

## BAB V

### PEMBAHASAN

#### **A. Penerapan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.**

Pembiayaan dengan akad *murabahah* adalah pembiayaan berdasarkan akad jual beli, dimana pihak bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli kemudian pihak bank dan pihak nasabah menyepakati pokok dan marginnya diawal. Dalam akad *murabahah*, penjual menjual barangnya kepada nasabah atau pihak yang membeli dengan memberikan kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad.<sup>1</sup>

Bank Jatim Syariah Cabang Kediri merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang menggunakan prinsip syariah dengan menjalankan akad *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* melayani kebutuhan anggota pembiayaan *murabahah* berupa kebutuhan produktif dan konsumtif. Sehingga selain dapat memenuhi kebutuhan untuk keperluan usaha, pembiayaan *murabahah* juga dapat mencukupi kebutuhan sehari-hari para anggota misalnya kebutuhan akan tempat tinggal (rumah). Akad *murabahah* pada pembiayaan KPR IB Griya Barokah ini sudah diterapkan sejak berdirinya Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

Berdasarkan paparan hasil penelitian pada bab sebelumnya, dapat diketahui dalam penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR IB Griya

---

<sup>1</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan Cet-ke7*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada), hal 88.

Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri mempunyai prosedur pemberian pembiayaan KPR mulai dari pengajuan hingga realisasi pembiayaan. Dimana prosedur pembiayaan ini merupakan tahap-tahap yang harus dilakukan dan dipenuhi nasabah ketika ingin mengajukan pembiayaan KPR IB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

Secara umum penerapan akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri sama dengan penerapan di Lembaga Keuangan Syariah lainnya. Prosedur pemberian pembiayaan ini secara garis besar terdiri dari beberapa tahapan, antara lain :

- 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.
- 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.

Dalam penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR IB Griya Barokah, posisi Bank Jatim Syariah Cabang Kediri bukanlah sebagai penjual murni yang memang memiliki persediaan barang (rumah) sebelum melakukan

akad *murabahah* dengan nasabah. Bank hanya melakukan pembelian rumah sebagai syarat untuk melakukan *murabahah* kepada nasabah jika ada nasabah yang sudah dipastikan akan membeli kembali (secara *murabahah*) rumah tersebut. Pada konteks inilah terlihat bahwa Bank Jatim Syariah Cabang Kediri memang merupakan *intermediary institution* atau lembaga pembiayaan, bukan sebagai penjual murni. Jadi akad yang digunakan adalah akad *murabahah* berdasarkan pesanan.

Secara teoritik bentuk pembiayaan *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah, dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah). Dalam *murabahah* melalui pesanan ini, si penjual boleh meminta pembayaran *hamish ghadiyah*, yakni uang tanda jadi ketika jual ijab-kabul. Hal ini sekadar untuk menunjukkan bukti keseriusan si pembeli. Bila kemudian si penjual telah membeli dan memasang berbagai perlengkapan di mobil pesannya, sedangkan si pembeli membatalkannya, *hamish ghadiyah* ini dapat digunakan untuk menutup kerugian si dealer mobil. Bila jumlah *hamish ghadiyah*-nya lebih kecil di bandingkan jumlah kerusakan yang harus ditanggung oleh si penjual, penjual dapat meminta kekurangannya. Sebaliknya apabila berlebih,

pembeli berhak atas kelebihan itu. Dalam murabahah berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat, pembeli tidak dapat membatalkannya.<sup>2</sup>

Pada pembiayaan *murabahah*, Bank Jatim Syariah Cabang Kediri melakukan akad *wakalah*/perwakilan kepada nasabah untuk membeli rumah kepada pihak ketiga. Dalam hal ini, ketika pihak bank telah memberikan kuasa kepada nasabah atau nasabah menjadi wakil bank, nasabah berhak memilih rumah sesuai dengan keinginan nasabah. Bank Jatim Syariah Cabang Kediri menyelesaikan akad *wakalah* dahulu sebelum menggunakan akad *murabahah*. Ketika nasabah sudah membelikan rumah, maka bukti pembelian ditunjukkan kepada pihak bank, pada saat itulah akad *wakalah* berakhir yang berarti barang (rumah) tersebut sudah menjadi milik bank. Setelah akad *wakalah* berakhir, kemudian langkah selanjutnya melakukan akad *murabahah* dimana pihak bank menjual kepada nasabah dengan harga perolehan sudah diketahui bersama sebelumnya dan keuntungan yang diambil oleh pihak bank.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No :04/DSN-MUI/IV/2000, yaitu jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Selalu terjadi akad *wakalah* dulu sebelum akad *murabahah* karena akad *wakalah* akan berakhir pada saat nasabah menyerahkan barang, sehingga setelah barang diterima oleh bank maka terjadilah akad *murabahah*.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis...*, hal 115.

