



Akad Musyarakah dan MMQ (Musyarakah Mutanaqisah) Penerapan dan Tantangan yang Dihadapi

Nur Sarmila H¹, Rahman Ambo Masse², Misbahuddin³

^{1,2,3}Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

Email : nursarmila.121@gmail.com¹, rahman.ambo@uin-alauddin.ac.id²
misbahuddin08121970@gmail.com³

Article Info

Article history:

Received April 01, 2025

Revised April 09, 2025

Accepted April 20, 2025

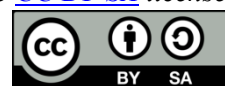
Keywords:

Partnership Contract, Islamic Banking, Islamic Financing, Financing Implementation, Musyarakah, Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), Maqashid Sharia

ABSTRACT

This article discusses the Implementation and challenges faced by the Musyarakah and Musyarakah Mutanaqisah Contracts in their implementation in the Islamic Banking system in Indonesia, with a research method, namely a literature study which seeks sources from various literatures both from classical and contemporary muamalah fiqh books as well as journals and books, in this article it is explained that the challenges in implementing these two contracts are the lack of public understanding regarding these two contracts and also the lack of government regulations, especially in musyarakah mutanaqisah, and the lack of resources in Islamic banking, but this contract is very suitable for use by the community because its implementation is in accordance with the maqashid sharia, does not contain elements of usury and gharar.

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



Article Info

Article history:

Received April 01, 2025

Revised April 09, 2025

Accepted April 20, 2025

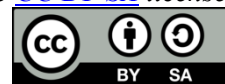
Kata Kunci:

Akad Kemitraan, Perbankan Syariah, Pembiayaan Syariah, Implementasi Pembiayaan, Musyarakah, Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), Maqashid Syariah

ABSTRAK

Artikel ini membahas terkait Penerapan dan tantangan yang dihadapi Akad Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah dalam implementasinya di system Perbankan Syariah di Indonesia, dengan metode penelitian yakni studi kepustakaan dimana mencari sumber dari berbagai literatur baik dari kitab-kitab fikih muamalah klasik dan kontemporer serta jurnal dan buku, dalam artikel ini dijelaskan bahwa tantangan dalam implementasi kedua akad ini yakni kurang nya pemahaman Masyarakat terkait kedua akad ini dan juga kurang regulasi pemerintah khususnya di musyarakah mutanaqisah, dan kurang nya sumber daya di perbankan syariah, tetapi akad ini sangat cocok digunakan oleh Masyarakat karena penerapannya sesuai dengan maqashid syariah, tidak mengandung unsur riba dan gharar.

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



Corresponding Author:

Nur Sarmila H

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

E-mail: nursarmila.121@gmail.com

PENDAHULUAN

Perbankan syariah di Indonesia mengalami kemajuan yang positif sesuai dengan peningkatan kebutuhan masyarakat Muslim terhadap sistem keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Salah satu bentuk akad yang berkembang di tengah Masyarakat adalah



Akad Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah. Akad musyarakah, yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk menjalankan suatu usaha dengan kontribusi modal yang seimbang, di mana keuntungan dibagi sesuai kesepakatan dan kerugian ditanggung berdasarkan modal yang diberikan. Akad ini memberikan alternatif terhadap sistem pembiayaan konvensional yang berbasis bunga (riba), karena lebih menekankan pada prinsip keadilan, tolong-menolong, dan kerja sama.

Sedangkan Akad Musyarakah muncul dari perkembangan akad musyarakah dimana dibuat untuk memberikan kemudahan kepada Masyarakat dalam kepemilikan aset secara bertahap. MMQ menyatukan dua prinsip dasar dalam fikih muamalah, yaitu akad musyarakah dan akad ijarah. MMQ banyak diterapkan dalam pembiayaan rumah tinggal atau properti, serta kendaraan, melalui kerja sama kepemilikan antara bank dan nasabah yang secara bertahap berubah menjadi milik nasabah sepenuhnya.

