakan rumah yang akan di beli (kelengkapan fasilitas), biaya materai (sesuai kebutuhan), biaya notaris (sesuai tagihan notaris), biaya asuransi (sesuai ketentuan asuransi). Biaya-biaya tersebut semuanya di bayar di awal sebelum realisasi”.*⁶

2) Margin Bank :

- a) Jangka waktu 1- 2 tahun = 11,9%.
- b) Jangka waktu 3 - 5 tahun = 12,5%.
- c) Jangka waktu 6 – 10 tahun = 13%.
- d) Jangka waktu 11 – 15 tahun = 12,25%.

d. Pencairan Pembiayaan

Selain itu, Bapak Eddy juga menjelaskan mengenai pencairan atas pembiayaan KPR IB Griya Barokah sebagai berikut :

*“Pembelian rumah kepada developer di bagi menjadi dua yaitu kerjasama dan non kerjasama. Pembelian rumah non kerjasama ini harus ready stock dimana akad yang digunakan adalah murabahah. Untuk pencairannya secara penuh dengan menyertakan sertifikat sudah jadi, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), listrik, air, dan akses jalan depan”.*⁷

e. Cara Pembayaran

Dari hasil wawancara peneliti kepada bapak Rendy Harwin mengenai cara pembayaran sebagai berikut :

“Pembayaran angsuran nasabah atas pembiayaan KPR IB Griya Barokah langsung di transfer ke rekening bank, jadi nasabah tidak perlu datang langsung ke Bank Jatim Syariah Cabang Kediri. Besarnya angsuran dengan akad murabahah setiap bulan besarnya sama yaitu pokok ditambah dengan margin. Apabila nasabah telat bayar lebih dari 15 hari, nasabah dikenakan denda sesuai dengan besar pembiayaan dan lama tunggakan. Nasabah juga dapat

⁶ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 1 Februari 2019, jam 13.30, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

⁷ Hasil wawancara bersama Bapak Eddy Subiakto, Tanggal 1 Februari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

mempercepat pembayarannya dengan mengajukan muqasah (keringanan atau potongan 0,5% dari margin yang belum di bayar). Apabila pembayaran dipercepat, nasabah hanya membayar sisa pokok, margin pada saat bulan tersebut, dan administrasi sebesar Rp50.000,-”⁸

Hal tersebut diperkuat oleh salah satu nasabah pembiayaan KPR IB

Griya Barokah dengan akad *murabahah*, beliau mengemukakan :

“Pembayaran angsuran langsung saya transfer dari rekening saya ke rekening bank. saya juga pernah telat bayar sehari tapi itu karena lupa. Pada saat itu tidak dikenai denda karena memang kurang dari 15 hari”⁹

f. Perlakuan Nasabah

Berikut ini merupakan hasil wawancara peneliti mengenai perlakuan

nasabah kepada bapak Rendy Harwin, beliau mengemukakan :

“Perlakuan di bagi menjadi 2, yaitu pembinaan dan penyelamatan. Pembinaan terdiri nasabah koleibilitas 1 dan 2, sedangkan penyelamatan terdiri dari nasabah koleibilitas 3, 4, 5. Untuk nasabah pembinaan, bank memperlakukan nasabah dengan menjalin hubungan baik, nasabah diajak komunikasi, koordinasi, dan mencari solusi atas persoalan bisnisnya atau angsurannya. Untuk nasabah penyelamatan, bank bertindak untuk menyelamatnya asetnya yaitu dengan memberikan opsi kepada nasabah bahwa agunan di jual sendiri atau di jual lewat bank, dan opsi terakhir melalui lelang”¹⁰

Dari pernyataan Bapak Rendy diatas dapat diketahui bahwa apabila nasabah berada pada koleibilitas 1 dan 2 maka disebut dengan nasabah pembinaan. Artinya bank menjalin hubungan baik dengan nasabah, bank memperlakukan nasabah sebagai rekan bisnisnya dengan mengajak

⁸ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 28 Januari jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