<sup>3</sup> Kurneawati, "*Analisis Perlakuan Akuntansi Piutang Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah KCI Gubeng Surabaya*", (Surabaya: Skripsi Tidak Diterbitkan, 2011), hal. 5

Apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran, Bank Jatim Syariah Cabang Kediri memberi toleransi selama 15 hari. Jika selama 15 hari tersebut nasabah tetap tidak bisa membayar angsurannya, maka nasabah dikenai denda sesuai dengan keterlambatan dan denda tersebut diperuntukkan sebagai dana sosial atau dana kebajikan. Dalam Buku Standart Produk Perbankan Syariah Murabahah dijelaskan bahwa bank dapat memberikan sanksi kepada nasabah yang terbukti mampu bayar namun melakukan tunggakan atas pembayaran angsuran dan/atau wanprestasi atas setiap ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak. Sanksi yang dapat diterapkan adalah berupa denda (*ta'zir*) dan/atau ganti rugi (*ta'widh*). Bank dapat menerapkan salah satu atau keduanya sesuai dengan syarat dan kondisi yang dijelaskan dalam standart ini. Denda atas tunggakan (*ta'zir*) harus diperuntukkan sebagai dana sosial atau dana kebajikan sementara ganti rugi (*ta'widh*) dapat diakui sebagai pendapatan dalam pembukuan bank. Denda atas tunggakan (*ta'zir*) hanya dikenakan kepada nasabah jika nasabah terbukti lalai atas kewajiban pembayaran angsurannya. Kelalaian nasabah didefinisikan sebagai kesalahan yang dilakukan oleh nasabah dalam hal keterlambatan pembayaran atas pembiayaan yang diberikan.<sup>4</sup>

Dari analisis yang telah dilakukan dapat diketahui bahwa dalam pelaksanaan akad *murabahah* pada produk pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri sudah memenuhi ketentuan syari'ah. Hal ini

---

<sup>4</sup> Standart Produk Perbankan Syariah Murabahah, hlm. 53-54.

dilihat dapat dilihat mulai dari pengajuan hingga realisasi pembiayaannya sudah sesuai dengan ketentuan syariah.

Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Azzifathur Roifah<sup>5</sup> dengan judul Implementasi Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Sebagai Upaya Untuk Meningkatkan Ekonomi Peternak Sapi Pada LKS Asri Cabang Sendang bahwa dalam pelaksanaan akad sudah memenuhi ketentuan syariah. Pembiayaan murabahah bil wakalah merupakan salah satu produk unggulan di LKS ASRI cabang Sendang, system murabahah bil wakalah di LKS ASRI Cabang Sendang melakukan dengan menyelesaikan satu akad dahulu yang pertama dilakukan dengan akad wakalah terlebih dahulu kemudian dilanjutkan dengan akad murabahah, penggunaan pembiayaan murabahah bil wakalah ini digunakan untuk pembelian sapi perah, di LKS ASRI Cabang Sendang melakukan system murabahah bil wakalah dikarenakan pihak LKS yang tidak bisa mencari barang yang diminta oleh nasabah karena keterbatasan tenaga kerja maka dalam pembelian sapi harus diwakilkan. Di kecamatan Sendang sebagian besar mayoritas bekerja sebagai peternak hewan sapi perah yang menghasilkan susu untuk dijual ke KUD, di daerah sendang mayoritas bekerja sebagai peternak hewan sapi perah.