Meskipun memiliki keunggulan dalam aspek keadilan dan fleksibilitas, penerapan akad musyarakah dan MMQ juga menghadapi berbagai tantangan, baik dari sisi regulasi, pemahaman masyarakat, hingga kompleksitas teknis akad. Oleh karena itu, kajian terhadap pengertian, karakteristik, serta implementasi kedua akad ini sangat penting dilakukan untuk memahami relevansi dan efektivitasnya dalam sistem perbankan syariah Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode studi kepustakaan (*library research*). Data diperoleh dari sumber-sumber literatur primer dan sekunder, seperti kitab-kitab fikih muamalah klasik dan kontemporer, fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), regulasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), serta publikasi dari lembaga keuangan syariah seperti Bank Syariah Indonesia (BSI) dan Bank Muamalat.

Analisis dilakukan dengan menggunakan pendekatan normatif-syar'i dan yuridis-normatif, yaitu mengkaji nash-nash syariah dan dasar hukum positif yang mengatur terkait pembiayaan syariah yang berbasis akad musyarakah dan MMQ. Tujuan dari metode ini adalah untuk menilai kesesuaian antara prinsip akad dengan praktik nyata di perbankan syariah Indonesia, serta mengidentifikasi tantangan dan keunggulannya dalam mendukung sistem ekonomi Islam yang berkelanjutan khususnya di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengertian dan Karakteristik Akad Musyarakah serta Perbedaannya dengan Skema Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

1. Pengertian Akad Musyarakah

Musyarakah secara bahasa berasal dari kata syaraka yang berarti *bersekutu* atau *bermitra*. Dalam istilah fikih muamalah, musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih



untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (ra's al-māl), kemudian keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan, sedangkan kerugian dibagi sesuai dengan proporsi modal yang disertakan.¹

Musyarakah merupakan salah satu akad pembiayaan berbasis *equity financing* dalam perbankan syariah, yaitu akad yang menekankan pada kerja sama modal usaha antara bank dan nasabah. Keterlibatan bank tidak hanya sebatas pemberi dana, tetapi juga bisa berperan aktif dalam pengelolaan usaha tersebut.

Dalam perspektif fikih muamalah, akad musyarakah tergolong dalam bentuk syirkah amlak atau syirkah 'uqud. Syirkah 'uqud (kerja sama melalui akad) sendiri adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih yang masing-masing bersepakat untuk menyatukan harta atau tenaga guna melakukan usaha produktif dengan tujuan memperoleh keuntungan bersama. Hukum dasar musyarakah adalah boleh (mubah) berdasarkan Al-Qur'an, sunnah, dan ijma' ulama.

Salah satu dasar Al-Qur'an yang mendukung praktik musyarakah adalah firman Allah SWT:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتِكِ إِلَى نِعَاجِهِ وَإِنْ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي
بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ
أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

“Dia (Daud) berkata, “Sungguh, dia benar-benar telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (digabungkan) kepada kambing-kambingnya. Sesungguhnya banyak di antara orang-orang yang berserikat itu benar-benar saling merugikan satu sama lain, kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh, dan sedikit sekali mereka itu.” Daud meyakini bahwa Kami hanya mengujinya. Maka, dia memohon ampunan kepada Tuhannya dan dia tersungkur jatuh serta bertobat.”

Ayat ini menegaskan bahwa syirkah atau kemitraan adalah hal yang dikenal dan diakui dalam masyarakat, bahkan pada zaman nabi Daud 'alaihihissalam, dengan catatan harus dijalankan atas dasar keadilan dan kejujuran.

2. Karakteristik Akad Musyarakah

Beberapa karakteristik utama dari akad musyarakah antara lain:

- Partisipasi Modal: Setiap mitra baik Bank maupun Nasabah wajib memberikan kontribusi modal, baik dalam bentuk tunai maupun aset non-tunai yang dapat dinilai.
- Keuntungan Berdasarkan Kesepakatan: Keuntungan dibagi sesuai rasio yang telah disepakati dalam akad, tidak harus proporsional terhadap modal.

¹ Muhammad, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenada Media, 2016, hlm. 205.