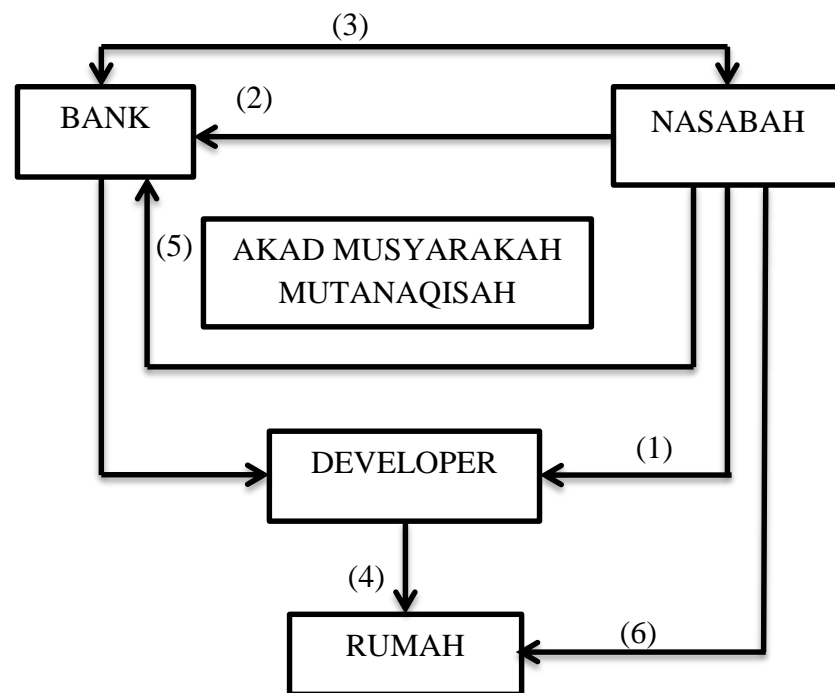
⁹ Hasil wawancara bersama Nasabah Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan Akad *Murabahah*, Tanggal 1 Februari 2019, jam 14.00, di Kecamatan Pesantren Kabupaten Kediri.

¹⁰ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 28 Januari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

komunikasi dan koordinasi mengenai bisnis nasabah. Sedangkan nasabah koleibilitas 3,4,5 merupakan nasabah penyelamatan, artinya bank harus bertindak untuk menyelamatkan piutangnya.

2. Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri

a. Mekanisme Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*



Keterangan :

- 1) Nasabah mencari rumah yang diinginkan.
- 2) Nasabah datang ke Bank Jatim Syariah Cabang Kediri untuk mengajukan pembiayaan KPR IB Griya Barokah.

- 3) Bank dan Nasabah sepakat dengan akad Musyarakah Mutanaqisah, dan masing-masing saling berkontribusi dana untuk pembelian rumah.
- 4) Bank dan Nasabah membeli rumah yang diinginkan nasabah dengan didampingi notaris.
- 5) Nasabah setiap bulannya membeli secara bertahap (mengangsur) porsi kepemilikan Bank dan juga membayar sewa rumah setiap bulannya atas porsi kepemilikan bank sesuai kesepakatan bersama.

Proses pengajuan pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* sama, hal tersebut seperti yang dikemukakan Bapak Rendy Harwin, beliau mengemukakan:

“Prosedur pengajuan KPR iB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri. Pertama, calon nasabah diharuskan untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan dan melampirkan berkas-berkas yang dibutuhkan. Pihak bank akan menandainya sebagai dokumen masuk. Berkas atau dokmen yang telah masuk akan didisposisikan kepada pejabat bank. Setelah berkas didisposisikan akan dilakukan survey lapangan. Dalam survey lapangan, bank akan melihat agunan nasabah serta melakukan wawancara untuk menggali informasi yang berkaitan dengan nasabah. Dalam sesi wawancara ini biasanya calon nasabah akan ditanyai seputar usahanya serta legalitas usaha yang dijalankan. Setelah dilakukan survey dan pengumpulan informasi, selanjutnya akan dilakukan analisis apakah calon nasabah layak untuk diberikan pembiayaan atau tidak. Dalam tahap analisis ini akan dilakukan berbagai perhitungan terkait dengan pendapatan dan pengeluaran calon nasabah guna mempertimbangkan kemampuan nasabah dalam membayar cicilan. Selain itu juga diperhitungkan tingkat risiko yang akan ditimbulkan serta kemampuan nasabah untuk membayar angsuran. Selanjutnya hasil analisis akan disampaikan dalam komite pembiayaan atau rapat pembahasan untuk mengambil keputusan. Jika pengajuan pembiayaan disetujui maka akan diterbitkan SP3 (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan). Apabila pengajuan pembiayaan belum disetujui maka akan diterbitkan surat