## **B. Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.**

*Musyarakah mutanaqishah* merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yaitu bentuk akad kerjasama dua pihak atau lebih. Kata dasar

---

<sup>5</sup> Azzifathur Roifah, Skripsi "Implementasi Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Sebagai Upaya Untuk Meningkatkan Ekonomi Peternak Sapi Pada LKS Asri Cabang Sendang", (Tulungagung : IAIN Tulungagung, 2015).

*musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan (syirkah)*, yang berarti kerjasama. *Musyarakah* atau *syirkah* adalah kerjasama antara modal dan profit dari dua pihak, baik perusahaan maupun kelompok. Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqishun*, yang berarti mengurangi secara bertahap. Jadi *musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.

Menurut fatwa DSN *musyarakah mutanaqisoh* adalah *musyarakah/syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. *Musyarakah mutanaqisoh* yang dikenal dengan istilah MMQ adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Pemindehan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak lain.<sup>6</sup> Akad *musyarakah mutanaqisah* sudah mulai diimplementasikan pada produk perbankan, namun belum semua bank syariah menerapkan akad ini. Salah satu bank yang menerapkan akad ini pada produk pembiayaan KPR adalah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

---

<sup>6</sup> Putri Kamilatur Rohmi, "Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang", Vol. 5 No. 1 April 2015, hlm 19.

Berdasarkan paparan hasil penelitian, dapat diketahui dalam penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri mempunyai prosedur pemberian pembiayaan KPR yang tidak jauh berbeda dengan prosedur dalam akad *murabahah*. Dimana prosedur pembiayaan ini merupakan tahap-tahap yang harus dilakukan dan dipenuhi nasabah ketika ingin mengajukan pembiayaan KPR IB Griya Barokah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri. Prosedur pemberian pembiayaan ini secara garis besar terdiri dari beberapa tahapan, antara lain :

- 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.

Dari tahapan-tahapan tersebut terdapat dua akad yang saling mendukung (*hybrid contract*), yang pertama yaitu bank dan nasabah melakukan kerjasama (*syirkah*) untuk membeli asset (rumah) dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, dan akad yang kedua yaitu *ijarah*. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan



pemindahan kepemilikan (*ownership atau milkiyyah*) atas barang itu sendiri.<sup>7</sup> Rumah yang menjadi objek pembiayaan disewakan kepada nasabah dengan pembayaran uang sewa yang diasumsikan sebagai keuntungan bersama. Nasabah akan menyewa rumah tersebut dari pihak bank sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran ujarah berupa harga sewa. Dimana nisbah keuntungan atas sewa yang menjadi milik nasabah, akan digunakan sebagai pembayaran angsuran pengambilalihan porsi kepemilikan bank setiap bulannya. Sehingga ketika jangka waktu sewa telah selesai maka bagian porsi kepemilikan dari bank atas rumah itu juga telah berpindah sepenuhnya menjadi milik nasabah.

Dalam Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* dijelaskan bahwa, dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), maka obyek yang dibiayai dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku pengguna atau pihak lain dengan membayar *ujrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek *musyarakah mutanaqisah*, maka nasabah adalah pihak yang mengambil manfaat dari objek tersebut (*intifa' bil ma'jur*) dan karenanya harus membayar *ujrah*.<sup>8</sup>

Ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* juga membahas mengenai hak dan kewajiban para

---

<sup>7</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), hlm 117.

<sup>8</sup> Keputusan Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 01/DSN-MUI/X/2003 Tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan, hlm 4.

mitra, yang didalamnya menjelaskan bahwa aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-*ijarah*-kan kepada *syarik* atau pihak lain. Apabila aset *musyarakah mutanaqisah* menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan pada *syarik*.<sup>9</sup>

Pada pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* (kongsi) maupun akad *murabahah*, pihak bank memberikan biaya-biaya peralihan yang harus dibayar oleh nasabah diawal sebelum realisasi. Pembiayaan KPR dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini dikenai biaya peralihan, 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.