- c) Kerugian Sesuai Modal: Bila terjadi kerugian, maka kerugian ditanggung sesuai porsi modal masing-masing mitra.
- d) Keterlibatan Aktif: Semua mitra memiliki hak dan tanggung jawab dalam pengelolaan usaha, kecuali ada ketentuan lain dalam akad.²

Selain karakteristik umum yang telah disebutkan sebelumnya, berikut beberapa aspek tambahan terkait karakteristik akad musyarakah:

a) Akad Iltizam (mengikat)

Akad musyarakah bersifat mengikat, artinya para pihak yang melakukan akad wajib memenuhi seluruh kewajiban sesuai dengan isi akad selama akad masih berlaku dan tidak dibatalkan secara sah. Keterikatan ini muncul karena musyarakah adalah akad yang bertujuan untuk menghasilkan keuntungan, maka harus ada komitmen Bersama.

b) Modal harus jelas dan tunai (cash or valued asset)

Modal yang disetor oleh masing-masing pihak dalam musyarakah harus dalam bentuk yang jelas dan diketahui nilai serta bentuknya. Modal dapat berupa uang tunai atau aset tetap, asalkan dapat dinilai secara objektif dalam bentuk moneter.³

c) Dapat Dibatalkan dengan Kesepakatan

Akad musyarakah pada dasarnya adalah akad yang bisa dibatalkan (ghairu lazim), yaitu dapat berakhir kapan saja apabila salah satu pihak menghendakinya, kecuali ditentukan lain dalam klausul perjanjian.⁴

d) Pengawasan dan Pertanggungjawaban Bersama

Semua mitra dalam musyarakah berhak dan wajib mengetahui jalannya usaha. Oleh karena itu, transparansi, pencatatan keuangan, serta keterbukaan menjadi bagian yang sangat penting untuk menjaga keberlangsungan dan kepercayaan antar mitra.

e) Dapat Dikembangkan Menjadi Skema Turunan

Akad musyarakah fleksibel untuk dikembangkan menjadi bentuk turunan, seperti Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), yang digunakan dalam skema pembiayaan aset jangka panjang seperti rumah, properti, dan kendaraan.

3. Pengertian Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) atau *Diminishing Partnership* merupakan pengembangan dari akad musyarakah. Dalam skema ini, terjadi penyertaan modal bersama antara bank dan nasabah untuk kepemilikan suatu aset (biasanya rumah atau kendaraan), namun kepemilikan bank secara bertahap berkurang karena nasabah membeli porsi kepemilikan bank dalam jangka waktu tertentu.⁵

² Antonio, Muhammad Syafii, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm. 105

³ Muhammad, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenada Media, 2016, hlm. 206.

⁴ Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 123.

⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm. 148.



Ciri khas MMQ adalah bahwa nasabah akan secara bertahap menjadi pemilik penuh atas aset tersebut melalui skema pembelian bertahap yang disertai dengan sewa (ujrah) atas porsi kepemilikan bank.

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) adalah bentuk kerja sama kepemilikan antara dua pihak (biasanya bank syariah dan nasabah) yang disertai dengan proses pengalihan kepemilikan secara bertahap kepada salah satu pihak (biasanya nasabah), hingga seluruh aset dimiliki oleh nasabah sepenuhnya. MMQ sering disebut juga sebagai *Diminishing Partnership* atau *Declining Ownership Partnership*.⁶

Dalam praktik akad MMQ merupakan pengembangan dari akad musyarakah yang digabungkan dengan akad ijarah (sewa). Nasabah dan bank bersama-sama membeli suatu aset, kemudian nasabah menyewa bagian kepemilikan bank sembari mencicil untuk membeli porsi kepemilikan bank secara bertahap.

MMQ biasa digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR syariah), ruko, kendaraan, atau aset produktif lainnya. Keunggulan MMQ terletak pada fleksibilitas dan kepastian peralihan kepemilikan dengan prinsip keadilan dan berbasis aset riil.

4. Karakteristik utama MMQ

Karakteristik utama MMQ meliputi:

- a) Kepemilikan Bertahap: Porsi bank terhadap aset akan berkurang seiring waktu karena dibeli oleh nasabah.
- b) Sewa atas Porsi Bank: Nasabah menyewa bagian aset yang dimiliki bank hingga seluruh kepemilikan berpindah.
- c) Dual Akad: MMQ menggabungkan akad musyarakah (kerja sama modal) dan ijarah (sewa) dalam satu skema dengan pengaturan yang terpisah agar tidak melanggar prinsip syariah.⁷

Karakteristik utama dari MMQ yang membedakannya dari akad musyarakah biasa antara lain:

- a) Kepemilikan Bersama yang Menurun (*Diminishing Ownership*)

Di awal akad, bank dan nasabah memiliki aset bersama. Seiring waktu, nasabah membeli porsi kepemilikan bank hingga akhirnya menjadi pemilik tunggal aset tersebut.⁸

- b) Adanya Akad Ganda (*Dual Contract*)

MMQ terdiri dari dua akad:

- i. Akad musyarakah untuk kerja sama kepemilikan.

⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm. 149.

⁷ Karim, Adiwarman A., *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013, hlm. 213.

⁸ Muhammad, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenada Media, 2016, hlm. 211.



- ii. Akad ijarah untuk sewa porsi aset milik bank. Kedua akad ini harus dipisahkan secara hukum dan waktu agar tidak menimbulkan unsur gharar atau riba.⁹

c) Transaksi Berbasis Aset Riil

MMQ menekankan pembiayaan berbasis aset nyata (real asset), bukan uang. Ini sesuai dengan prinsip dasar ekonomi Islam yang menghindari spekulasi dan transaksi fiktif.¹⁰

d) Pembayaran Bertahap (Instalment Buy-Out)

Nasabah secara bertahap membayar harga porsi kepemilikan bank. Pembayaran ini harus disepakati secara transparan di awal akad.

e) Sesuai dengan Maqashid Syariah

MMQ dinilai lebih sesuai dengan maqashid syariah karena membantu masyarakat memiliki aset produktif (misalnya rumah tinggal) tanpa adanya unsur riba, dan meningkatkan kerja sama yang adil antara lembaga keuangan dan nasabah.

f) Keamanan dan Kepastian Hukum

MMQ memuat jaminan hukum yang jelas melalui pengikatan legal formal antara bank dan nasabah, termasuk dalam bentuk sertifikat kepemilikan bersama yang akan dialihkan secara bertahap.¹¹

B. Implementasi Akad Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam Praktik Pembiayaan Perbankan Syariah di Indonesia

1. Implementasi Akad Musyarakah

Dalam praktik perbankan syariah di Indonesia, akad Musyarakah digunakan sebagai salah satu instrumen pembiayaan berbasis kemitraan (*partnership-based financing*). Akad ini cocok digunakan dalam pembiayaan usaha produktif seperti perdagangan, proyek konstruksi, usaha mikro dan kecil, serta sektor pertanian dan peternakan.¹²

Skema pembiayaan musyarakah dilakukan dengan cara:

- a) Bank dan nasabah menyetorkan modal secara proporsional.
- b) Modal yang telah digabungkan dikelola untuk menjalankan suatu usaha.
- c) Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan dalam akad yang tertuang dalam perjanjian, sementara kerugian dibagi berdasarkan porsi modal awal.

⁹ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013, hlm. 217.

¹⁰ Antonio, Muhammad Syafii, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm. 155.

¹¹ Ismail, *Manajemen Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011, hlm. 227.

¹² Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm. 127



Akad Musyarakah adalah bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih dengan tujuan memperoleh keuntungan dari suatu kegiatan usaha. Dalam konteks perbankan syariah, akad ini dijadikan dasar untuk pembiayaan berbasis kemitraan yang berorientasi pada produktivitas dan keadilan.

Skema pembiayaan musyarakah dilakukan dengan cara:

- a) Bank dan nasabah menyetorkan modal secara proporsional.
- b) Modal yang telah digabungkan dikelola untuk menjalankan suatu usaha.
- c) Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan dalam akad, sementara kerugian dibagi berdasarkan porsi modal.

Contohnya, Bank Syariah Indonesia (BSI) dan BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah) telah menerapkan akad musyarakah untuk pembiayaan usaha mikro dan UMKM, dengan menekankan transparansi usaha dan pelaporan secara berkala.

Tetapi, dalam praktiknya, akad musyarakah menghadapi beberapa tantangan, di antaranya:

- a) Tingkat risiko tinggi, karena bank ikut menanggung kerugian yang ada dikemudian hari.
- b) Kurangnya kesadaran nasabah dalam pelaporan keuntungan.
- c) Keterbatasan sumber daya manusia perbankan dalam memantau dan mengevaluasi usaha secara aktif.

Meskipun demikian, musyarakah tetap digunakan untuk nasabah yang telah memiliki rekam jejak baik serta usaha yang jelas dan menguntungkan.

a) Peran Strategis Musyarakah dalam Sistem Pembiayaan Syariah

Musyarakah menjadi salah satu solusi pembiayaan yang ideal bagi sektor produktif, seperti UMKM, proyek pembangunan, perdagangan, dan industri. Dalam skema ini, bank syariah tidak hanya berperan sebagai penyedia dana, tetapi juga sebagai mitra yang ikut menanggung risiko kerugian maupun berbagi keuntungan sesuai nisbah yang disepakati.