*penundaan pemberian pembiayaan. Untuk pembiayaan yang disetujui selanjutnya akan dilakukan proses akad dengan disaksikan pihak bank, pihak nasabah, dan notaris. Setelah proses akad selesai barulah dapat dilakukan realisasi pembiayaan”.*¹¹

Bapak Rendy Harwin juga menambahkan sebagai berikut :

*“Sebenarnya proses pengajuan pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah itu sama, nasabah sama-sama mengisi formulir, melengkapi berkas/persyaratan”.*¹²

b. Persyaratan Pengajuan KPR IB Griya Barokah

1) Karyawan/Penghasilan Tetap

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Usia minimal 21 tahun.
- c) Mengisi aplikasi permohonan.
- d) Menyerahkan fotocopy KTP, KK, Surat Nikah/cerai.
- e) Menyerahkan pasfoto berwarna terbaru ukuran 4x6, pemohon dan pasangan (suami/istri).
- f) Menyerahkan fotocopy slip gaji atau surat keterangan penghasilanyang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
- g) Menyerahkan fotocopy tabungan/rekening koran di Bank Jatim Syariah dan/atau bank lain.
- h) Menyerahkan fotocopy NPWP untuk pembiayaan angsuran kolektif.
- i). Menyerahkan fotocopy SHM/SHGB.

¹¹ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 28 Januari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

¹² Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 28 Januari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

2) Wiraswasta/Penghasilan Tidak Tetap

- a) Warga Negara Indonesia.
 - b) Usia minimal 21 tahun.
 - c) Mengisi aplikasi permohonan.
 - d) Menyerahkan fotocopy KTP, KK, Surat Nikah/cerai.
 - e) Menyerahkan pasfoto berwarna terbaru ukuran 4x6, pemohon dan pasangan (suami/istri).
 - f) Menyerahkan surat keterangan penghasilan.
 - g) Menyerahkan fotocopy tabungan/rekening koran di Bank Jatim Syariah dan/atau bank lain.
 - h) Menyerahkan fotocopy akta perusahaan, ijin usaha, SIUP/TDP.
 - i) Melampirkan laporan keuangan perusahaan atau catatan lain yang mempresentasikan penghasilan pemohon.
 - j) Melampirkan ijin praktek (bagi yang mempunyai profesi).
- c. Biaya Peralihan dan Bagi Hasil

Dari hasil wawancara Bapak Eddy selaku Pimpinan Bidang Operasional mengenai biaya peralihan dan bagi hasil, beliau mengemukakan :

“Biaya peralihan atas pembiayaan KPR IB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri di bagi atas lima biaya, antara lain : biaya administrasi, biaya taksasi, biaya materai, biaya notaris, biaya asuransi. Biaya-biaya tersebut semuanya di bayar di awal sebelum realisasi.”¹³

¹³ Hasil wawancara bersama Bapak Eddy Subiakto, Tanggal 1 Februari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

Pernyataan diatas diperkuat oleh Bapak Rendy Harwin, beliau mengemukakan :

*“Biaya peralihan atas pembiayaan KPR IB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri di bagi atas lima biaya, antara lain : biaya administrasi sebesar 0,5 - 1% dari besarnya plafond (bisa negoisasi), biaya taksasi yaitu biaya penilaian atas agunan dimana pihak bank menilai kelayakan rumah yang akan di beli (kelengkapan fasilitas), biaya materai (sesuai kebutuhan), biaya notaris (sesuai tagihan notaris), biaya asuransi (sesuai ketentuan asuransi). Biaya-biaya tersebut semuanya di bayar di awal sebelum realisasi. Sedangkan bagi hasil sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan nasabah”.*¹⁴

d. Pencairan Pembiayaan

Seperti yang dikemukakan Bapak Eddy Subiakto diatas, pembelian rumah kepada developer dibedakan menjadi 2 yaitu dengan kerjasama dan non kerjasama. Akad *musyarakah mutanaqisah* cocok digunakan untuk pembelian rumah inden (non kerjasama). Berikut pencairan pembiayaan pembelian rumah inden :

*“Pencairan pembiayaan untuk pembelian rumah inden secara bertahap yaitu per termin sesuai dengan prestasi. Misalnya : hanya pondasi maka pencairannya 40%, tutup atap 40%, finishing 10%, yang 10% sertifikat dan surat-surat lainnya sudah jadi. Pembiayaan ini tidak cocok menggunakan akad murabahah karena wujud fisiknya belum 100%”.*¹⁵

e. Cara Pembayaran

Dari hasil wawancara peneliti kepada bapak Rendy Harwin, cara pembayaran antara nasabah murabahah dan nasabah musyarakah