Biaya-biaya diatas sesuai dengan ketentuan perbankan syariah, dalam Buku Standart Produk *Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah* dijelaskan bahwa biaya dalam pembiayaan MMQ terdiri dari biaya administrasi, biaya

---

<sup>9</sup> Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.

penutupan asuransi agunan, biaya jasa penilai independen dan biaya pelunasan dipercepat. Biaya-biaya tersebut sepenuhnya menjadi beban nasabah dan dibayarkan diawal sebelum pendaftaran dan pencairan fasilitas pembiayaan.<sup>10</sup>

Pembayaran angsuran atas kewajiban nasabah dibayarkan setiap bulan sesuai dengan tanggal yang sudah ditentukan. Nasabah diberikah toleransi selama 15 hari terhitung dari hari kerja, apabila melebihi 15 hari makan nasabah dikenakan denda sesuai dengan lamanya tunggakan. Pada Buku Standart Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah juga dijelaskan bahwa nasabah wajib melakukan pembayaran angsuran pembiayaan kepada BUS/UUS/BPRS sesuai dengan jadwal pembayaran angsuran pembiayaan, yang merupakan satu kesatuan dengan akad perjanjian. Dalam hal pembayaran ditentukan setiap bulannya pada tanggal-tanggal yang sama sedangkan pada bulan yang bersangkutan tidak terdapat tanggal yang sama maka pembayaran dilakukan pada tanggal sebelumnya untuk bulan yang bersangkutan. Jika pembayaran kewajiban nasabah berdasarkan akad jatuh pada hari diluar hari kerja, maka nasabah wajib melakukan pembayaran paling lambat satu hari kerja sebelumnya.<sup>11</sup>

Jadi dapat disimpulkan bahwa penerapan akad musyarakah mutanaqisah sudah sesuai dengan ketentuan syariah, dimana dalam pelaksanaannya sudah sesuai dengan Buku Standart Produk *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* Perbankan Syariah.

---

<sup>10</sup> Buku Standart Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah, hal 140-141.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm 148.

Penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Putri Kamilatur Rohmi<sup>12</sup> dengan judul Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang dimana analisis implementasi akad musyarakah mutanaqisah pada produk KPR Muamalat iB telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73 Tahun 2008 dan juga Surat Edaran Bank Indonesia SE BI nomor 14/33/DPbS.

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

Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri merupakan produk pembiayaan konsumtif yang menggunakan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*. Dari kedua akad tersebut tentunya mempunyai persamaan dan perbedaan serta kelebihan dan kekurangan masing-masing. Oleh karena itu, penulis ingin membandingkan kedua akad tersebut sesuai dengan penerapannya di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

Salah satu persamaan dari akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan KPR IB Griya Barokah adalah persyaratannya. Persyaratan pengajuan pembiayaan KPR IB Griya Barokah baik dengan akad *murabahah* maupun akad *musyarakah mutanaqisah* semuanya sama, yaitu menyerahkan dokumen dan pengisian aplikasi. Persyaratan tersebut sesuai dengan standar kriteria nasabah, dimana calon nasabah harus cakap hukum dan telah melewati proses penilaian dan dikategorikan sebagai nasabah yang layak dibiayai sesuai

---

<sup>12</sup> Putri Kamilatur Rohmi, *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang*, Iqtishoduna Vol. 5 No. 1 April 2015.

kriteria analisa pembiayaan yang sehat. Nasabah perorangan maupun Perusahaan/Badan Usaha tidak tercantum dalam daftar hitam dan daftar kredit macet BI.<sup>13</sup>

Akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri juga memiliki perbedaan yang mendasar, perbedaannya terletak pada hak kepemilikan. Pada pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *murabahah*, kepemilikan obyek langsung berpindah seutuhnya menjadi milik nasabah ketika terjadi akad. Namun untuk pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, kepemilikan obyek menjadi milik kedua mitra yaitu pihak bank dan nasabah.

Berdasarkan ketentuan syariah, kepemilikan obyek pembiayaan *murabahah* sedapat mungkin dialihkan secara efektif dari bank sebagai penjual kepada nasabah sebagai pembeli sesuai dengan kebiasaan yang berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan syariah.<sup>14</sup> Dalam Buku Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah juga menjelaskan bahwa obyek *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) atau properti yang dibiayai dengan modal bersama merupakan properti yang dimiliki secara bersama oleh para pihak sehingga segala kewajiban dan resiko yang timbul

---

<sup>13</sup> Buku Standar Produk Perbankan Syariah *Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*, hal 127-128.