Skema ini sesuai dengan prinsip syariah karena:

- Tidak melibatkan bunga (riba),
- Mengedepankan asas keadilan,
- Menekankan pada kejelasan akad dan risiko bersama.

Oleh karena itu, musyarakah menjadi alternatif utama bagi pelaku usaha yang tidak memiliki jaminan namun memiliki prospek usaha yang menjanjikan.¹³

b) Bentuk Implementasi di Lembaga Keuangan Syariah

¹³ Muhammad, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenada Media, 2016, hlm. 206.



Dalam praktiknya, bank-bank syariah di Indonesia telah mengembangkan berbagai produk pembiayaan berbasis musyarakah, antara lain:

- Pembiayaan Musyarakah Modal Kerja: Bank menyediakan dana modal kerja untuk usaha mikro, kecil, atau menengah.
- Pembiayaan Proyek (Project Financing): Digunakan untuk pembiayaan konstruksi, pengadaan barang dan jasa, atau joint venture.
- Pembiayaan Musyarakah Musytarakah (kolektif): Digunakan oleh BPRS atau koperasi syariah untuk membiayai kelompok masyarakat (petani, nelayan, pedagang pasar).

Sebagai contoh, Bank Syariah Indonesia (BSI) mengembangkan produk *BSI Mitra Umat* yang berbasis akad musyarakah untuk membantu pelaku UMKM memperoleh modal usaha tanpa beban bunga

Dalam praktiknya, bank-bank syariah di Indonesia telah mengembangkan berbagai produk pembiayaan berbasis musyarakah, antara lain:

- Pembiayaan Musyarakah Modal Kerja: Bank menyediakan dana modal kerja untuk usaha mikro, kecil, atau menengah.
- Pembiayaan Proyek (Project Financing): Digunakan untuk pembiayaan konstruksi, pengadaan barang dan jasa, atau joint venture.
- Pembiayaan Musyarakah Musytarakah (kolektif): Digunakan oleh BPRS atau koperasi syariah untuk membiayai kelompok masyarakat (petani, nelayan, pedagang pasar).

Sebagai contoh, Bank Syariah Indonesia (BSI) mengembangkan produk *BSI Mitra Umat* yang berbasis akad musyarakah untuk membantu pelaku UMKM memperoleh modal usaha tanpa beban bunga.¹⁴

c) Mekanisme Pembiayaan Musyarakah

Mekanisme pembiayaan musyarakah secara umum mencakup tahapan berikut:

- i. Analisis kelayakan usaha nasabah: Bank menilai prospek usaha, pengalaman, dan rencana bisnis nasabah.
- ii. Kesepakatan porsi modal: Nasabah dan bank menentukan porsi kontribusi modal masing-masing.
- iii. Penandatanganan akad: Akad musyarakah diteken secara syar'i dan legal formal.
- iv. Pengelolaan usaha: Usaha dijalankan oleh nasabah, namun tetap berada dalam pengawasan bank.

¹⁴ Bank Syariah Indonesia, *Laporan Produk Pembiayaan BSI 2023*, Jakarta: BSI, 2023



- v. Bagi hasil: Keuntungan dibagikan berdasarkan nisbah, sedangkan kerugian ditanggung proporsional sesuai porsi modal.¹⁵

2. Implementasi Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) merupakan pengembangan dari akad musyarakah yang kini banyak diterapkan dalam pembiayaan properti, khususnya KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah, serta pembiayaan kendaraan dan aset tetap lainnya. Akad ini memadukan dua prinsip syariah: musyarakah (kemitraan modal) dan ijarah (sewa).

Skema MMQ dalam perbankan syariah dilakukan sebagai berikut:

- a) Bank dan nasabah bersama-sama membeli aset, contohnya rumah.
- b) Nasabah menyewa porsi milik bank dan mencicil pembelian porsi tersebut secara bertahap.
- c) Setelah seluruh porsi bank dibeli, aset menjadi milik penuh nasabah.