¹⁴ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 1 Februari 2019, jam 13.30, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

¹⁵ Hasil wawancara bersama Bapak Eddy Subiakto, Tanggal 1 Februari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

mutanaqisah dalam pembiayaan KPR IB Griya Barokah sama yaitu dengan langsung mentransfer dari rekening nasabah ke rekening bank, yang membedakan jika ada percepatan pembayaran, berikut ini penjelasan beliau :

*“Pembayaran angsuran nasabah atas pembiayaan KPR IB Griya Barokah langsung di transfer ke rekening bank, baik itu pembiayaan murabahah maupun musyarakah mutanaqisah. Nasabah membayar pokok ditambah dengan ujarah bank. Apabila nasabah telat bayar lebih dari 15 hari, nasabah dikenakan denda sesuai dengan besar pembiayaan dan lama tunggakan. Nasabah juga dapat mempercepat pembayarannya dengan mengajukan muqasah (keringanan atau potongan 0,5% dari ujarah yang belum dibayar). Apabila pembayaran dipercepat, nasabah hanya membayar sisa pokok, ujarah pada saat bulan tersebut, dan administrasi sebesar Rp50.000,-“.*¹⁶

f. Perlakuan Nasabah

Perlakuan nasabah pembiayaan semua diperlakukan sama, baik itu dari nasabah pembiayaan *murabahah* maupun nasabah pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, sebagai berikut :

*“Perlakuan di bagi menjadi 2, yaitu pembinaan dan penyelamatan. Pembinaan terdiri nasabah koleibilitas 1 dan 2, sedangkan penyelamatan terdiri dari nasabah koleibilitas 3, 4, 5. Untuk nasabah pembinaan, bank memperlakukan nasabah dengan menjalin hubungan baik, nasabah diajak komunikasi, koordinasi, dan mencari solusi atas persoalan bisnisnya atau angsurannya. Untuk nasabah penyelamatan, bank bertindak untuk menyelamatnya asetnya yaitu dengan memberikan opsi kepada nasabah bahwa agunan di jual sendiri atau di jual lewat bank, dan opsi terakhir melalui lelang”.*¹⁷

¹⁶ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 28 Januari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

¹⁷ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 28 Januari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

Selain itu peneliti juga melakukan wawancara kepada salah satu nasabah pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, beliau mengemukakan :

“Saya sudah lama menjadi nasabah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri, alhamdulillah selalu lancar. Bapak analis selalu menghubungi saya dan menanyakan mengenai perkembangan bisnis saya, beliau juga sering memberikan solusi atas bisnis saya ini”¹⁸

3. Perbandingan Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri

Perbandingan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri dapat dilihat dari persamaan dan perbedaan serta kelebihan dan kekurangan dari kedua akad tersebut.

1. Persamaan dan Perbedaan Akad *Murabahah* dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

Dalam suatu pembiayaan pastilah ada persamaan dan perbedaan dalam suatu akadnya, persamaan dan perbedaan tersebut dapat diketahui dari hasil wawancara kepada Bapak Rendy Harwin yang mengemukakan bahwa :

*“Dilihat dari persyaratannya untuk pembiayaan KPR IB Griya Barokah baik dengan akad *Murabahah* maupun *Musyarakah Mutanaqisah* semuanya sama, seperti menyerahkan dokumen dan*

¹⁸ Hasil wawancara bersama Nasabah Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, Tanggal 5 Februari 2019, jam 16.00, di Kediri.

*pengisian aplikasi. Tetapi ada perbedaan mengenai kedudukan barang. Pada akad Murabahah terjadi perpindahan kepemilikan (pembelian), jadi kepemilikan rumah langsung sepenuhnya milik nasabah. Sedangkan pada akad Musyarakah Mutanaqisah berbagi kepemilikan, artinya dalam akad ini bank maupun nasabah sama-sama mendapatkan hak kepemilikan atas aset atau barang yang menjadi objek akad sesuai dengan porsi kepemilikan”.*¹⁹

Dikutip dari apa yang dikemukakan Bapak Rendy Harwin, bahwa ketentuan dan persyaratan Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* sama, yang membedakan hanya kepemilikannya. Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *murabahah* kepemilikannya seutuhnya milik nasabah, sedangkan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* kepemilikannya menjadi milik kedua pihak sesuai dengan porsi.

