

ANALISIS FAKTOR KEBIJAKAN PEMILIHAN IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DARI PADA AKAD IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK PADA BANK JATIM SYARIAH SURABAYA¹

Ade Rahmawati

Departemen Ekonomi Syariah-Fakultas Ekonomi dan Bisnis-Universitas Airlangga
Email: ade.rahmawati-2014@feb.unair.ac.id

Irham Zaki

Departemen Ekonomi Syariah-Fakultas Ekonomi dan Bisnis-Universitas Airlangga
Email: irhamzaki@yahoo.com

ABSTRACT:

The development of Islamic finance currently reaching a high stage by creating a varied and innovative financial product. One such product development is the musyarakah mutanaqishah and ijarah muntahiya bittamlik contracts, where the two contracts are attractive and have similar mechanisms. Ijarah muntahiya bittamlik contract in Islamic finance more appear first than the contract musyarah mutanaqishah. But musyarakah mutanaqishah contract more widely used in the current sharia banking, ijarah muntahiya bittamlik contract more can be found in leasing and purchasing companies. The paper analyzes the application of musyarakah mutanaqishah contract on syariah banking and the reason sharia Jatim Bank prefer to apply the contract musyarakah mutanaqishah from ijarah muntahiya bittalmik contract. Then this paper also presents the advantages musyarakah mutanaqishah contract and lack of ijarah muntahiya bittamlik contract, which in the end musyarakah mutanaqishah contract more widely applied to Islamic banks, in Surabaya particular. Data analysis of this paper using case study analysis method. Where it has the conclusion that Bank Jatim Syariah Surabaya in taking a decision to choose a contract that will be applied to see from the contribution of the contract in the sharia banking. Other than in the tendency to choose some contract, Bank Jatim Syariah Surabaya also pay attention contract which is considered fo fulfill market requirement and have easy mechanism, so that doesn't complicate employees of Bank Jatim Syariah Surabaya.

Keywords: Election Policy, Musyarakah Mutanaqishah, Ijarah Muntahiya Bittamlik, Bank Jatim Syariah Surabaya.

I. PENDAHULUAN

Perekonomian saat ini telah berkembang pesat dengan seiring munculnya perbankan syariah yang telah hadir dalam dunia lembaga keuangan di Indonesia maupun di beberapa negara lainnya. Perbankan syariah sebagai lembaga keuangan syariah tersebut muncul dan berkembang secara perlahan, namun dengan berjalannya waktu perbankan syariah menunjukkan perkembangan yang cepat untuk mencapai pertumbuhan jauh bahkan

diatas perkembangan perbankan konvensional.

Menurut Muchtar et al.(2016) berkembangnya peran perbankan syariah di Indonesia tidak lepas dari sistem perbankan di Indonesia yang secara umum diatur dalam Undang-undang No. 10 tahun 1998, menyatakan Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional ataupun berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa lalu lintas pembayaran. Menurut Hijrianto

¹ Jurnal ini merupakan bagian dari skripsi Ade Rahmawati, NIM: 041411431050, yang diuji pada tanggal 19 Juli 2018.

(2010) munculnya lembaga perbankan telah memberikan banyak manfaat yang diperoleh masyarakat dengan mengembangkan kegiatan usaha yang sudah ada dan melahirkan kegiatan usaha yang baru, sehingga dapat mengurangi volume pengangguran dan meningkatkan pendapatan masyarakat dengan bertambahnya lapangan pekerjaan.

Kebutuhan akan lembaga keuangan syariah bertambah kuat bersamaan dengan berkembangnya sector industri jasa keuangan bank dan non-bank. Demikian pula dengan asuransi syariah, yang masih diperlukan lebih banyak lagi. Berdasarkan data dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tahun 2015, pada tahun 2012 jumlah perusahaan sebanyak 45, 2013 dan 2014 sebanyak 49 perusahaan dan 2015 sebanyak 54 dan hingga pada tahun 2016 sebanyak 58 perusahaan asuransi.

Bank Islam merupakan lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا {رواه الترمذي}

Asshalhu jaaizun baynal muslimiina illaa shulhaan harrama halaa laan aw ahalla haraamaan walmuslimuuna alaa tsuruu

tihim illaa sarthoon harrama halalaan aw ahlla haraamaan.