<sup>14</sup> Buku Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah*, hal 25.

atas properti tersebut menjadi tanggungjawab yang harus dibagi dan ditanggung oleh para pihak sesuai porsi modal.<sup>15</sup>

Selain persamaan dan perbedaan, pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* juga memiliki kelebihan dan kelemahan masing-masing. Kelebihan dari pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *murabahah* terletak pada pembiayaan renovasi. Pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Kediri mempunyai 5 macam jenis pembiayaan KPR, antara lain : Jual beli rumah baru, Jual beli rumah *second*, *Take over*, *Take over + Top up*, dan *Refinance*. Pembiayaan KPR Renovasi hanya dapat dilakukan dengan akad *murabahah*, jadi itu merupakan salah satu kelebihan pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *murabahah*.

Akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR IB Griya Barokah dapat digunakan dalam pembiayaan KPR jenis renovasi, ini merupakan kelebihan dari akad tersebut. Akan tetapi, akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR IB Griya Barokah tidak dapat digunakan untuk pembiayaan KPR *Take over*, *Take over + Top up*, dan *Refinance*. Oleh karena itu kelemahan dari KPR IB Griya Barokah dengan akad *murabahah* yaitu hanya dapat digunakan untuk tiga jenis dari enam jenis KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri.

Angsuran pada pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* akan di *review* setiap setahun sekali. Hal tersebut

---

<sup>15</sup> Buku Standar Produk Perbankan Syariah *Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*, hal 137.

merupakan salah satu kelebihan akad *musyarakah mutanaqisah*, karena ada perubahan harga sewa yang mengikuti harga pasar sehingga dianggap tidak merugikan salah satu pihak. Hal ini sesuai dengan Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah bahwa pihak BUS/UUS/BPRS dapat melakukan *review ujroh* atau evaluasi *pricing* atas tarif sewa properti obyek MMQ minimal setiap 1 tahun sekali.<sup>16</sup>

Selain diatas, kelebihan dari pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* adalah pada *plafond* pembiayaannya. Pada pembiayaan rumah diatas tipe 70 plafondnya sebesar 90% dari nilai bangunan, ini lebih unggul daripada dengan akad *murabahah* yang memberikan *plafond* hanya 85%. Keunggulan lainnya adalah pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dapat digunakan untuk lima jenis KPR, antara lain : jual beli rumah baru, jual beli rumah *second*, *take over*, *take over + top up*, dan *refinance*. Jadi akad *musyarakah mutanaqisah* lebih unggul daripada akad *murabahah*, karena dapat digunakan untuk lima jenis KPR sedangkan akad *murabahah* hanya dapat digunakan untuk tiga jenis KPR saja.

Pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* juga memiliki kelemahan. Adapun kelemahan yang ada pada akad ini adalah tidak dapat digunakan untuk pembiayaan KPR Renovasi. Alasannya, karena pada pembiayaan renovasi memerlukan bahan bangunan untuk merenovasi. Sedangkan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad

---

<sup>16</sup> Buku Standar Produk Perbankan Syariah *Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah*, hlm 139.

kerjasama dimana terjadi pembagian porsi kepemilikan. Jadi yang dapat disebut porsi kepemilikannya adalah bangunannya bukan bahan bangunan untuk renovasi sehingga akad yang cocok digunakan dalam jenis KPR ini adalah akad *murabahah*.

Dari penjelasan diatas dapat diketahui bahwa akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* mempunyai kelebihan dan kelemahan masing-masing. Keduanya dapat digunakan sesuai dengan kebutuhan nasabah. Dari kelebihan dan kelemahannya dapat disimpulkan bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* lebih unggul daripada akad *murabahah* pada pembiayaan KPR IB Griya Barokah Bank Jatim Syariah Cabang Kediri. Hal inilah yang membuat nasabah lebih memilih untuk menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* daripada *murabahah* dalam pembiayaan KPR IB Griya Barokah, dapat dibuktikan selama tahun 2018 jumlah nasabah pembiayaan KPR IB Griya Barokah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* berjumlah 68 nasabah sedangkan dengan akad *murabahah* hanya 25 nasabah.