2. Kelebihan dan Kekurangan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

Bapak Rendy Harwin mengungkapkan bahwa kelebihan akad *murabahah* terletak pada pembiayaan renovasi, beliau menjelaskan bahwa :

*“Kelebihan Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad murabahah ini terletak pada pembiayaan renovasi, karena dalam pembiayaan renovasi hanya dapat menggunakan akad murabahah”.*²⁰

¹⁹ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 28 Januari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

²⁰ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 28 Januari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

Menyambung dari yang diungkapkan Bapak Rendy diatas, Bapak Eddy selaku Pemimpin Bidang Operasional juga mengungkapkan bahwa :

*“Akad Murabahah hanya dapat digunakan tiga dari enam jenis KPR IB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri, tiga jenis KPR tersebut antara lain : Jual Beli Rumah Baru, Jual Beli Rumah Bekas, dan Renovasi. Sedangkan untuk akad Musyarakah Mutanaqisah dapat digunakan untuk semua jenis KPR IB Griya Barokah kecuali untuk pembiayaan renovasi. Hal tersebut merupakan salah satu kelemahan dari akad Murabahah”.*²¹

Jadi dapat disimpulkan bahwa kelebihan dari akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri yaitu dapat digunakan untuk pembiayaan renovasi, sedangkan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* tidak bisa. Tetapi disamping itu, juga memiliki kelemahan yakni mengenai penggunaannya. Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *murabahah* hanya dapat digunakan untuk tiga jenis KPR, antara lain : Jual Beli Rumah Baru, Jual Beli Rumah Bekas, dan Renovasi. Sedangkan untuk akad *Musyarakah Mutanaqisah* dapat digunakan lima jenis KPR, antara lain : Jual Beli Rumah Baru, Jual Beli Rumah Bekas, *Take Over*, *Take Over + Top Up*, dan *Refinance*.

3. Kelebihan dan Kekurangan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

²¹ Hasil wawancara bersama Bapak Eddy Subiakto, Tanggal 1 Februari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

Salah satu kelebihan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan KPR IB Griya Barokah adalah dari segi angsurannya. Pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* angsurannya sama yaitu harga pokok ditambah margin. Sedangkan dengan akad *musyarakah mutanaqisah* angsurannya fleksibel. Bapak Eddy Subiakto mengemukakan sebagai berikut :

*“Enaknya kalau menggunakan akad musyarakah mutanaqisah itu harga/besaran angsuran selalu diperbaruhi setiap setahun sekali, sedangkan dalam akad murabahah angsuran setiap bulan tetap yaitu pokok ditambah margin”.*²²

Hal ini diperkuat oleh peneliti dengan wawancara kepada salah satu nasabah Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, beliau mengatakan :

*“Dalam pembiayaan KPR dengan akad murabahah itu kan angsurannya tetap yaitu pokok ditambah dengan marginnya, jadi besarnya angsuran setiap bulannya sama. Sedangkan pada pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah akan disesuaikan dengan harga rumah pada saat ini. Jadi dalam akad ini selalu diperbaruhi harganya dan itu menurut saya merupakan kelebihan dari akad musyarakah mutanaqisah sehingga saya tertarik untuk mengajukan pembiayaan ini karena tidak merugikan salah satu pihak”.*²³

Kelebihan yang kedua pada pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* adalah plafond pembiayaannya. Dalam akad *murabahah*, pembiayaan rumah diatas tipe 70 plafondnya 85% dari nilai bangunan. Sedangkan dalam akad *musyarakah*

²² Hasil wawancara bersama Bapak Eddy Subiakto, Tanggal 1 Februari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

²³ Hasil wawancara bersama Nasabah Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, Tanggal 5 Februari 2019, jam 16.00, di Kediri.

mutanaqisah, pembiayaan rumah diatas tipe 70 plafondnya 90% dari nilai bangunan. Bapak Rendy Harwin mengemukakan bahwa :

*“Salah satu daya tarik nasabah dalam pembiayaan musyarakah mutanaqisah ini terletak pada plafond pembiayaannya. Pada pembiayaan rumah diatas tipe 70 plafondnya 90% dari nilai bangunan, sedangkan dalam pembiayaan murabahah hanya 85%”.*²⁴

Dari penjelasan diatas diperkuat oleh hasil wawancara kepada salah satu nasabah pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, beliau mengemukakan :