"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

Hadits di atas diriwayatkan oleh Imam Abu Dawud dan Imam al-Hakim dengan sanad yang sah (tafsir.learn.co.id). Hadits tersebut menerangkan bahwa kebebasan kaum muslimin dalam mendapatkan materi atau harta dengan berbagai cara asalkan mengikuti aturan-aturan syariat Islam yang telah ditetapkan dengan berpegang pada kitab suci Al-Quran dan Hadits.

Pada dasarnya perkembangan perbankan syariah diikuti dengan adanya pengembangan produk keuangan yang dapat menjadikan perbankan syariah lebih diminati oleh masyarakat luas, dengan adanya pengembangan pada produk keuangan, perbankan syariah akan lebih dapat berkembang dengan lebih cepat. Menurut Kotler (2000:374) pengembangan produk adalah tiap perusahaan harus mengembangkan produk baru. Pengembangan produk baru dapat membentuk masa depan perusahaan.

Usman (2009:22) menyatakan produk perbankan syariah secara garis besar dibedakan menjadi tiga bagian,

yakni: Produk penyaluran dana, produk penghimpunan dana, dan produk jasa. Pada pengembangan produk keuangan Islam hal yang paling penting adalah menginovasikan produk perbankan syariah yang telah ada. Inovasi dalam rangka pengembangan produk keuangan dan jasa perbankan saat ini dianggap penting, karena masih banyak layanan produk keuangan maupun produk jasa perbankan syariah masih perlu dikembangkan guna memenuhi kebutuhan dunia usaha terutama masyarakat secara umum yang terus berkembang.

Peneliti memilih *musyarakah mutanaqishah* untuk menjadi objek penelitian dikarenakan mulai diaturnya mengenai hukum pada akad tersebut pada tahun 2008 dengan adanya Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008. Pada dasarnya akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* diatur dengan melahirkan kebijakan pembiayaan berdasarkan akad sewa beli telah ditetapkan jauh sebelum dilahirkan ketentuan mengenai akad *musyarakah mutanaqishah*, hal tersebut dapat didukung melalui nomor Fatwa DSN-MUI tentang akad *ijarah muntahiyah bittamlik* pada tahun 2002 yaitu No. 27/DSN-MUI/III/2002. Kedua akad tersebut memiliki sistematis yang hampir sama yaitu kedudukannya sebagai akad yang disebut *hybrid contract* dengan terkandung lebih dari satu akad didalamnya, selain itu mekanisme proses kedua akad tersebutpun hampir sama hanya yang membedakan pada akhir

akad *ijarah muntahiyah bittamlik* yang terdapat akad hibah atau beli. Akan tetapi, meskipun mekanisme yang hampir sama dan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* memiliki usia penetapan hukum yang lebih lama dari pada akad *musyarakah mutanaqishah*, pada saat ini pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* lebih banyak dikenal dan diterapkan oleh BUS maupun UUS dari pada pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik*. Maka dari itu penelitian memilih kedua akad tersebut untuk menjadi obyek penelitian, salah satu bank yang menerapkan akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini adalah Bank Jatim Syariah. Bank Jatim Syariah merupakan satu-satunya Bank Syariah yang berkantor pusat di kota Surabaya, Jawa Timur. Bank Jatim Unit Usaha Syariah atau Bank Jatim Syariah didirikan berdasarkan Surat Bank Indonesia Nomor 9/75/DS/Sb tanggal 4 April 2007 mengenai kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah dan resmi beroperasi pada tanggal 21 Agustus 2007.

Pada saat ini perbankan syariah memiliki preferensi pada akad *Musyarakah Mutanaqishah* dibandingkan dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Peneliti mengutip beberapa bank syariah yang berada di wilayah Surabaya yang terbukti tidak menerapkan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* akan tetapi menerapkan akad *musyarakah mutanaqishah*. Data tersebut diperoleh baik secara formal atau langsung datang ke bank maupun informal atau via chatting dari karyawan masing-masing

bank. Berikut data bank syariah Surabaya yang tidak menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik*:

Tabel 1.
Beberapa Bank Syariah Surabaya Tidak Menerapkan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

No.	Nama Bank Syariah
1.	Bank Syariah Mandiri
2.	Bank BNI Syariah
3.	Bank Mega Syariah
4.	Bank Jatim Syariah
5.	Bank BCA Syariah
6.	Bank CIMB Niaga Syariah

Sumber: Data primer

Maka penulis ingin mengkaji lebih dalam terkait dengan kecenderungan memilih perbankan syariah dalam menerapkan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dibandingkan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang dilakukan oleh Bank Jatim Syariah Surabaya.