Bank-bank syariah besar seperti Bank Syariah Indonesia (BSI), Bank Muamalat, dan BRI Syariah (sebelum merger) telah mengimplementasikan MMQ sebagai alternatif KPR Syariah. Skema ini dinilai lebih adil dan transparan karena tidak melibatkan bunga, melainkan berdasarkan margin dan sewa.¹⁶

Keunggulan MMQ dalam implementasi di Indonesia antara lain:

- a) Transparansi harga dan margin keuntungan.
- b) Tidak mengandung riba, karena berbasis pada kepemilikan aset nyata dan disewa.
- c) Fleksibel, Nasabah bisa mempercepat pelunasan tanpa terkena penalti, karena sistem cicilan merupakan proses pembelian kepemilikan.
- d) Berbasis Aset Pembiayaan difokuskan pada kepemilikan atas aset nyata, bukan pinjaman uang tunai.
- e) Mendukung Kepemilikan Aset Produktif, MMQ memberikan akses kepemilikan rumah atau properti dengan cara yang sesuai syariah.

Selain itu, MMQ dinilai lebih sesuai dengan maqāṣid al-syarī'ah, karena membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dasar seperti tempat tinggal dengan cara yang adil dan bermartabat.¹⁷

Namun demikian, implementasi MMQ juga menghadapi kendala teknis dan yuridis, seperti:

¹⁵ Antonio, Muhammad Syafii, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm. 111–114.

¹⁶ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013, hlm. 215.

¹⁷ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm. 148–150.



- a) Kurangnya pemahaman nasabah terhadap konsep musyarakah mutanaqisah, Pemahaman masyarakat masih rendah terhadap struktur MMQ yang menggabungkan dua akad (musyarakah dan ijarah), sehingga menimbulkan keraguan atau salah persepsi.
- b) Kebutuhan terhadap dokumen legal yang lebih kompleks, karena mencakup dua akad sekaligus (musyarakah dan ijarah).
- c) Belum adanya regulasi baku dari OJK khusus untuk MMQ, meskipun Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) telah mengeluarkan fatwa nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang MMQ.

Musyarakah Mutanaqisah merupakan model pembiayaan yang inovatif dan sesuai prinsip syariah, terutama dalam mendukung akses masyarakat terhadap kepemilikan aset yang halal dan berkeadilan. Untuk meningkatkan efektivitas implementasinya, dibutuhkan peningkatan edukasi publik, penguatan regulasi teknis, dan pengembangan sistem digital yang mendukung transaksi transparan.

KESIMPULAN

Akad Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) adalah dua bentuk pembiayaan berbasis kemitraan yang memiliki posisi strategis dalam sistem keuangan syariah. Musyarakah menekankan kerja sama modal antara pihak-pihak yang terlibat untuk menjalankan usaha produktif, dengan pembagian keuntungan berdasarkan kesepakatan dan kerugian sesuai porsi modal masing-masing. Sedangkan, MMQ merupakan pengembangan dari musyarakah yang digabungkan dengan akad ijarah, yang memungkinkan perpindahan kepemilikan aset secara bertahap dari bank kepada nasabah.

Kedua akad ini memiliki keunggulan dalam hal keadilan, fleksibilitas, serta kesesuaian dengan prinsip *maqāṣid al-syarī'ah*, khususnya dalam aspek perlindungan harta dan pemberdayaan ekonomi umat. Musyarakah sangat cocok untuk pembiayaan sektor produktif seperti UMKM dan proyek kerja sama, sedangkan MMQ sangat cocok digunakan dalam pembiayaan kepemilikan aset seperti rumah dan kendaraan.

Namun demikian, penerapan keduanya masih menghadapi tantangan signifikan, seperti rendahnya literasi masyarakat, kompleksitas akad, kebutuhan akan pengawasan intensif dari pihak bank, serta belum optimalnya dukungan regulasi khusus—terutama untuk MMQ. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi, peningkatan kapasitas SDM perbankan syariah, serta edukasi masyarakat yang berkelanjutan agar akad-akad berbasis kemitraan ini dapat lebih efektif dan luas diterapkan dalam sistem perbankan syariah nasional.

DAFTAR RUJUKAN

- Antonio, Muhammad Syafii, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008.



Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013.

Bank Syariah Indonesia, *Laporan Produk Pembiayaan BSI 2023*, Jakarta: BSI, 2023.

Ismail, *Manajemen Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.

Karim, Adiwarman A., *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013.

Muhammad, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenada Media, 2016.

Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.