*“Saya tertarik mengajukan pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad musyarakah mutanaqisah ini juga karena pafondnya. Saya membeli rumah diatas tipe 70 dan mendapatkan plafond pembiayaan sebesar 90%, sedangkan menggunakan akad murabahah hanya mendapatkan plafond pembiayaan 85% dari nilai bangunan”.*²⁵

Selain itu kelebihan pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dapat dilihat dari segi penggunaannya. Sesuai dengan yang diuraikan di atas bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* ini dapat digunakan untuk semua jenis KPR kecuali untuk pembiayaan renovasi. Hal ini seperti yang dijelaskan oleh Bapak Eddy, beliau mengungkapkan :

“Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah ini dapat digunakan untuk lima dari enam jenis KPR IB Griya Barokah, KPR tersebut antara lain : Jual Beli Rumah Baru, Jual Beli Rumah Bekas, Take Over, Take Over + Top Up, dan Refinance. Sedangkan dalam akad murabahah hanya dapat digunakan untuk tiga jenis pembiayaan

²⁴ Hasil wawancara bersama Bapak Rendy Harwin, Tanggal 28 Januari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

²⁵ Hasil wawancara bersama Nasabah Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, Tanggal 5 Februari 2019, jam 16.00, di Kediri.

*KPR saja, antara lain : Jual Beli Rumah Baru, Jual Beli Rumah Bekas, dan Renovasi. Jadi disini letak kelebihan dari akad musyarakah mutanaqisah yang dapat digunakan untuk semua jenis KPR IB Griya Barokah kecuali untuk pembiayaan renovasi”.*²⁶

Dari penjelasan Bapak Eddy diatas, dapat diketahui bahwa kelemahan akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan KPR IB Griya Barokah adalah tidak dapat digunakan untuk pembiayaan renovasi. Disini Bapak Eddy Subiakto juga menjelaskan alasan pembiayaan renovasi tidak dapat menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, berikut alasannya :

*“Akad Musyarakah Mutanaqisah tidak dapat digunakan untuk pembiayaan renovasi. Hal ini dikarenakan pembiayaan revonasi memerlukan bahan bangunan, sedangkan akad Musyarakah Mutanaqisah merupakan akad kerjasama/syirkah dimana terjadi pembagian porsi kepemilikan. Jadi yang dapat disebut porsi kepemilikannya adalah bangunannya bukan bahan bangunan untuk renovasi, maka akad yang cocok digunakan dalam jenis KPR Renovasi ini adalah akad Murabahah”.*²⁷

Dari hasil wawancara peneliti kepada Pemimpin Bidang Operasional, Analisis Pembiayaan, dan Nasabah Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dapat disimpulkan kelebihan dan kekurangan dari kedua akad tersebut :

1. Kelebihan Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan KPR IB Griya Barokah
 - a) Dapat digunakan untuk pembiayaan renovasi.
2. Kekurangan Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan KPR IB Griya Barokah

²⁶ Hasil wawancara bersama Bapak Eddy Subiakto, Tanggal 1 Februari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

²⁷ Hasil wawancara bersama Bapak Eddy Subiakto, Tanggal 1 Februari 2019, jam 13.00, di Kantor Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

a) Hanya dapat digunakan untuk tiga dari enam jenis KPR IB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri, antara lain : Jual Beli Rumah Baru, Jual Beli Rumah Bekas, dan Renovasi.

2. Kelebihan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan KPR IB Griya Barokah

a) Dapat digunakan untuk lima dari enam jenis KPR IB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri, antara lain : Jual Beli Rumah Baru, Jual Beli Rumah Bekas, *Take Over*, *Take Over + Top Up*, *Refinance*.

b) Angsuran diperbarui setiap enam bulan sekali, sesuai harga pasar.

c) Plafond pembiayaan untuk rumah diatas tipe 70 mendapatkan plafond 90% dari nilai bangunan, sedangkan pembiayaan murabahah hanya mendapatkan 85%.

3. Kelemahan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* dalam Pembiayaan KPR IB Griya Barokah

a) Tidak dapat digunakan untuk pembiayaan renovasi.

Dari kelebihan dan kekurangannya dapat dilihat bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* lebih unggul dan lebih cocok digunakan dalam pembiayaan KPR IB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Kediri. Hal tersebut juga dapat dilihat dari jumlah nasabahnya, selama tahun 2018 jumlah nasabah pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* berjumlah 68 orang, sedangkan dengan akad *murabahah* hanya 25 orang.