Beberapa penelitian terdahulu sebagian besar memiliki kesamaan dengan penelitian ini, namun tentu juga ada perbedaan baik dalam obyek maupun subyek penelitian diantaranya adalah penelitian yang dilakukan oleh Mirza Vejzagic (2014) dengan judul "*Ijarah Muntahia Bittamleek (IMB): A risk management prespective*", penelitian ini bertujuan menganalisa *ijarah* secara komprehensif dengan produk IMBT yang ditawarkan oleh bank syariah dari pandangan risiko manajemennya.

Penelitian selanjutnya yaitu penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Rais, SH (2012) dengan judul "*Perbandingan Akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) Dan Akad Musyarakah Mutanaqishah Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (Studi Penerapan Akad Pada Bank Syariah ("Bank X") Dan Unit Usaha Syariah Bank Konvensional ("Bank Y"))*". Penelitian ini bertujuan untuk membandingkan penerapan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dan *Musyarakah Mutanaqishah* dalam pembiayaan pembelian rumah dan hak tanggungan pada masing-masing akad tersebut.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan pada penelitian ini adalah Mengapa Bank Jatim Syariah memiliki kebijakan menerapkan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dari pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*?

II. LANDASAN TEORI

Menurut Kotler dalam Masri dalam Erinda, et.al.(2016) bahwa preferensi merupakan sebuah proses seseorang dalam memilih sesuatu hal yang lebih disukai oleh konsumen. Dapat digarish bawahi, bahwa preferensi merupakan suatu proses dalam menentukan sebuah pilihan yang dianggap lebih menonjol dan lebih diminati oleh seseorang atau sebagian orang tersebut.

Sedangkan Bank Syariah Menurut Wibowo dan Widodo dalam bukunya yang berjudul *Mengapa Memilih Bank*

Syariah(2005:33), bahwa bank syariah atau bank Islam merupakan bank yang cara beroperasinya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam dan mengacu pada ketentuan-ketentuan Al-quran dan Hadits. Maksud dari beroperasi dengan prinsip-prinsip syariah adalah bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam.

Pembiayaan Syariah

Pembiayaan pada perbankan syariah dikenal dengan istilah yang disebut sebagai aktiva produktif. Menurut ketentuan Bank Indonesia aktiva produktif tersebut berarti penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valutas asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta Sertifikat *Wadi'ah* Bank Indonesia (Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003).

Pembiayaan Musyarakah

Menurut Naf'an (2014:95) *musyarakah* merupakan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih dengan masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dan melakukan usaha secara bersama dimana keuntungan dibagi sesuai nisbah yang disepakati dan risiko akan ditanggung secara proporsional sesuai dengan kontribusi modal. Menurut bahasa yang diambil dari

bahasa arab *Musyarakah* berarti mencampur dan dapat disebut *Syirkah*.

Sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 08/DSN-MUI/VI/2000 tentang pembiayaan *musyarakah* menyatakan bahwa pembiayaan *musyarakah* yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Pembiayaan Ijarah

Sewa atau *ijarah* dapat digunakan sebagai bentuk pembiayaan yang pada dasarnya merupakan aktivitas usaha seperti jual beli. Bentuk pembiayaan ini merupakan salah satu teknik pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan investor untuk membeli aset terpenuhi, dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar. *Ijarah* memiliki dua bentuk transaksi, pertama diterapkan dalam pelayanan jasa dan kedua dalam bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syariah (Ascarya, 2015:101).

Hybrid Contract

Menurut istilah fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari bahasa Arab yaitu *al-'uqud al-murakkabah* yang bermakna akag ganda. *Al-'uqud al-murakkabah* terdiri dari dua kata, pertama *al-'uqud* merupakan bentuk jamak dari 'aqd dan kedua *al-murakkabah*. Kata 'aqd secara etimologi

artinya mengokohkan, merafikasi dan mengadakan perjanjian. Sedangkan *al-murakkabah* (*murakkab*) secara etimologi berarti *al-jam'u*, yang berarti pengumpulan atau penghimpunan (Munawir, 1997).

Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqishah

Musyarakah Mutanaqishah menurut Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 adalah *musyarakah* atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Maka menurut Muhammad (2016:309) bahwa *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan produk turunan *musyarakah* sebuah bentuk akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang, kemudian kepemilikan salah satu pihak terhadap barang secara bertahap akan berkurang sedangkan hak kepemilikan pihak lainnya bertambah, dan perpindahan porsi kepemilikan kepada salah satu pihak terjadi melalui mekanisme pembayaran.

Pembiayaan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

Ascarya (2015:103), menyatakan bahwa *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) merupakan transaksi pembiayaan berupa sewa dengan adanya perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa. *Ijarah muntahia bit tamlik* (IMBT) pada dasarnya merupakan perpaduan

antara sewa menyewa dengan jual beli. Semakin jelas dan kuat komitmen untuk membeli barang di awal akad, maka hakikat IMBT pada dasarnya lebih bernuansa jual beli. Namun, apabila komitmen untuk membeli barang di awal akad tidak begitu kuat dan jelas (walaupun opsi membeli tetap terbuka), maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa ijarah (Harun dan Anik, 2015:112).

III. METODE PENELITIAN

Dalam mencapai tujuan untuk mendapatkan informasi mengenai preferensi Bank Jatim Syariah Surabaya dalam menerapkan akad MMQ dibandingkan akad IMBT, maka penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Sesuai dengan tujuan dan rumusan masalah yang terkandung dalam penelitian ini, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode studi kasus deskriptif, di mana studi kasus akan berfokus pada spesifikasi kasus dalam suatu kejadian baik yang mencakup individu, kelompok, ataupun suatu organisasi. Bank yang dijadikan subjek penelitian adalah Bank Jatim Syariah Surabaya. Sumber dan jenis data diperoleh dengan cara sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer yang dijadikan sumber data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: wawancara kepada marketing pembiayaan, analisis pembiayaan dan operasional pembiayaan yang mengetahui keseluruhan bagaimana proses akad

musyarakah mutanaqishah di Bank Jatim Syariah Surabaya.

b. Data Sekunder

Data tambahan dalam penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan antara lain, dokumen tertulis, artikel atau arsip, serta laporan kegiatan penelitian terdahulu yang terkait dengan akad *musyarakah mutanaqishah*, jurnal, internet, buku, sumber lain yang memiliki keterkaitan dengan penelitian ini.

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data diperoleh dari:

a. Dokumentasi

Pengumpulan data melalui dokumen dianggap penting karena dapat mendukung dan menambah bukti dari sumber data lain. Dokumen-dokumen tersebut meliputi data informan serta prosedur dengan akad *musyarakah mutanaqishah*.

b. Wawancara

Sumber informasi studi kasus yang penting dan mendasar adalah wawancara. Untuk mengumpulkan data yang diinginkan, perlu dilakukan wawancara kepada informan, baik wawancara *open-ended*, wawancara terfokus, dan wawancara terstruktur tergantung pada situasi di lapangan terhadap tipe wawancara yang tepat untuk digunakan dalam penelitian ini.

c. Perangkat-perangkat fisik

Sumber pengumpulan data terakhir yang meliputi peralatan teknologi, alat, pekerjaan, seni, atau bukti fisik

lainnya. Perangkat-perangkat tersebut dikumpulkan sebagai bagian dari penelitian lapangan dan telah digunakan secara luas dalam penelitian antropologi. Data dari perangkat fisik yang didapat dalam penelitian ini yaitu hasil wawancara dan bukti foto dengan informan.

Dalam penelitian ini memiliki teknik keabsahan data, di mana demi menjaga keakuratan data yang diperoleh. Keabsahan data penelitian ini menggunakan triangulasi sumber data, triangulasi sumber data merupakan teknik yang dilakukan dengan cara menggali kebenaran responden tertentu melalui berbagai metode dan sumber perolehan data, seperti wawancara, observasi, serta kajian pustaka yang telah ada (Yin, 2008).

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembahasan

Pembahasan kali ini dilakukan untuk mengetahui mengenai penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* beserta kelebihanannya, dan membahas kekurangan akad *ijarah muntakhiya bittamlik* sehingga sebagian besar bank syariah tidak menerapkan akad tersebut.

Tahapan Proses Penerapan Pembiayaan MMQ

1. Penganalisisan Berkas Nasabah

- a. Nasabah memberikan berkas beserta persyaratan kepada bagian marketing pembiayaan. Jika berkas dianggap baik dan memenuhi kriteria, berkas diserahkan kepada pihak penyelia marketing pembiayaan,

- b. Setelah penyelia marketing memeriksa dan menyetujui berkas, maka berkas diserahkan kepada penyelia analis pembiayaan dan jika penyelia analis juga menyetujui, kemudian berkas dianalisis kembali oleh analis pembiayaan,
 - c. Setelah berkas dianalisis oleh analis pembiayaan dan disetujui, maka berkas diserahkan kepada supervisi pembiayaan untuk diperiksa kembali dan jika supervisi menyetujui, berkas tersebut diserahkan kepada pimpinan cabang untuk memperoleh persetujuan pembiayaan,
 - d. Setelah disetujui oleh pimpinan cabang, maka dapat dilakukan akad dan penandatanganan berkas persetujuan pembiayaan yang dihadiri oleh nasabah, penyelia analis pembiayaan, pimpinan cabang, dan notaris.
2. Karakteristik dan persyaratan nasabah
- Karakteristik dan persyaratan yang harus dipenuhi nasabah dalam mengajukan pembiayaan pada Bank Jatim Syariah Surabaya adalah sebagai berikut:

Tabel 2.

Karakteristik & Persyaratan Pengajuan Pembiayaan MMQ

No.	Karakteristik & Persyaratan Pengajuan Pembiayaan MMQ
1.	5C yaitu <i>character, capacity, collateral, capital, condition of econom</i>

2.	Umum: KTP, KK, Surat Nikah, Slip Gaji Wirausaha: Legalitas badan usaha, laporan keuangan, kelayakan usaha
3.	Jaminan: Sertifikat rumah, tanah, kendaraan minimal mobil usia 5 tahun terakhir

3. Berakhirnya Akad MMQ

Pada dasarnya hal-hal yang dapat mengakhiri proses perjanjian atau akad untuk semua bank memiliki sistem yang sama, berikut hal-hal yang dapat mengakhiri masa akad pembiayaan MMQ pada Bank Jatim Syariah Surabaya:

Tabel 3.

Hal-Hal yang Dapat Mengakhiri Masa Akad Pembiayaan MMQ

No.	Berakhirnya Akad
1.	Selesai masa akad, dan kedua pihak telah melaksanakan kewajibannya
2.	Jika terjadi macet, Bank Jatim Syariah tidak memungut denda dan nasabah harus tetap membayar hingga masa akad berakhir
3.	Nasabah telah melunasi cicilannya

4. Nisbah pada Akad MMQ

Hasil wawancara menyatakan bahwa sistem nisbah pada akad *musyarakah mutanaqishah* tergantung pada jumlah masing-masing syirkah yang dikontribusikan antara bank dan nasabah. Kemudian dengan

berjalannya waktu akad tersebut nisbah yang diterima bank menurun dan sebaliknya nisbah yang didapat nasabah terus meningkat, hal itu dikarenakan semakin nasabah membayar kewajibannya kepada bank maka semakin besar aset yang akan dimiliki oleh nasabah.

Analisis Kebijakan Pemilihan Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah

Bank Jatim Syariah Surabaya dalam kecenderungan memilih akad yang akan diterapkan tentu memiliki persepsi mengenai kelebihan akad yang dipilihnya, berikut kelebihan akad MMQ menurut Bank Jatim Syariah Surabaya:

Tabel 4.
Kelebihan Akad Musyarakah Mutanaqishah

No.	Kelebihan Akad Musyarakah Mutanaqishah
1.	MMQ merupakan akad yang dapat memenuhi kebutuhan pasar dan sangat berkontribusi dalam kegiatan pembiayaan lembaga keuangan syariah
2.	MMQ merupakan akad yang dapat menopang semua akad jika terjadi pemindahan pembiayaan dari satu bank ke bank syariah lainnya pada saat belum jatuh tempo penyelesaian akad
3.	Akad MMQ lebih mudah diterapkan oleh bank syariah dengan kemudahan proses akadnya dan dianggap tidak memberatkan pihak perusahaan maupun nasabah

4.	Akad MMQ dianggap dapat menghindari risiko bayar nasabah yang macet dengan menjual aset pembiayaan dan membagi hasil penjualan kepada nasabah sesuai kesepakatan.
----	---

Kemudian, Bank Jatim Syariah juga memiliki persepsi kekurangan yang terdapat pada akad IMBT dimana merupakan akad yang tidak menjadi pilihan Bank Jatim Syariah Surabaya. Berikut kekurangan akad IMBT:

Tabel 5.
Kekurangan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

No.	Kekurangan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik
1.	Akad IMBT kurang berkontribusi dalam dunia perbankan syariah
2.	Akad IMBT memiliki mekanisme akad yang cukup panjang, sehingga pihak perusahaan merasa cukup kesulitan jika menerapkan akad IMBT
3.	Akad IMBT dapat menimbulkan kerugian pada bank jika nasabah melakukan pembiayaan ditengah berjalannya akad
4.	Biaya sewa pada IMBT dapat berubah sewaktu-waktu pada saat terjadi fluktuasi harga, sehingga itu menjadi nilai kurang dari pihak bank jika menerapkan akad IMBT

Preferensi Implementasi Akad MMQ dibandingkan Akad IMBT

Pada pembahasan kali ini, Bank Jatim Syariah memberikan penjelasan

mengenai alasan mereka tentang kecenderungan memilih pada akad *musyarakah mutanaqishah* dibandingkan akad *ijarah muntahiya bittamlik* padahal kedua akad tersebut memiliki beberapa kesamaan. Berikut alasan Bank Jatim Syariah Surabaya dalam kecenderungan memilih akad MMQ dimandingkan akad IMBT:

Tabel 6.
Alasan Memilih Akad MMQ

No.	Alasan Memilih Akad MMQ
1.	Akad IMBT hanya sebatas training pada karyawan dan dianggap tidak terlalu berkontribusi di dunia perbankan syariah, sehingga Bank Jatim Syariah Surabaya memilih akad yang telah banyak diterapkan atau berkontribusi di dunia perbankan syariah
2.	Dari sisi pegawai, penanganan pembiayaan IMBT lebih sulit dibandingkan MMQ karena IMBT memiliki proses yang cukup panjang dan banyak tahapannya, sehingga Bank Jatim Syariah Surabaya berpikiran untuk lebih memilih akad yang lebih mudah penanganannya
3.	Dengan diakhiri akad lain dalam IMBT yaitu hibah, maka dari sisi pegawai mengalami pemikiran untuk menghindari hal-hal yang dapat merugikan, seperti keterikatan selama masa pembiayaan dan masih ada akad diakhirnya dan jika belum selesai

	pada masa pembiayaan ada pihak yang sudah tidak bekerja atau meninggal dunia, maka mengalami kesulitan pada saat pemindahan kekuasaan dalam melanjutkan penanganan pembiayaan tersebut. Sehingga Bank Jatim Syariah memilih akad MMQ di mana hanya mengandung syirkah dan nisbah dan tidak mengandung akad lain setelah itu
4.	Bank Jatim Syariah Surabaya memilih akad MMQ dibandingkan akad IMBT yang dianggap MMQ dapat memenuhi kebutuhan konsumen mereka dalam berinvestasi, modal kerja maupun kepemilikan rumah dengan mekanisme pembiayaan yang lebih mudah

Pernyataan tersebut dapat diperkuat dengan data jumlah pembiayaan musyarakah yang lebih besar dari pada pembiayaan ijarah menurut SPS Tahun 2017, sebagai berikut:

Tabel 7.

Pembiayaan Berdasarkan Akad

Pembiayaan Berdasarkan Akad Pada BUS-UUS				
Indikator	2014	2015	2016	2017
1. Pembiayaan Bagi Hasil	63.74	75.53	93.71	118.5
Mudharabah	1	3	3	95
Mudharabah	14.35	14.82	15.29	17.09
Musyarak	49.33	60.71	78.42	101.5

ah	6	3	1	05
Pembiayaan Bagi Hasil Lainnya	51	-	-	-
2. Piutang	123.968	126.832	145.145	157.870
Murabahah	117.371	122.111	139.536	150.332
Qardh	5.965	3.951	4.731	6.349
Istishna'	633	770	878	1.189
3. Pembiayaan Sewa (Ijarah)	11.620	10.631	9.150	9.230
Pembiayaan Sindikasi	231	160	-	-
Pembiayaan Channeling	19	8	6	0
Pembiayaan Executing	-	-	-	29
Pembiayaan Sewa Lainnya	11.371	10.463	9.144	9.201
4.Salam	-	-	-	-
Total Pembiayaan	199.330	212.996	248.007	285.695

V. SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Dari hasil dan pembahasan penelitian di atas, penulis mengambil beberapa kesimpulan mengenai alasan

ataupun faktor-faktor yang menjadi dasar acuan Bank Jatim Syariah Surabaya cenderung memilih akad *Musyarakah Mutanaqishah* dibandingkan dengan akad *Ijarah Muntakhiyah Bittamlik*. Kesimpulan yang dapat diambil yaitu Bank Jatim Syariah dalam menentukan pilihan penerapan akad kedalam produk-produknya melihat dari sisi pengkontribusiannya dalam dunia perbankan syariah, sehingga dimana akad yang dirasa cukup mempengaruhi keberlangsungan kegiatan usaha dan dapat menarik datangnya nasabah maka akad itulah yang diterapkan yaitu *musyarakah mutanaqishah*.

Selain itu akad MMQ dianggap memiliki mekanisme yang lebih mudah dibandingkan akad IMBT, dan akad MMQ mempunyai kelebihan sebagai multiakad yang dapat menopang semua akad dan menjadikan MMQ sebagai akad yang bisa dipakai untuk pembiayaan apapun. Dalam melakukan pemilihan penerapan akad, Bank Jatim Syariah Surabaya juga melatar belakangi karyawannya agar mempunyai rasa nyaman dalam bekerja. Oleh karena itu, akad MMQ dipilih oleh karyawan yang bertugas dibidang pembiayaan dan disetujui oleh pimpinan mereka karena dianggap akad IMBT memiliki mekanisme yang lebih panjang dan memiliki beberapa tahap pada saat proses tahapan penerapan hingga akhir masa akad sehingga otomatis karyawan harus terikat hingga berakhirnya masa akad IMBT, faktor mekanisme tersebut

dirasa menyulitkan karyawan. Selain itu, Bank Jatim Syariah Surabaya juga memiliki alasan lain bahwa MMQ dianggap dapat memenuhi kebutuhan pasar terutama konsumen. Dan Bank Jatim Syariah Surabaya yakin bahwa akad MMQ ini lebih memudahkan pihak bank dalam melayani pembiayaan pada nasabah dan memudahkan nasabah pula dalam mendapatkan pembiayaan sesuai dengan kebutuhannya.

Saran

Diharapkan kepada Bank Jatim Syariah Surabaya agar lebih kritis dalam menentukan akad yang diterapkan dalam pembiayaan dan dapat mengembangkan akad yang sudah diterapkan agar berlangsungnya akad tersebut hingga jangka waktu yang lama. Selain itu, Bank Jatim Syariah Surabaya diharapkan dapat lebih mensosialisasikan akad yang dianggap belum berkontribusi di dunia perbankan sehingga akad tersebut dapat aktif dan lebih berperan dalam dunia perbankan.

DAFTAR PUSTAKA

Ascarya. 2015. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada

Dsnmui.or.id diakses pada 14 April 2018 pukul 21.41

Erinda, Aisyah ., et. al.2016. *Analisis Faktor-faktor Preferensi Pelanggan Dan Pengaruhnya Terhadap Keputusan Pembelian(Studi Terhadap Pelanggan McDonald's di Indonesia dan Malaysia)*. Malang: Universitas Brawijaya

Hijrianto, Didik. 2010. *Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntakhifah Bittamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram*. Semarang: Universitas Diponegoro

<https://tafsir.com> diakses pada tanggal 10 Juni 2018 pukul 23.03

Kotler, Philip. 2000. *Manajemen Pemasaran*. Edisi Milenium, Jakarta: Prehallindo

Muchtar, Bustari., et. al. 2016. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Kencana

Muhamad. 2016. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN

Munawir, S. 1997. *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta: Liberty

Naf'an. 2014. *Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah*. Yogyakarta: Graha Ilmu

Santoso, Hurun dan Anik. 2015. *Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah*. Surakarta: STIE-AAS

Usman, Husaini. 2009. *Manajemen Teori, Praktik, Dan Riset Pendidikan*. Jakarta: Bumi Aksara

Wibowo, Edy dan Untung Hendi Widodo. 2005. *Mengapa Memilih Bank Syariah?*. Bogor : Ghalia Indonesia

www.ojk.go.id diakses pada tanggal 16 Februari 2018 pukul 12:25

Yin, Robert K. 2008. *Studi Kasus: Desain dan Metode*. Jakarta: Rajagrafindo Persada